

**INFORME DE LABORES DEL GERENTE GENERAL DE
SERCUVE CIA. LTDA. POR EL EJERCICIO DEL AÑO 2009 QUE
PRESENTA A CONSIDERACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS**

De acuerdo con los Estatutos Sociales de la Compañía se presenta el Informe Anual de Actividades desarrollado en Sercuve Cía. Ltda. durante el año 2009.

ENTORNO NACIONAL Y MUNDIAL

El Ecuador durante el año 2009 ha enfrentado problemas coyunturales de carácter principalmente político con la instalación de la nueva Asamblea Nacional. La inestabilidad e incertidumbre sobre las decisiones ha tomar durante el año causaron una recesión en la inversión del sector privado.

Por otra parte, el mercado inmobiliario se ve afectado por los niveles inflacionarios de los insumos y materia prima. Proyectos de inversión propia han seguido su curso dentro del marco de incertidumbre y bajo el riesgo de los accionistas promotores.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

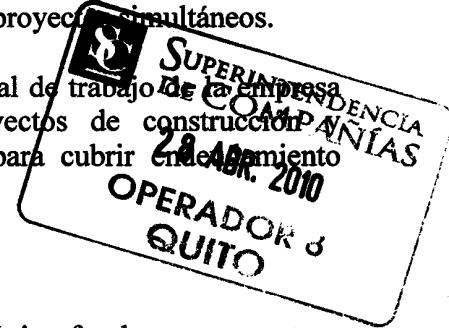
El año 2009 es el quinto año de operación de la empresa en el cual se mantuvo el objetivo propuesto desde el año 2005 de fortalecer la estructura laboral de la misma. Debido a la disminución de trabajo, se tuvo que prescindir del personal contratado pues no se requería de tanta fuerza laboral por cuanto no existían proyectos simultáneos.

El año 2009 se enfocó principalmente en fortalecer el capital de trabajo de la empresa para poder reactivar la economía de la misma. Proyectos de construcción y remodelación apoyaron este objetivo al generar capital para cubrir el endeudamiento obtenido desde el año 2007.

PRODUCCIÓN Y VENTAS

Durante el año la producción en cuanto a diseño arquitectónico fue lenta en cuanto a desarrollar proyectos de principio a fin, mientras se priorizaba en busca de proyectos de mayor escala. Los proyectos que se han desarrollado en su totalidad a lo largo del año son:

1. **EMSA.** – La empresa EMSA contrató nuestros servicios, mediante un diseño asociado con el Arq. Pablo Silva, para el diseño de las instalaciones del GSE (Ground Service Equipment) en el Nuevo Aeropuerto de Quito. El anteproyecto fue presentado y impresionó a los directivos de la compañía. El proyecto fue cancelado con utilidad favorable. Es posible que en el año 2010 se contrate el diseño completo del proyecto.
2. **BRISE.** – El Ing. Pablo Regalado contrató un diseño de tres apartamentos para un lote de su propiedad ubicado en la Primavera-Cumbaya. El proyecto tuvo utilidad favorable y es posible que se realice más proyectos con el cliente.



3. **Conjunto Pinos.**- Se realizaron trabajos de presentación en 3d y planos promocionales. El proyecto tuvo una utilidad favorable.
4. **San Antonio.**- Se realizaron varios trabajos complementarios de proyectos de construcción de Cueva y Cueva Ingenieros. Estos fueron trabajos menores de dibujo arquitectónico.
5. **Logistecsa.**- Se realizaron trabajos de remodelación en los galpones de la empresa, se cumplió la obra en el tiempo planificado y se obtuvo una moderada utilidad económica.
6. **Menestras del Negro Colon.**- Se remodeló completamente el local. Se terminó en buen tiempo y con utilidad favorable.
7. **San Agustín.**- Se rediseño el proyecto Trento con un cambio de imagen. El proyecto arrancó en construcción y ventas.

Proyectos iniciados en años anteriores, estos fueron:

1. **Apartamentos ASPEN.** - El diseño arquitectónico, administración de obra y construcción fueron terminados a finales del año 2008. Quedan por venderse el 30% de las unidades y se estima que la utilidad del proyecto sea nula. Esto es preocupante porque dado el antecedente del Edificio Zenn, la liquidación de estos trabajos podría ser esperada hasta el año 2010.

