

INFORME DE GERENTE AÑO 2011

Quito, 18 de Abril del 2012

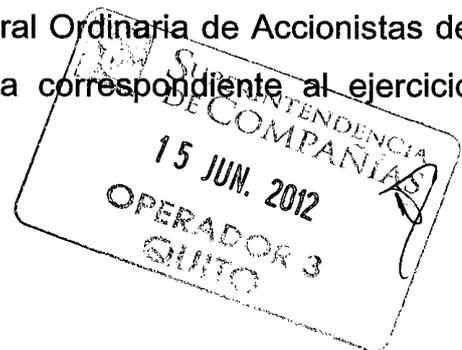
Señores

**ACCIONISTAS DE BUILDING SOLVE C.A.
SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS**

Presente.-

Señores Accionistas:

Yo, MONICA PATRICIA MESTANZA PORTERO en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la Compañía "BUILDING SOLVE C.A. SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS" y de conformidad con lo establecido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 92.1.4.3.0013 del 18 de Septiembre de 1992, presento a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Compañía el siguiente informe de Gerencia correspondiente al ejercicio económico 2011 en los siguientes términos:



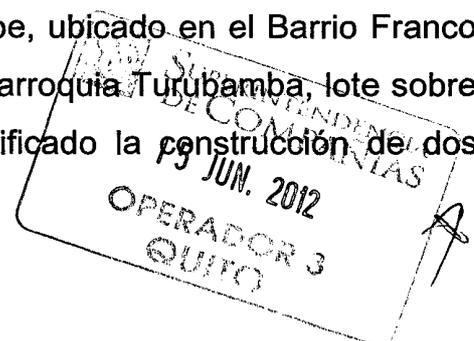
- I. Con los datos contenidos en los Estados Financieros al 31 de Diciembre del año 2011, sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas, la administración ha podido cumplir con las metas y objetivos previstos.
- II. Todas las disposiciones y resoluciones de las diferentes Juntas Generales de Accionistas realizadas en el transcurso de este año, han sido cumplidas a cabalidad.
- III. Durante el periodo la compañía realizó operaciones administrativas y laborables con normal desenvolvimiento y estabilidad.
- IV. En cuanto a la situación financiera debo manifestar que una vez revisados los Estados Financieros al cierre del ejercicio 2011, se presentan de acuerdo a los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA), las cifras que reflejan son razonables y han sido tomadas de los mismos registros contables procesados por la compañía y están estructurados sobre un sistema de contabilidad que brinda información confiable y oportuna para la toma de decisiones de gerencia
- V. Las políticas contables de la Compañía cumplen con los requerimientos de cada Norma Ecuatoriana de Contabilidad y las propias políticas desarrolladas por la Gerencia, con el fin de que los Estados Financieros provean información revelante, confiable y refleje la sustancia económica de los eventos y las transacciones, no simplemente la forma legal.

- VI. Debo anotar que a partir de enero del año 2012 la Empresa iniciará con la aplicación de las NIIFS, dando cumplimiento a lo estipulado por la Superintendencia de Compañías.
- VII. Durante el periodo en mención cabe destacar los acontecimientos más importantes que han dado lugar al cumplimiento de las metas y objetivos propuestos por esta Gerencia, como son:

1. En lo que tiene que ver con el "Conjunto Habitacional COTALUNA", construido sobre el lote de terreno adquirido por la empresa, ubicado en el barrio Héroes de Paquisha, en la Victoria Alta, sector de Guamaní, en el transcurso de este año se terminó la construcción de las tres unidades habitacionales individuales con las que cuenta este conjunto Habitacional; quedando pendiente únicamente la instalación de puertas interiores, closets, muebles de cocina y revestimiento en pisos de escaleras y área íntima e las casas 2 y 3.

