

## INFORME DE LA GERENCIA

A los señores accionistas de la compañía

ALVAREZCONST S. A.

Marzo del 2014.

Con el fin de cumplir con las disposiciones legales y estatutarias vigentes, me es muy grato dirigirme a ustedes con el propósito de informarles y poner a su consideración señores accionistas de la compañía ALVAREZCONST S. A., el informe de Gerencia por el ejercicio económico que termino el 31 de diciembre del 2013, como sigue:

### 1. OPERACIONES DE LA EMPRESA

La gerencia considera que en este año la compañía llegó a cumplir con los objetivos operacionales planteados para el presente ejercicio económico. La empresa durante el este año continua en sus actividades normales de construcción y termina el edificio Shyris Park así como continua la venta de sus saldos de inventario de producto terminado correspondientes a los edificios Zante y Vitra. Sin embargo el Proyecto Zyra que se inició en septiembre del 2013 se ha visto retrasado por las nuevas Reformas al Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria

La empresa continua con su buena imagen en el mercado debido a la calidad de su construcción y al buen trabajo desarrollado en los clientes lo que le ha valido incrementar sus operaciones.

Sin embargo, las nuevas Reformas al Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividades inmobiliarias que exigen cumplir los organismos de gobierno como el Municipio, la Superintendencia de compañías están afectando a futuro las operaciones normales del negocio. Estas medidas potencialmente pueden desacelerar la actividad de la industria de la construcción así como pueden impactar financieramente sus operaciones ya que son requerimientos que le hacen compleja a la actividad, volviéndola más voluminosa, más laboriosa y con más trámites administrativos y por lo tanto más costosa. El área de la construcción además se verá afectada por un manejo burocrático y a un potencial incremento de precios. Esta situación eventualmente también puede impactar en los riesgos que asume el negocio y deben ser medidos acorde a la nueva circunstancia.

Entre dichas medidas están las siguientes::

1. El anticipo del comprador de vivienda ya no irá a manos del constructor sino a una administradora que entregará los dineros a la inmobiliaria cuando demuestre que su

proyecto es viable. Así lo estableció, vía Reglamento, la Superintendencia de Compañías el 18 de diciembre pasado. Para esto, las constructoras deben conformar "encargos fiduciarios" o "fideicomisos".

2. Otras exigencias incluyen: Que la inmobiliaria debe ser propietaria del terreno donde se construya. Que se construya dentro de los plazos establecidos. No publicitar proyectos no autorizados ni recibir dinero de potenciales compradores.

3. La Declaratoria de Propiedad Horizontal se activará desde que se emita el certificado de conformidad de finalización de la construcción por parte del Municipio.

4. Previamente a la obtención de la declaratoria de Propiedad Horizontal también será necesario la obtención del permiso de ocupación que otorga el Cuerpo de Bomberos.

5. Desde octubre del 2013 el Municipio de Quito tiene nuevas normas en cuanto a la aprobación de planos que requieren la conformidad de una Unidad Colaboradora. Esta Unidad fue designada al Colegio de Arquitectos del Ecuador. Este trámite de aprobación toma bastante tiempo obtenerlo llegando en ocasiones a tomar tres meses y más para su aprobación.

6. El gobierno también decreto el requerimiento de un certificado de categorización de impacto ambiental y estudios de tráfico para proyectos de 10.000 metros cuadrados en adelante que requieren obtener una ficha de aprobación que obtenerla puede alcanzar alrededor de tres meses de tiempo. Sin dicha ficha ambiental no se puede realizar los planos.

Estos eventos ocurridos a finales del 2013 y principios del 2014 están siendo evaluados por la administración y gerencia para ajustar sus operaciones a las nuevas circunstancias.

## **2. SITUACIÓN DE LA EMPRESA.**

La situación de la empresa es sólida y con resultados positivos desde su constitución.

## **3. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO.**

Durante el año 2013 la empresa continúa sus actividades de construcción y de venta de sus unidades habitacionales cuyo movimiento se resume así:

(Ver página siguiente)

	<u>2013</u>
<b><u>PRODUCCION EN PROCESO</u></b>	
<b>1) EDIFICIO SHYRIS PARK</b>	
Saldo inicial 1 enero 2013	7,671,264
Adiciones a produccion en proceso 2013	3,463,444
Total produccion edificio	<u>11,134,708</u>
Tranferencia a producto terminado	(11,134,708)
Saldo de producto en proceso diciembre 31 del 2013	<u>0</u>
<b>2) PROYECTO 6 DE DICIEMBRE</b>	
Saldo inicial 1 enero 2013	1,942,972
Adiciones a produccion en proceso 2013	215,223
Saldo de produccion proceso diciembre 31 del 2013	<u>2,158,195</u>
<b><u>PRODUCTO TERMINADO</u></b>	
<b>1) EDIFICIO ZANTE</b>	
Saldo inicial 1 enero 2013	491,673
Ventas	(277,212)
Saldo al 31 diciembre 2013	<u>214,461</u>
<b>2) EDIFICIO VITRA</b>	
Saldo inicial 1 enero 2013	780,067
Ventas	(591,751)
Saldo al 31 diciembre 2013	<u>188,316</u>
<b>3) EDIFICIO SHYRIS PARK</b>	
Saldo inicial 2013	11,134,708
Ventas	3,609,427
Saldo al 31 diciembre 2013	<u>7,525,281</u>

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

Tengo que informar que la empresa está cumpliendo con sus objetivos de acuerdo a la planificación prevista para el año 2013.

Por lo tanto, según lo presupuestado, la compañía ha logrado alcanzar prácticamente todos los requerimientos y objetivos propuestos por los accionistas excepto por el Proyecto Zyra según la explicación en párrafo No 1 indicado arriba.

La gerencia considera que ha cumplido con todas las resoluciones que tomaron los socios en las reuniones administrativas que se mantuvieron en el periodo. La administración buscó y consiguió ser más efectiva, lo que ha permitido obtener resultados satisfactorios.

## **5. INFORMACIÓN SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL EJERCICIO**

Al final del año 2013 se emitieron medidas gubernamentales que afectarán a futuro el área de la construcción según se explica en el Punto No 1 párrafo 3 arriba expuesto.

## **6. SITUACIÓN FINANCIERA**

Se pone a consideración de los socios los Estados Financieros de la empresa por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2013, de los cuales se desprende lo siguiente:

Total Activos \$ 13.397.651.00

En cuanto a los pasivos el estado financiero presenta un monto de \$ 11.677.627.00

En cuanto a los ingresos estos sumaron en el año \$ 7.013.732.00 que restado de sus costos y gastos de \$ 4.487.072.00 queda una utilidad de \$ 2.526.660.00 con una participación de trabajadores sobre las utilidades de \$ 378.999.00 y un impuesto a la renta por pagar de \$ 461.294.00.

## **7. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO**

Se recomienda reinvertir un valor de \$ 120.000.00 de acuerdo con la ley y el saldo de las utilidades del año mantenerlas en la cuenta Utilidades retenidas hasta que la Junta disponga sobre las mismas.

Muy Atentamente,

Ing. Patricio Alvarez B.  
Gerente General.