

INFORME DE LABORES DEL GERENTE GENERAL DE SERCUVE CIA. LTDA. POR EL EJERCICIO DEL AÑO 2007 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 2007.

ENTORNO NACIONAL Y MUNDIAL

El Ecuador durante el año 2007 ha enfrentado problemas coyunturales de carácter principalmente político con el posicionamiento de un nuevo gobierno. La inestabilidad e incertidumbre sobre las decisiones ha tomar durante el año causaron una recesión en la inversión del sector privado. La situación económica del gobierno sigue respaldada por el alto precio del petróleo en el mercado extranjero. La instalación de una Asamblea Constituyente marca un ambiente de inestabilidad legislativa y tributaria ahuyentando más aún la toma de decisiones en cuanto a inversión local.

Por otra parte, el mercado inmobiliario se ve afectado por la recesión política por lo cual se redujeron las oportunidades de trabajo en cuanto a proyectos de baja escala. Proyectos de inversión propia han seguido su curso dentro del marco de incertidumbre y bajo el riesgo de los accionistas promotores.

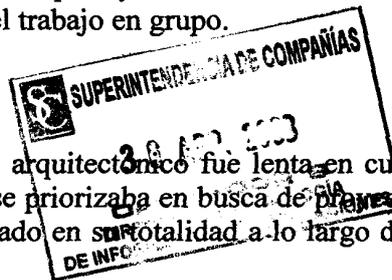
GESTION ADMINISTRATIVA

El año 2007 es el tercer 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. Se ha invertido gran parte del capital en la generación de activos e infraestructura, así como el aumento del personal capaz de manejar un mayor número de proyectos simultáneamente.

A mediados del año 2007, se realizó la renovación de la infraestructura del inmueble en donde se trabaja. Esta consistió en la instalación de piso y la creación de muebles y divisiones en estructura abierta para la facilidad del trabajo en grupo.

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 planes de mayor escala. Los proyectos que se han desarrollado en su totalidad a lo largo del año son:



1. **Residencia Dávalos.**- Se finalizó el diseño arquitectónico del proyecto. La construcción será realizada por otra empresa.
2. **Residencia Izquierdo.**- Se finalizó el diseño arquitectónico y el proceso de construcción queda pendiente hasta que se normalice la situación legal del lote en mención.
3. **Residencia Noboa.**- Se terminó el proyecto arquitectónico en asociación con el arquitecto Roberto Pareja. La construcción queda pendiente hasta que se normalice la situación legal del lote en mención.

Q.

4. **Residencia Trujillo.-** Se finalizó el diseño arquitectónico y la dirección de obra.
5. **Mazda Stand 2007.-** Se realizó el diseño arquitectónico y construcción del nuevo stand corporativo para las ferias automotrices Mazda. Lastimosamente, el proveedor principal de estructuras tuvo atrasos e incumplimiento en calidad de los productos entregados. Este problema desencadenó en la aplicación de las multas correspondientes por incumplimiento de contrato llegando a un total de pérdidas de aproximadamente 10.000 USD. Se espera que en el año 2008 se logre solucionar definitivamente los problemas generados.

Debido a estos problemas se analiza que, el afán de reducción de costos por la parte contratante desencadenó en la contratación directa de proveedores quienes no pueden ofrecer las garantías necesarias para este tipo de trabajos. Se decidió rechazar el interés de Maresa en contratar nuevamente los servicios de Sercuve Cia. Ltda. para el año 2008 debido a que las relaciones personales fueron deterioradas y una futura propuesta económica debería incrementar dramáticamente los costos. Este incremento sería injustificable habiendo mantenido costos bajos durante los pasados 3 años.

Se terminaron proyectos iniciados en años anteriores, estos fueron:

1. **Conjunto Residencial AITANA.-** El diseño arquitectónico fue terminado años atrás pero la dirección de obra y seguimiento de detalles fueron completados a finales del año 2007.
2. **Edificio ZENN.-** A pesar de que la liquidación económica así como la entrega de los apartamentos a sus compradores será terminada en el 2008, las labores para los cuales la empresa fue contratado fueron terminados en su totalidad en diciembre del 2007.

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

1. **Apartamentos ASPEN. -** El diseño arquitectónico fue terminado y se inició el proceso de construcción. Se continuará haciendo el seguimiento de detalles y la respectiva dirección de obra acordada.
2. **Edificio TRAVELLA.-** El proyecto se vio perjudicado por una decisión municipal de reducir los pisos a construirse en el sector donde se ubica el proyecto. Se ayudó al proceso de trámites legales para el reclamo que está a cargo de la promotora. Se espera que para mediados del año 2008, las ventas estén reactivadas y se pueda iniciar el proceso constructivo. Además, queda pendiente el perfeccionamiento de las escrituras del fideicomiso en el cual Sercuve Cia. Ltda. formará parte como promotor.
3. **Edificio REGATTA.-** Se terminó el proceso de diseño arquitectónico y de pre-aprobación municipal en Manta. El proyecto será impulsado a iniciar sus ventas en el año 2008 por lo que se espera inicios de construcción para inicios del mismo año. Además, queda pendiente el perfeccionamiento de las escrituras del fideicomiso en el cual Sercuve Cia. Ltda. formará parte como promotor.

