



Quito, 23 de octubre de 2013

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

### **INFORME DE GERENCIA 2012**

En el año 2012, la empresa concluyó la construcción de la primera etapa del Proyecto CONJUNTO HABITACIONAL RIVOTORTO que corresponden a 91 casas tipo 1, 2 Y 3.

A continuación se presenta un resumen de las principales áreas de acción de la empresa al 31 de diciembre de 2012.

#### **OPERACIONES**

En el año 2012 se realizó un avance de obra en la tercera etapa del 55% que incluyen 4 casas modelo. Falta por concluir un 45 % cuyos principales rubros son instalación de estructura metálica, cubierta y acabados. En lo que se refiere a urbanización se han concluido con el alcantarillado, agua potable y vías adoquinadas, quedando pendiente las instalaciones eléctricas, telefónicas, aceras y área comunal de la tercera etapa así como los cerramientos entre casas y el portón principal.

#### **VENTAS**

En cuanto a las ventas del proyecto, se legalizaron 37 ventas de la primera etapa. El monto vendido asciende a usd\$ 1'066.038,04. El costo de ventas de estas casas asciende a usd\$ 1'143.165,87.

En cuanto al monto recibido por reservas al 31 de diciembre de 2012, este asciende a usd\$ 354.399,01 que corresponde a reservas, ventas y bonos de la vivienda de la etapa 1 y etapa 3, el cual se detalla a continuación por cliente:

En cuanto a los bonos del MIDUVI, se han aprobado 30 bonos de la Vivienda, de los cuales uno se ha perdido que corresponde a Edison Jami debido a que se rescio por que al cliente constaba en la central de riesgos. De los 30 bonos, el MIDUVI aún no nos entrega 5 bonos.

Camilo Gallegos y Eloy Alfaro. Edificio Pameia piso 1.  
Telf.(02)2441237 / cel. 095402464

A continuación se presentan los Bonos que están aprobados por el MIDUVI:

CLIENTE		BONO	ESTADO	FECHA EXPIRACION	No.
APELLIDOS	NOMBRES				
ALARCON FONSECA	LOURDES DEL CARMEN	5,000.00	EMITIDO	27 October 2012	NUE-0015916 SERIE A
ASIMBAYA JARAAMILLO	MARIA ELENA	5,000.00	EMITIDO		NUE-0014445 SERIE A
BALSECA YACA	FREDDY SALDARRIEN	5,000.00	EMITIDO	18 October 2012	NUE-0015577 SERIE A
CASTILLO CANO	OSCAR BOLIVAR	5,000.00	EMITIDO	27 octubre 2012	NUE-0015917 SERIE A
CHINAIGUANÓ CHANCO	MANUELA	5,000.00	EMITIDO	27 octubre 2012	NUE-0015918 SERIE A
CHUQUINGA COLLANTES	GLADYS CICILIA	5,000.00	EMITIDO		NUE-0014446 SERIE A
CORDONEL	MARIA TERESA	5,000.00	EMITIDO	27 octubre 2012	NUE-0015919 SERIE A
CUADRA JAMA	MARIA DE LOS ANGELES	5,000.00	EMITIDO	27 octubre 2012	NUE-0015920 SERIE A
ECCIDERO	MANUEL	5,000.00	CALIFICADO		
ESPINOSA ALEMAN	JOSE LUTGARDO	5,000.00	EMITIDO	15 September 2012	NUE-0014447 SERIE A
INTRIAGO	ROSE	5,000.00	EMITIDO	15 September 2012	NUE-0014448 SERIE A
JAMI AREQUIPA	EDMSON FERNANDO	5,000.00	EMITIDO	15 September 2012	NUE-0014432 SERIE A
MEDINA VALAREZO	JORGE RICARDO	5,000.00	EMITIDO	11 octubre 2012	NUE-0014971 SERIE A
MEÑA RAMIREZ	ANGEL ANSEL	5,000.00	EMITIDO	20 September 2012	NUE-0017537 SERIE A
MOLINA	VERESSA	5,000.00	EMITIDO	29 junio 2012	NUE-0015921 SERIE A
MOSA ORDOÑEZ	JULIA ISABEL	5,000.00	CALIFICADO		
MORENO GARCIA	DAVID FRANCISCO	5,000.00	EMITIDO	27 octubre 2012	NUE-0015922 SERIE A
PALLANCO GRANDA	MARCOS RENE	5,000.00	EMITIDO	15 September 2012	NUE-0014433 SERIE A
PAZ REYES	ANGEL RODRIGO	5,000.00	EMITIDO	15 September 2012	NUE-0014434 SERIE A
PEÑAHERRERA	MARIA DEL CARMEN	5,000.00	EMITIDO	27 octubre 2012	NUE-0015923 SERIE A
RIVERA BONILLA	GUILERMO HERBERTO	5,000.00	EMITIDO	15 noviembre 2012	NUE-0018176 SERIE A
SALBUERO	HEIDA	5,000.00	EMITIDO	28 September 2012	NUE-0014435 SERIE A
SANTACRUZ	JUAN CARLOS	5,000.00	EMITIDO	15 September 2012	NUE-0014436 SERIE A
SANCHEZ DIAZ	WALTER HERNAN	5,000.00	EMITIDO	12 JUNIO 2012	NUE-0014812 SERIE A
SORBA VILLACIE	CARMEN EUGENIA	5,000.00	EMITIDO	15 September 2012	NUE-0014437 SERIE A
TAPIA VITERI	VICTOR HUGO	5,000.00	EMITIDO	27 octubre 2012	NUE-0015924 SERIE A
TENORIO ZAPATA	EDGAR PATRICIO	5,000.00	EMITIDO	15 September 2012	NUE-0014438 SERIE A
TOAPANTA	ROSA	5,000.00	AUN NO INGRESA		
TORD RUIZ	DARWIN ALFONSO	5,000.00	EMITIDO	18 September 2012	NUE-0014439 SERIE A
TUMBAYCO CHICAIZA	GESSY PAULINA	5,000.00	EMITIDO	18 October 2012	NUE-0015578 SERIE A
<b>TOTAL</b>		<b>150,000.00</b>			

