

INFORME DE ACTIVIDADES DE LA EMPRESA "CONDOVALINMO" CORESPONDIENTE AL AÑO 2012.

Señores accionista, dando cumplimiento a lo establecido en la ley de compañías y en nuestros estatutos, me permito poner a su consideración el informe de actividades a nombre de la administración por el periodo del año 2012.

El año que nos ocupa fue un año normal en la construcción lo que nos permitió desarrollar sin mayores dificultades nuestro plan de construcción y de ventas.

En lo relacionado a construcción cumplimos la previsión que era la de dos departamentos por semana y aproximadamente dos meses para los terminados. Esto dio como resultado que a fines de diciembre habíamos ya completado las ocho torres quedando las dos últimas para el presente año.

En lo referente a ventas, estas estuvieron de acuerdo al avance de la construcción y a finales de año teníamos ya vendido el 90% del proyecto.

La parte más complicada igual a los años anteriores fue la financiera, ya que al no contar con capital de trabajo fue necesario seguir utilizando el crédito bancario, préstamo de funcionarios y crédito de proveedores, con el objeto de no suspender los trabajos de construcción y no demorar más aun la terminación del proyecto. Ventajosamente contamos con el apoyo del Banco del Pacifico que nos brindo su ayuda en todo momento.

Como ya es de conocimiento de los señores accionistas las ventas y financiamiento de los clientes en su gran mayoría son a través del Banco del Seguro Social, quien presta a sus afiliados si tienen el cupo hasta el 100 por ciento del valor de la vivienda, tema muy importante pero por el sistema que usan, los constructores debemos tener un alto capital de operaciones ya que el pago se realiza luego de cuatro meses más o menos después de haber concluido toda la obra de construcción y acabados y luego de una visita de inspección y avalúo de cada departamento. Esto quiere decir que se debe invertir recursos propios para la construcción de los departamentos como también de las obras comunales y esperar

aproximadamente 10 meses para recuperar el capital, lo que obliga a un fuerte endeudamiento o capital propio. Nuestro endeudamiento en cierto momento llegó a la suma cercana de dos millones de dólares.

Con un manejo adecuado de las finanzas hemos podido atender a las necesidades de la empresa como también cumplir con nuestras obligaciones bancarias las mismas que se encuentran al día. Además se procedió a entregar el dividendo de utilidades correspondiente a los años 2010 y 2011, para lo cual es necesario que esta junta apruebe lo actuado.

Sobre los resultados del 2012, me permito sugerir que se repartan de acuerdo a la disponibilidad de la empresa.

De acuerdo al cronograma para el presente año esperamos terminar todo lo que es construcción en el mes de agosto y entrar a realizar las gestiones de cobro de las dos últimas torres y preparar la liquidación de la empresa.

Estos tramites creemos que los podemos terminar a fines del presente año y la liquidación final a principios del próximo.

Como les hemos venido informando los costos están muy ajustados a lo presupuestado y esperamos poder terminar el proyecto con la rentabilidad propuesta al inicio del mismo, a pesar de los serios problemas que se presentaron en sus inicios por la iliquidez provocada por el cambio de sistema de ventas y cobros y la no disponibilidad de un capital de trabajo.

Las relaciones con contratistas, proveedores y trabajadores han sido todo el tiempo muy cordiales y la empresa ha cumplido con todas sus obligaciones.

Queremos agradecer a los señores accionistas por la confianza en nosotros depositada.

Muchas gracias.



Marcelo Peña Durini

Presidente