4. **Conjunto Holyland.**- El proyecto fue iniciado a mediados del año 2007. El diseño arquitectónico fue desarrollado en conjunto con el arquitecto Roberto Pareja y se encuentra completamente terminado. Está pendiente el seguimiento de la aprobación municipal para el año 2008, sus ventas y el inicio de la obra.
5. **Hospital Militar.**- Se realizó el diseño arquitectónico para la remodelación de los pisos 7 y 11. El proyecto fue terminado y la etapa de presentación del informe final fue demorada debido a las terceras personas que debían entregar trabajos anexos para el documento. Se espera que el proyecto siga su avance y liquidación hasta mediados del año 2008.

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

1. **San Angel.** – El proyecto fue cancelado por parte de la promotora debido a su fracaso en ventas. La promotora decidió contratar los servicios de otra empresa de diseño para replantear el proyecto bajo otro esquema de mercado.
2. **Bretaña.**- Se realizó una propuesta de plan masa para la adquisición del lote en el sur de la ciudad. El proyecto no continuó.
3. **Construemanta.**- Se participó en un concurso de ideas para el desarrollo de una urbanización en la ciudad de Manta. El proyecto quedó en segundo lugar.
4. **Stand Ford 2007.**- Se realizó un anteproyecto para la construcción de un Stand en la feria de vehículos de Guayaquil. La propuesta no fue aceptada.
5. **Hyundai.**- Se elaboró un plan masa para un dealer concesionario de la marca Hyundai en el sur de Quito. El proyecto no fue aprobado.
6. **Iñaquito.**- Se elaboró un plan masa para un proyecto de alta densidad en la ciudad de Quito. La propuesta financiera, económica y legal para la adquisición de los lotes no fue favorable.
7. **Stand Kawasaki.**- Se elaboró una propuesta para el diseño y construcción de un Stand para motos. No fue aprobada por sus altos costos.
8. **KFC Patria y KFC IEISS.**- Se elaboró el diseño de fachadas según imagen corporativa. Se espera que estos proyectos sean aprobados en el 2008.
9. **Novopan.**- Se realizó el plan masa para una urbanización de vivienda popular en el lote donde se encuentran las fábricas de Novopan. La propuesta no fue aceptada.
10. **San Ignacio.**- Se realizó la propuesta para un edificio de oficinas en la ciudad de Quito. El proyecto no fue aprobado.
11. **TAME.**- Se participó en el concurso inmobiliario para un edificio de oficinas en la ciudad de Quito. El proyecto no fue ganador por razones indeterminadas.

Además se trabajó en varias propuestas de plan masa que no fueron aprobados, por ejemplo: Eloy Alfaro, La Roca y, Salinas.

RELACIONES LABORALES

Los socios de la compañía *Hernán Cueva A., Juan Vela G. y Daniel Vela G.*, han laborado a lo largo del año con una remuneración mensual baja, con el fin de mantener la empresa con el suficiente capital de trabajo para mantener los costos fijos administrativos.

A mediados del año, la necesidad de cumplir con las obligaciones laborales requirió la contratación de un segundo arquitecto dibujante. A finales del año, el arquitecto *Paúl Moncayo* expresó su deseo de separarse de la empresa por lo cual sería liquidado en el mes de Enero del 2008.

Se prevé que para el año 2008, se podrá incrementar los sueldos de los socios que laboran en la empresa. Claramente, los socios de la empresa mantienen un espíritu emprendedor para invertir su trabajo profesional en busca del desarrollo sólido de la empresa.

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 2007, en el que se puede apreciar las variaciones de las distintas cuentas. A continuación valores con los cuales se cierra el ejercicio del año 2007:

TOTAL DE ACTIVO	\$ 76.732,18
TOTAL DE PASIVO	\$ 72.260,71
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 76.732,18
INGRESOS 2007	\$ 110.498,60
COSTOS Y GASTOS 2007	\$ 108.232,61
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	\$ 774,47

La utilidad arrojada por el ejercicio fiscal es de \$2.265,99; valor que será adjudicado a los beneficiarios en el mes de Mayo del 2008 de acuerdo a su debida proporción.

J.

RECOMENDACIONES

- 1.- Que se apruebe el Balance general, con los respectivos informes correspondientes al ejercicio 2007.
- 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.