1.1 La casa signada con el número 1 se vendió en un valor total de USD\$56,000.00 (CINCUENTA Y SEIS MIL DÓLARES ESTADOUNIDENSES) valor que fue cancelado en su totalidad mediante crédito bancario que la Cooperativa de Ahorro y Crédito de la Policía Nacional otorgó al cliente.

2. En cuanto al Proyecto San Giuseppe, ubicado en el Barrio Franco Méndez, sector La Bretaña, de la parroquia Turubamba, lote sobre el cual inicialmente se había planificado la construcción de dos



torres de departamentos, con un total de 19 unidades habitacionales, trece estacionamientos, sala comunal y tres locales comerciales, se han dado las siguientes novedades:

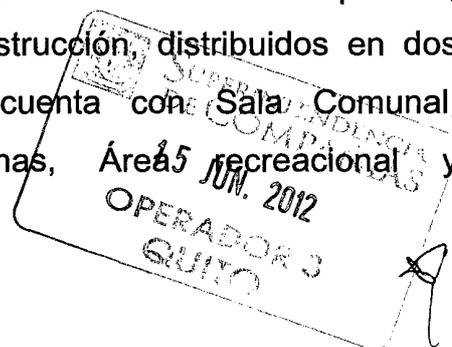
- 2.1 Debido a cambios que se han venido dando a las ordenanzas aplicadas para el registro de este proyecto, hemos tenido que realizar modificaciones al diseño original, por lo que aún no se ha iniciado la construcción de la segunda torre, cabe anotar que una vez aprobados los planos modificatorios se iniciará con la cimentación de la segunda torre.
- 2.2 En cuanto a la primera torre construida, se concluyó la obra gris de las cinco plantas, incluida la terraza y tapagradadas, que cuenta con once departamentos. Una vez que se hayan revisado los planos continuaremos con las instalaciones eléctricas, de agua potable, etc.
3. En lo que tiene que ver con el terreno de Llano Grande, cuya promesa se suscribió en el año 2008, aún no se ha suscrito la escritura definitiva, debido a que se encuentra en trámite el levantamiento de derechos y acciones y la correspondiente subdivisión de la propiedad. Cabe anotar que al respecto no existe perjuicio para la Empresa puesto que la plusvalía del sector ha crecido sustancialmente
4. Respecto del terreno de Carretas, debido a la falta de cumplimiento de la vendedora y a un fuerte incremento en el precio, se ha dado

por terminada la negociación, quedando pendiente la devolución del dinero aportado.

5. En el mes de agosto del 2010, la empresa adquirió el lote de terreno con un área de 960m², signado con el número ciento ochenta y cinco, ubicado en la calle Isla Isabela y cuarta Transversal del Barrio Salvador Celi, a la altura del Puente 2 de la autopista al Valle de Los Chillos, Parroquia San Sebastián del cantón Quito, lote sobre el cual se planificó la construcción de 10 unidades habitacionales que oscilan desde los 85m² hasta los 120 m², proyecto al cual se le dio el nombre de CONJUNTO HABITACIONAL JUDYT, al respecto debo indicar lo siguiente:

5.1 Durante la tercera semana del mes de enero se iniciaron los trabajos de construcción del primer bloque que consta de cinco casas de tres pisos cada una y durante el segundo semestre del año se inició la construcción del segundo bloque; cabe anotar que al momento se está concluyendo la obra gris del conjunto en general.

5.2 Las características generales del CONJUNTO HABITACIONAL JUDYT son las siguientes: seis casas de un área de 120m² de construcción, distribuidas en tres plantas; cuatro casas de 85 m² de construcción, distribuidos en dos plantas; además el conjunto cuenta con Sala Comunal, Guardianía, Sala de máquinas, Área recreacional y parqueaderos de visitas.



5.3 De las 10 casa con las que cuenta el Conjunto, cuatro de dos plantas y dos de tres plantas se encuentran reservadas por sendos clientes.

