

Quito, 30 de Diciembre de 2013

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

INFORME DE GERENCIA 2013

En el año 2013, la empresa continuó con la construcción de la tercera etapa del Proyecto CONJUNTO HABITACIONAL RIVOTORTO que corresponden a 38 casas tipo 1 Y 3.

A continuación se presenta un resumen de las principales áreas de acción de la empresa al 31 de diciembre de 2013.

1.- Cumplimiento de Objetivos previstos para el ejercicio económico.

OPERACIONES

En el año 2013 se realizó un avance de obra en la tercera etapa del 75% que incluyen 4 casas modelo. Falta por concluir un 25 % cuyos principales rubros son 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 parciales entre casas y el portón principal.

VENTAS

En cuanto a las ventas del proyecto, se legalizaron 36 ventas de la primera etapa y una de la tercera etapa teniendo un total facturado de 37 casas. El monto facturado en el 2013 por ingresos operacionales a usd \$ 1'121.962 ingresos no operacionales usd \$ 8.999, sumando un total de ingresos de usd \$ 1'130.961.

En cuanto a los bonos del MIDUVI, tenemos 28 bonos emitidos de los cuales 26 pertenecen a la etapa 1 y 2 a la etapa 3. Adicionalmente el MIDUVI aún no nos entrega 5 bonos a pesar de estar aprobados mediante certificado MIDUVI Cotopaxi.

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



c. Hasta el fin del ejercicio no se han entregado por parte del MIDUVI los bonos aprobados pero no Emitidos,

LEGAL

Respecto a la parte legal, en el año 2013 se han realizados promesas de compra venta con todos los clientes, siendo éstas imprescindibles y además solicitadas por auditoría externa como un mecanismo de control interno.

LABORAL

Se ha realizado la disminución de personal de ejecución de obra en Salcedo debido a la reducción del flujo de caja, tratando de establecer una relación coherente entre disponibilidad de materiales para la construcción y la mano de obra en la ejecución de la obra.

4.- SITUACION FINANCIERA

En el 2013 la constructora tiene un total de ingresos de usd \$ 1'130.961.

Un total de costos usd \$ 1'125.519

Total de gastos usd \$ 18.093.

Tenido una utilidad del ejercicio (-12.650)

Efectivo y equivalentes al efectivo usd \$ 645.

Documentos y cuentas por cobrar no relacionados usd \$ 81.964.

Anticipo a proveedores usd \$ 78.160.

Inventarios usd \$ 2'910.510.

Activos por impuestos corrientes usd \$ 10.287.

Propiedad, Planta y equipos usd \$ 16.084.

Total Activo usd \$ 3'097.643.

Sobre los pasivos, Pasivo a corto plazo usd\$ 2'872.826 de los cuales el 43.18% es con las Instituciones Financieras; el 17,58% 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 y pago de terreno.

Total Pasivo a largo plazo (Provisión) usd \$ 13.767

Pasivo Total usd \$ 2'886.592

Patrimonio usd \$ 211.051.

Las pérdidas consecutivas del 2012 y 2013, debido a la dificultad de venta rápida de las casas del Proyecto Rivotorto de la ciudad de Salcedo provincia de Cotopaxi, ha ocasionado una merma en el patrimonio.



5.- PROPUESTA DE DESTINO DE UTILIDADES.

En este periodo no existen utilidades.

6.- RECOMENDACIONES A LA JUNTA RESPECTO DE POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONOMICO.

- a. Un factor determinante es conseguir un nuevo financiamiento para el proyecto que reemplace al actual del BEV, existe una propuesta para migrar el crédito al banco Pacifico con las siguientes condiciones 12 meses de gracia y 12 meses adicionales para el pago del capital, esto permitiría sincronizar el ritmo de ventas con los pagos de intereses y capital, este es un factor importante para poder cumplir las obligaciones de la empresa con clientes, bancos, proveedores, SRI, IESS y empleados.
- b. Disminución de las garantías de los bonos para minimizar el pago de devoluciones al MIDUVI, esto solo se conseguirá si el área de ventas obtiene los documentos necesarios para realizar las aclaratorias en las escrituras para cumplir con la normativa vigente impuesta por el MIDUVI.
- c. No se continuara con la construcción de la Segunda etapa del conjunto Habitacional Rivotorto, ya que la capacidad de compra del cliente de Salcedo en los 3 últimos años se ha reducido, por tanto no es conveniente hacer más casas para la venta, el terreno correspondiente a esta etapa deberá comercializarse como terreno.
- d. Otra alternativa para la segunda etapa del Conjunto Rivotorto es reformar la propiedad horizontal aprobada y comercializar terrenos urbanizados a un precio de \$80 m2 llegando hasta los \$100 m2 en lugar de la venta de casas.

7.- ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE PROPIEDAD DE INTELLECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR DE LA COMPAÑIA.

La compañía SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA. LTDA. Es propietaria de propiedad intelectual y derechos de autor sobre el Conjunto Habitacional Rivotorto, lo cual permite en caso de ser necesario reformar la propiedad horizontal. Otro factor es que se implementó una clausula ambulatoria en la escritura de propiedad horizontal en la cual se faculta por parte de los clientes compradores que hayan firmado la escritura. Por tanto la compañía está facultada a realizar reforma en la propiedad horizontal

CONCLUSIONES

- Se tiene el 75% de construcción de la Tercera Etapa del Conjunto Habitacional Rivotorto
- Las ventas no desarrollan el ritmo deseado por la administración.

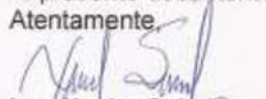
- La lentitud de los procesos de transferencia a cargo de instituciones
- financieras, municipio y registro de la propiedad, nos ha retrasado la efectiva recuperación de cartera.

RECOMENDACIONES

- Aprobar el Informe de Gerencia para el año 2013.
- Aprobar los estados financieros de la empresa correspondiente al año 2013, esto es, Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo.
- Aprobar informe de Pharos Auditores Externos Cía. Ltda 2013.
- Fortalecer publicidad para mejorar ventas del proyecto.
- Legalizar las ventas en curso de manera urgente para poder proceder a la respectiva facturación con la implementación de la escritura registrada en.
- Acoger recomendaciones realizadas por Auditoría Externa.
- Elaborar en el 2014 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 2014, 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 2013.

Atentamente



Ing. Xavier Salgado
GERENTE GENERAL