

Quito, 18 de abril de 2012

**SEÑORES
ACCIONISTAS
SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA.
Presente.-**



INFORME DE GERENCIA 2011

En el año 2011 la empresa inició la construcción del CONJUNTO HABITACIONAL RIVOTORTO a través del financiamiento del Banco Ecuatoriano de la Vivienda y con los bonos de la vivienda otorgados por el MIDUVI.

A continuación se presenta un resumen de las principales áreas de acción de la empresa al 31 de diciembre de 2011.

OPERACIONES

En el año 2011 se realizó un avance de obra del 80% correspondiente a la Primera Etapa del Proyecto y se terminaron de construir 4 casas modelo que corresponden a la Tercera Etapa. A la presente fecha se concluyó la construcción de la Primera Etapa del proyecto.

VENTAS

En cuanto a las ventas del proyecto, se vendieron 46 casas en la primera y tercera etapa. El monto vendido (no incluye adecuaciones) asciende a usd\$ 1'129.301,95 dólares; valor que incluye a 7 clientes que solamente han cancelado reservas de usd\$ 200 cada uno y que aún no se define su situación frente a una compra efectiva o no de las casas.

1. El monto recibido por reservas al 31 de diciembre de 2011 fue de usd\$ 229.583,55.
2. Se recibieron usd\$ 2.641,26 por adecuaciones adicionales solicitadas por clientes.
3. Por gastos notariales, se recaudó usd\$ 2.989,30
4. Por tanto el valor recaudado total asciende a usd\$ 235.214,11 al 31 de diciembre de 2011.

De los 46 clientes, 32 han aplicado al bono por un valor de USd\$ 5.000,00 cada uno, dando un total de usd\$ 160.000,00; sin embargo hasta la presente fecha,



todavía no se concreta la aplicación efectiva de estos clientes y aceptada por el MIDUVI.

Por tanto, al 31 de diciembre de 2011, queda una cartera de usd\$ 739.718,40 entre préstamos y ahorro de los clientes.

FINANCIERA

En cuanto al activo disponible la empresa cerró con usd\$ 65.397,43 en bancos. En inversiones temporales se encuentra reflejado derechos fiduciaros por el valor de usd\$ 38.467,30 que corresponde al dinero transferido al fideicomiso del BEV. Referente a las cuentas por cobrar, la empresa tiene una cartera de usd\$ 122.987,94 por créditos conferidos a terceros.

En cuanto al activo realizable, la empresa cerró con usd\$ 121.075,45 en inventarios.

El valor en activos fijos asciende a usd\$ 2'655.129,43 que comprende terrenos por usd\$ 900.000,00, activos fijos por usd \$ 18.150,37 y construcciones en curso por el valor de usd\$ 1'736.979,06, de los cuales el 30,50% corresponde a costos administrativos (mano obra, sueldos y salarios, movilización, otros); el 45,8% corresponde a costos de obra (materiales, acabados, alquiler de equipos, otros); el 2% corresponde a ventas, promoción y publicidad; el 3,7% es costos y gastos legales del proyecto; el 9% corresponde a los estudios técnicos del proyecto; los costos financieros corresponden al 2,3% y el 6,7% corresponde al costo del IVA y otros costos.

Al 31 de diciembre de 2011, se pagaron anticipadamente a proveedores el valor de usd\$ 132.388,96.

Por tanto la inversión total realizada por el proyecto asciende a usd\$ 3'150.076,02 dólares.

Sobre los pasivos, la empresa tiene un endeudamiento de usd\$ 3'140.523,07 de los cuales el 46,20% es con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda; el 20,53% corresponde a los Bonos de la Vivienda; el 23,88% es con los accionistas; el 7,48% corresponde al ahorro de los clientes y la diferencia son obligaciones tributarias, con el IESS y provisiones.

Los resultados obtenidos en el 2011 ascienden a usd\$ 8.049,56 producto de los ingresos obtenidos por los créditos otorgados por la empresa.



CONCLUSIONES

- Se concluyó el 80% de construcción del Conjunto Habitacional Rivotorto, conforme cronograma correspondiente a la primera etapa.
- Se obtuvo utilidades que corresponden a los intereses ganados por créditos otorgados por la Constructora
- Las ventas aún no despegan al ritmo deseado por la administración cuya causa en su mayoría corresponde al desprestigio del Municipio de Salcedo y el no tener la propiedad horizontal.
- Financieramente, existe un desfase de liquidez por parte de la constructora debido a los créditos concedidos y por la NO obtención por parte del MIDUVI de los bonos de la vivienda que correspondían al segundo desembolso.

RECOMENDACIONES

- Aprobar el Informe de Gerencia para el año 2011.
- Aprobar los estados financieros de la empresa correspondiente al año 2011, esto es, Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados.
- No realizar el reparto de dividendos del año 2011 a los accionistas.
- Resolver los temas inherentes a la propiedad horizontal y temas con el Municipio de Salcedo
- Fortalecer las ventas del proyecto en todos sus aspectos, esto es, gestionar adecuadamente la publicidad y ventas del CONJUNTO HABITACIONAL RIVORTO.
- Controlar mensualmente los recursos financieros y económicos de la empresa, a través de los respectivos reportes e informes.
- Establecer como objetivos principales para el próximo año la entrega formal y legal de la primera etapa a los actuales compradores y recaudar los valores pendientes de cobro en préstamos u ahorro de clientes, concluir con las ventas de la primera etapa, iniciar y concluir la construcción de la tercera etapa; cobrar los créditos de terceros; gestionar la venta de la segunda etapa del proyecto.

Al presente documento se adjunta los Estados Financieros del año 2011.

Atentamente,



Ing. Xavier Salgado
GERENTE GENERAL