

**INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS
EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2010**

Quito, marzo del 2011

SEÑORES SOCIOS:

En cumplimiento con las disposiciones legales y los Estatutos de la compañía, someto a su consideración el informe sobre la operación de FABRIHOGAR CONSTRUCTORA CIA. LTDA. Relativo a los principales aspectos administrativos, comerciales y financieros ocurridos durante el ejercicio económico del año 2010

1.- ENTORNO ECONOMICO Y POLITICO

El Banco Central del Ecuador mediante el boletín de Cuentas Nacionales Trimestrales afirma que el desempeño económico anual del 2010 fue positivo, en términos reales representó recuperación económica en el último trimestre del año a consecuencia de las políticas económicas internas implementadas y de la disminución de la crisis financiera mundial.

Sin embargo, si los resultados son halagadores a nivel país el sector empresarial sufrió trabas e incrementos en tasas como el impuesto a la salida de divisas, mayores aranceles, la oposición del Gobierno frente a la banca Privada, entre otras.

Por otra parte la falta de dinamismo del aparato productivo del país permitió evadirse de las empresas del exterior, estas se encontraron cada vez más renuentes en otorgar préstamos y mantener cuentas por cobrar en países y/o empresas que carecieron de las garantías necesarias para poder honrar compromisos internacionales.

Si bien la política sectorial de la vivienda anunciada en Octubre 2009 incluye un componente importante de financiamiento para obras de vivienda (MIDUVI), canalizando a través de la banca pública y privada, se registró facilidad en el otorgamiento de créditos privados para la compra de planes habitacionales, sin embargo la deficiencia en ingresos de los postulantes, sigue siendo una traba para la obtención de dinero para adquisición de viviendas superiores a cuarenta mil dólares.

En resumen, el año 2010 fue un año de decrecimiento económico, con menor liquidez que el año previo y con un marcado deterioro de los niveles de ocupación.

2.- SITUACION DE LA EMPRESA

Como se mencionó anteriormente la restricción de crédito para compradores finales perjudicó el normal desenvolvimiento de la empresa, sin embargo en el último trimestre del 2010 se logró cerrar ventas de la última fase del conjunto residencial "La Viña II" las cuales ascendieron a USD\$ 315.038,90, cabe mencionar que este proyecto se inició en el 2007 y durante el 2008 soportó el alza de hierro que en aquella época alcanzó un 80% de incremento lo que produjo un ajuste del 25% en los costos de las unidades de viviendas, lo cual se refleja en la utilidad del año 2010, que alcanzó solamente USD\$ 11.771,11, debo añadir que el Conjunto Mosaico que permaneció inconcluso, se reinició su terminación por efectos de la venta de la casa 5, la que se entregará en

marzo del 2011 por efectos de autorización municipal de la desmembración del lote que tiene como lindero la calle Chimbo.

3.- PERSPECTIVAS Y METAS

En el año 2011 está planificado iniciar la primera etapa y ventas del conjunto "Altozano" y terminar la casa No. 4 del conjunto Mosaico, consideramos que por la reactivación de créditos en el sistema financiero, no habrá problemas en el cierre de las ventas.

El gobierno con el afán de reactivar el sector de la construcción y disminuir el déficit habitacional del sector económico medio y medio bajo ha implementado créditos para constructores a través del Banco del Pacífico (mediante la conformación de Fideicomisos) y en general con la Banca Privada, créditos con beneficios en las tasas de interés, plazos de gracia, así como también ayuda a los compradores con el bono de la vivienda de USD\$ 5.000 dólares para primeros compradores(y previamente calificadas en el MIES en casas de hasta USD\$ 60.000, por lo que sugiero podríamos aprovechar este rango y desarrollar un proyecto dirigido para este segmento, realizando los respectivos estudios de factibilidad.

4. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LOS SOCIOS, ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y OPERATIVOS

La gerencia considera que ha cumplido con todas las resoluciones que tomaron los socios en las reuniones administrativas que se mantuvieron en el período.

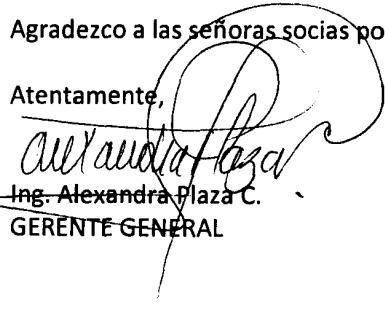
5. SITUACION FINANCIERA Y RESULTADOS OPERATIVOS

Se pone en conocimiento y a consideración de los señores socios los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2010, de los cuales se desprende que la compañía generó ingresos por el monto de US\$ 363.429,18 correspondientes a la venta de casas y prestación de servicios y generó gastos por US\$ 351.658,17 por lo tanto generó una utilidad contable de USD 11.771,00 por el año 2010. El rubro de patrimonio asciende a USD 78.206,61

Existe un segmento de mercado en el cual nos podríamos diversificar brindando servicio de construcción, readecuación y mantenimiento correctivo y preventivo de clientes institucionales.

Agradezco a las señoritas socias por su colaboración y confianza

Atentamente,


Ing. Alexandra Plaza C.
GERENTE GENERAL