Adicionalmente están pendientes por parte del MIDUVI la emisión de 5 bonos cuyas carpetas fueron ingresadas hasta el 11 de octubre del 2012 correspondientes a los siguientes clientes:

CLIENTE	Nro. de cédula	fecha de ingreso
José Luis Jerez	050290672-0	18-06-2012
José Villacis	050287319-3	24-09-2012
Gonzalo Aguaisa	090061675-6	24-09-2012
William Guerrero	050235047-3	11-10-2012
Antonio Montaluisa	050235047-3	11-10-2012

Sumando \$ 25,000 dólares adicionales por recuperar.



Teniendo un total de 34 bonos para ser descontados de los 129 recibidos, se espera una definición por parte del MIDUVI para la apertura del proceso y poder ingresar más postulaciones.

La aplicación efectiva de estos bonos se encuentra actualmente en el área de Ventas y la Gerencia quienes tienen que realizar los cambios en escrituras solicitados por el MIDUVI

### FINANCIERA

En cuanto al efectivo y equivalente de efectivo la empresa cerró con usd\$ 342,40 en bancos. En inversiones temporales se encuentra reflejado derechos fiduciarios por el valor de usd\$ 37.505,60 que corresponde al dinero transferido al fideicomiso del BEV.

En cuanto a las cuentas por cobrar clientes, la empresa tuvo un incremento, y asciende actualmente a usd\$ 75.939,40.

En cuanto al activo realizable, la empresa cerró con usd\$ 41.351,92 en inventarios, que corresponde a una disminución con respecto al año anterior; y representan en un 30% a inmuebles de las casas modelo, el otro 30% a herramientas de trabajo, un 10% bloques y la diferencia son otros materiales en su mayoría de plomería.

Por otro lado se presenta en inventarios usd\$ 855.700,42 en terrenos como propiedad planta y equipo, y corresponde a los terrenos de la etapa 3 y 2.

Así mismo usd\$ 869.295,67 corresponde a inventarios por construcciones en curso de la etapa 3.

Finalmente, quedan en inventarios como casas disponibles para la venta de la etapa 1 un valor de usd\$ 1.657.071,10 que corresponden a 55 casas aún no perfeccionadas sus ventas en ciertos casos, y en otros aún no vendidas.

El valor en activos fijos asciende a usd\$ 19.498,92 que comprende muebles y enseres, maquinarias y equipos, y equipos de computación.

Al 31 de diciembre de 2012, se pagaron anticipadamente a proveedores el valor de usd\$ 47.600,22.

Por tanto la inversión total realizada por el proyecto asciende a usd\$ 3.628.866,99 dólares.





Sobre los pasivos, la empresa tiene un endeudamiento de usd\$ 3'390.511,14 de los cuales el 44.81% es con las Instituciones Financieras; el 15,04% corresponde a los Bonos de la Vivienda; y la diferencia corresponde al ahorro de los clientes y la diferencia son obligaciones tributarias, con el IESS, provisiones y pago de terreno.

En este año se solicitó la novación del crédito a 12 meses con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda con 6 meses de gracia para el no pago de capital y con pago de intereses. Lamentablemente por temas institucionales del BEV solo se nos entregó una aprobación de comité de crédito con fecha del 22 de diciembre de 2012 y queda pendiente para el 2013 la aprobación del directorio del BEV.

En cuanto al patrimonio, por efectos de NIIF's se realizó un reavalúo del terreno de la etapa 2 y 3.

#### LEGAL

Respecto a la parte legal, en el año 2012 se han realizados promesas de compra venta con todos los clientes en su mayoría, siendo éstas imprescindibles y además solicitadas por auditoría externa como un mecanismo de control interno.

#### CONCLUSIONES

- Se concluyó el 55% de construcción de la Tercera Etapa del Conjunto Habitacional Rivotorto
- Las ventas no desarrollan el ritmo deseado por la administración.
- La lentitud de los procesos de transferencia a cargo de instituciones financieras, municipio y registro de la propiedad, nos ha retrasado la efectiva recuperación de cartera.

#### RECOMENDACIONES

- Aprobar el Informe de Gerencia para el año 2012.
- Aprobar los estados financieros de la empresa correspondiente al año 2012, esto es, Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo.
- Fortalecer publicidad para mejorar ventas del proyecto.
- Legalizar las ventas de manera urgente.
- Acoger recomendaciones realizadas por Auditoría Externa.

Camilo Gallegos y Eloy Alfaro. Edificio Pamela piso 1.  
Telf. (02)2441237 / cel. 095402464



- Elaborar en el 2013 a costo de los clientes siempre promesas de compra venta con los promitentes compradores para formalizar las ventas y tener mecanismos de cobro, seguimiento y control.
- Liberar legalmente los Bonos emitidos de la Vivienda otorgados a nuestros clientes en este año 2013, realizando las aclaratorias de las escrituras y la elaboración de las actas de entrega recepción de las casas con el formato MIDUVI, como responsabilidad del área de ventas.

Al presente documento se adjunta los Estados Financieros del año 2012.

Atentamente,

Ing. Xavier Salgado  
GERENTE GENERAL