5.4 Estimamos que el conjunto Habitacional JUDYT estará concluido hasta el mes de julio del 2012

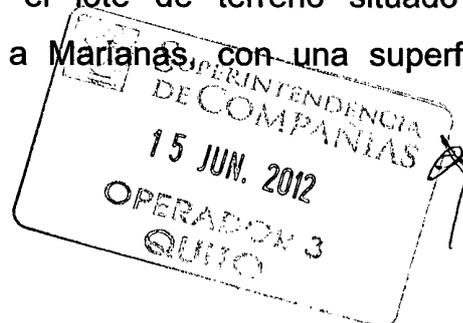
6. En el mes de noviembre del año 2010, la Empresa adquirió un lote de terreno con un área de 1210m², situado en la calle Joaquín Ruales y Francisco Coronado, en el sector de Chillogallo, sobre el cual se ha planificado la construcción del Conjunto Habitacional Santa María, el cual consta de diez casas de 120m² de construcción, distribuidas en tres plantas.

6.1 En el mes de Junio se iniciaron los trabajos preliminares y a continuación se arrancó con la construcción del primer bloque de cinco casas que aproximadamente suman 600m²

6.2 Al momento estamos trabajando en la obra gris del primer bloque e inmediatamente procederemos con las instalaciones respectivas.

7. En el mes de diciembre del 2010, se suscribió la promesa de compraventa de un lote de terreno con un área de 645m², ubicado en el sector de Carcelén, luego, en el mes de marzo del 2011 se firmó al escritura de compra venta.

- 7.1 Sobre este lote se planificó la construcción del Conjunto Habitacional Marbella II, que consta de seis casas de las cuales dos son 120m² aproximadamente, distribuidas en tres plantas y las otras cuatro van desde 82m² hasta 120m², distribuidos en dos plantas.
- 7.2 Al finalizar el año la obra gris tiene un avance de aproximadamente un 80%.
- 7.3 Se estima que la obra estará concluida para el mes de agosto del 2012.
8. Mediante remate llevado a cabo el once de marzo de 2011, en el Juzgado Séptimo de lo Civil de Pichincha, la empresa fue beneficiada con la adjudicación del lote de terreno de una superficie total de 948m² signado con el número cuatrocientos nueve de la Urbanización Club LA MARCA , en la parroquia San Antonio de Pichincha.
- 8.1 El pago se realizará con crédito directo de la función Judicial a dos años plazo con el interés legal por anualidades adelantadas.
9. El 18 de marzo del 2011 mediante escritura pública de compra venta, la empresa adquirió el lote de terreno situado en la parroquia de Calderón, vía a Marianas, con una superficie de



7.236m2, sobre el cual se está planificando la construcción del conjunto Habitacional denominado Casales Elideria.

10. Respecto a la casa denominada Capelo I, debo informar que hasta el momento la empresa está ganando el juicio de Ejecución de Laudo Arbitral, planteado por el cliente señor Nixon Mero Gracia, por lo que durante el próximo año se llegará a un acuerdo que liberará el compromiso existente sobre el inmueble, para así proceder con otra negociación.

VIII. La compañía cerró sus operaciones con una pérdida de USD\$9.367.05, que se originó por los constantes proyectos emprendidos por la gerencia, en los que se ha invertido tanto en terrenos como en construcciones, debemos considerar que aun no se han generado las ventas definitivas de los proyectos COTALIUNA, JUDYT y MARBELLA II, cuyas ventas se concretarán durante el próximo período fiscal, los cuales generarán recursos, que serán orientados al emprendimiento de nuevos proyectos.

Finalmente quiero expresar mi agradecimiento a los ejecutivos y a todo el personal que en el transcurso de este año han laborado en la empresa, sin quienes no habría sido posible el logro de las metas propuestas.

Atentamente,



Mónica Mestanza Portero

GERENTE GENERAL

BUILDING SOLVE C.A

SOLUCIONES CONSTRUCTIVAS