

# INFORME DEL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA VAINCO CONSTRUCTORES HIPOTECARIOS CIA. LTDA.

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

## Señores Accionistas:

Presento a Ustedes, en los términos previstos por la legislación vigente, el informe de gestión al frente de la Empresa para el ejercicio del año 2014.

La actividad de la construcción se encuentra en un entorno cambiante y con una dinámica propia, que se caracteriza no solo por las políticas adoptadas en la economía nacional y que se ven afectados por los sucesos que acontecen tanto a nivel País como en el exterior sino por la naturaleza propia de la industria y normatividad aplicable vigente.

Es por eso que el propósito de informar a ustedes sobre las actividades desarrolladas en la Empresa durante el periodo mencionado y que presento a continuación.

## ENTORNO ECONOMICO

El Fondo Monetario Internacional (FMI) mejora en dos décimas las perspectivas de crecimiento de la economía ecuatoriana en 2014, año en el que su Producto Interno Bruto (PIB) incremento en un 4.2% frente al 4% estimado y pronostica una subida del 3,5% para el 2015. El fondo eleva su previsión sobre la inflación de Ecuador en cuatro décimas hasta un 3.67 y provee una subida de los precios algo inferior, un 2.6% para 2015. Mientras el desempleo se mantendrá en un 3.8% en el 2014 y 2015.

La economía ecuatoriana ha presentado un importante crecimiento sostenido en los últimos años, impulsado principalmente por los incentivos fiscales otorgados por el consumo privado para impulsar el mercado inmobiliario. Esto, sumado a las inversiones realizadas por el sector público al sector de la construcción, ha dado como resultado una serie de incentivos al mercado laboral y demanda interna.

Es importante considerar que el 2013 y 2014 serán años clave para el País, no solo por el inicio de un nuevo periodo de Gobierno, sino también por el impulso de una nueva

estrategia de incentivos. El objetivo de cambiar la matriz productiva, de la mano de desarrollo de proyectos inclusivos que aseguran el desarrollo social, por lo que estos porcentajes de crecimiento podrían variar conforme se dé la implementación de dichas políticas.

En Ecuador el sector construcción continúa siendo, junto al sector comercio los que generan mayor aporte al crecimiento PIB. El sector constructor ecuatoriano se ha convertido en los últimos años en un gran dinamizador económico, tanto por la construcción de obras civiles que mantienen un rubro importante dentro del presupuesto anual del gobierno, como por el mercado inmobiliario que, gracias al apoyo de incentivos crediticios, el acceso a vivienda es cada vez más sencillo, especialmente para la población de escasos recursos.

ECUADOR: Crecimiento del PIB construcción



El mercado inmobiliario sin duda seguirá siendo un importante dinamizador de la economía, en especial por la efectiva conexión que han logrado todos los actores. Por parte del sector público está la activa participación del BIESS, mientras que por el lado del sector privado se han reducido las tasas de interés para la concesión de créditos hipotecarios en instituciones financieras y paralelamente los constructores y promotores han logrado mantener un mercado exitoso y confiable a la vista de los consumidores.

## **GESTION DE LA COMPANIA**

El año 2014 fue un año de consolidación de buenos resultados, no tan solo por el crecimiento económico sino por la gestión administrativa y operativa. Esto ha sido porque hemos logrado mantener y afirmar un segmento de mercado donde la gestión de la Empresa es valorada y apreciada principalmente por la experiencia e importantes resultados que hemos facilitado a nuestros clientes.

Se culminó con éxito la construcción del Proyecto Girasoles, mismo que se encuentra finalizado para poder entregar a clientes.

Entre los objetivos trazados para el próximo año están la adquisición de terrenos para la construcción de programas de vivienda a nivel social a precios competitivos de tal manera que los Clientes puedan financiarse con el BIESS y Entidades Financieras, además de recibir el Bono de la vivienda equivalente a \$5.000.

Con respecto a los datos financieros, los balances reflejaron una utilidad de \$46.352,54 misma que es por la gestión administrativa realizada manteniendo los costos y gastos operacionales con una estabilidad relativa en comparación al del año 2013.

Los valores de los Certificados de inversión aumentaron con respecto al 2013 en un 10%.

Valrico Cía. Ltda. Mantuvo un nivel bajo de endeudamiento financiero terminado el año 2014 con cero de endeudamiento.

## **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Este año 2014 hubo rotación de personal administrativo y de ventas, ya que se registro el cambio de Administración y Gerencia, por tal razón se registraron movimientos significativos de personal.

## **ASPECTOS FINANCIEROS**

Como reflejan los estados financieros en el año 2014 arrojó una utilidad considerable de \$47.811,03 debido a la gestión administrativa financiera. Existió un mejoramiento y reducción de los gastos de venta, administrativos y financieros con respecto al año anterior considerable. La razón de endeudamiento se mantuvo baja terminando el año 2014 con ningún crédito es decir cero deudas. La razón de solvencia que reportan los

estados financieros es de 165% y el rendimiento de inversión en un 3.27% en el 2014, con un capital de trabajo de \$3 886 960,14.

#### **ASPECTO OPERACIONAL**

A nivel de Jefaturas y Direcciones de la Empresa se ha solicitado se realicen los respectivos manuales, reglamentos y procesos de cada una de las áreas a las cuales pertenecen.

Siendo nuestra meta poderlos implementar en el 2015.

#### **PERSPECTIVA PARA EL AÑO 2015**

Vainco Cia. Limitada se proyecta con un porcentaje de crecimiento alto, ya que se adquirirá alrededor de 4 terrenos para comenzar con la construcción de proyectos habitacionales para la clase social, con precios reducidos y diferentes maneras de financiamiento tanto directo como con las diferentes Entidades financieras. Se iniciara la construcción de 120 unidades de vivienda entre casas y departamentos.

#### **PREVENCION Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS**

La prevención y control de lavado de activos está considerada poner en marcha a partir del 2015, año en el cual se culminara con el trámite en la Unidad de Análisis Financiero e implementándose los respectivos formularios para la justificación de los depósitos en efectivo a partir de los \$5.000.

Cordialmente,

  
Ing. Augusto Corredor-Montes  
Gerente General

Vainco Cia. Ltda.



**VAINCO  
CONSTRUCTORES  
HIPOTECARIOS**