Con respecto al **Edificio Zenn**, los trabajos contratados fueron terminados en el año 2007 y durante el año 2008 se hicieron ~~adquisiciones~~ en construcción según las entregas a los propietarios. El proyecto ha ~~adquirido~~ perdido en su balance general por lo que todos los promotores ~~decían~~ que renunciar a un porcentaje de su beneficio en función de liquidar el fideicomiso. Al final del año 2009 queda 1 unidad de apartamento de venta y se estima se pueda cerrar el fideicomiso a mediados del año ~~2010~~.

Además, permanentemente se continuó el trabajo de los siguientes proyectos iniciados con anterioridad:

1. **Edificio TRAVELLA.**- Este proyecto sigue congelado hasta que los promotores decidan su cierre o continuación. La expectativa es que para mediados del año 2010 se reactive el proyecto con la inevitable decisión de repetir toda la planificación arquitectónica.

J.

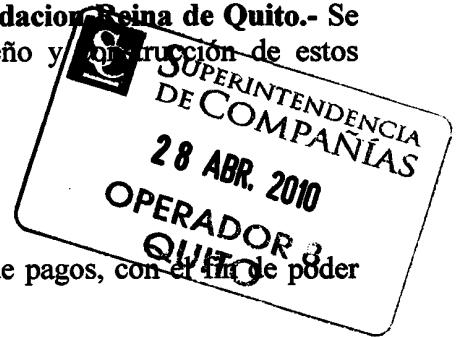
2. **Edificio REGATTA.**- El proyecto fracasó en ventas debido al poco interés de los compradores. Se decidió congelar este proyecto hasta inicios del año 2010 en función de decidir si se retoma el proyecto o se cierra el fideicomiso.
3. **Conjunto Holyland.**- El proyecto inició trabajos de construcción a mediados del año 2008. Se está realizando la correspondiente dirección arquitectónica.
4. **Res. Noboa.**- Se retomó el proyecto obteniendo los respectivos permisos y el arranque de su construcción.
5. **Res, Viteri.**- Se continuó con el diseño del conjunto, el cual se encuentra ya en su etapa final de diseño.

Hubieron proyectos en los que se invirtió trabajo y que no fueron aceptados. Estos son:

1. **Consultorio Guayasamín.** – Se realizó una propuesta del diseño interior y construcción para un consultorio. El proyecto no fue aceptado.
2. **Residencias: Cifuentes, Piedra, Neira, Moscoso.**- Se realizaron propuestas económicas para el diseño y construcción de estas residencias, las cuales no fueron aceptadas.
3. **Locales: Lai Lai, COOSAS.**- Se realizaron propuestas económicas para el diseño y construcción de estos locales, las cuales no fueron aceptadas.
4. **Edificios: Charles Darwin, Bosmediano, Fundación Reina de Quito.**- Se realizaron propuestas económicas para el diseño y construcción de estos edificios, las cuales no fueron aceptadas.

RELACIONES LABORALES

En el mes de noviembre se incorporó a los socios al rol de pagos, con el fin de poder crear un historial laboral.



RELACIONES FISCALES

La empresa ha cumplido con sus obligaciones tanto de información como económicas frente a las instituciones del Estado como son Servicio de Rentas Internas y Superintendencia de Compañías.

RESULTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros representan razonablemente la posición financiera de la compañía. Se presenta un Balance del periodo 2009, en el que se puede apreciar las variaciones de las distintas cuentas. A continuación valores con los cuales se cierra el ejercicio del año 2009:

TOTAL DE ACTIVO	\$ 108.202,64
TOTAL DE PASIVO	\$ 98.097,41
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 108.202,64
INGRESOS 2009	\$ 101.753,80
COSTOS Y GASTOS 2009	\$ 95.593,94
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ 56,95

La utilidad arrojada por el ejercicio fiscal es de \$6.159,86; valor que será adjudicado a los beneficiarios en el mes de Mayo del 2010 de acuerdo a su debida proporción.

RECOMENDACIONES

- 1.- Que se apruebe el Balance general, con los respectivos informes correspondientes al ejercicio 2009.
- 2.- Que la empresa mantenga su espíritu de inversión en trabajo para lograr establecer una estructura sólida de trabajo.

Atentamente



Daniel Vela G., Arq.
Gerente General
SERCUVE CIA. LTDA.

