

Quito, 28 de Marzo de 2015

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

INFORME DE GERENCIA 2014

En el año 2014, 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 2014.

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

OPERACIONES

En el año 2014 se realizó un avance de obra en la tercera etapa del 90% que incluyen 4 casas modelo. Falta por concluir un 10 % 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 telefónicas y área comunal de la tercera etapa así como el portón principal automatizado.

VENTAS

En cuanto a las ventas del proyecto, se legalizaron diecinueve (19) ventas de la primera etapa y cuatro (4) de la tercera etapa teniendo un total facturado de 23 casas. El monto facturado en el 2014 por ingresos operacionales a usd \$ 745.425,60 ingresos no operacionales usd \$ 2.445,00 sumando un total de ingresos de usd \$ 747.880,60.

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 3 bonos a pesar de estar aprobados mediante certificado MIDUVI Cotopaxi.



La aplicación efectiva de estos bonos se encuentra actualmente en el área de Ventas quienes tienen que conseguir las copias de cedula, papeletas de votación y pago del impuesto predial, para que la gerencia pueda coordinar con los abogados de las instituciones financieras para realizar los cambios en escrituras solicitados por el MIDUVI.

2.-CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

En este año se solicitó la dación en pago del crédito con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, por lo que, el valor de realización de la dación en pago fue por el valor de Un millón doscientos veinte mil trescientos sesenta y siete 04/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 1.220.367,04); Adicionalmente SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES Cía. Ltda. Paga con un cheque certificado por un valor de Nueve mil cuatrocientos veinte y cuatro 12/100 a favor del Banco Ecuatoriano de la Vivienda. Totalizando la operación de dación en pago Un millón doscientos veinte y nueve mil setecientos noventa y uno 16/100 Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$ 1.229.791,16), cortado e instrumentada mediante escritura pública registrada al 24 de diciembre de 2014.

Con fecha 15 de diciembre la junta general de accionistas autoriza a la Gerencia a realizar la Dación en pago con el Banco Ecuatoriano de la Vivienda.

3.- INFORMACION DE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL PERIODO.

- a. Se ha solicitado al MIDUVI la devolución de las garantías de los BONOS de la Vivienda que fueron emitidos y se han escriturado correctamente, pero a pesar de esto no se ha podido descontar ni una sola garantía.
- b. Se firma la DACION EN PAGO DEL CREDITO BEV con fecha 24 de diciembre 2014.
- c. Hasta el fin del ejercicio no se han entregado por parte del MIDUVI los 3 bonos aprobados pero no Emitidos.
- d. El proyecto Rivotorto se recortó a solo 129 soluciones habitacionales. Las mismas que se espera terminar la comercialización en el 2015. quedando pendiente la construcción y comercialización del área comercial.

LEGAL

Respecto a la parte legal, en el año 2014 se han realizados promesas de compra venta con todos los clientes, siendo éstas imprescindibles y además solicitadas por auditoria 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. Esto se refleja en el avance de la obra

4.- SITUACION FINANCIERA

En el 2014 la constructora tiene un total de ingresos de usd \$ 1'205.123,51

Un total de costos usd \$ 1'086.642,12

Total de gastos usd \$ 134.051,90

Utilidad antes de participación a trabajadores e impuestos usd \$ 4.465,11

Perdida del ejercicio neta (-14.086,20)

Efectivo y equivalentes al efectivo usd \$ 55.288,35

Documentos y cuentas por cobrar no relacionados usd \$ 1.410,36

Anticipo a proveedores usd \$ 46.683,55

Inventarios usd \$ 1'534.467,03

Total Pasivo a largo plazo (Provisión) usd \$ 13.766,58

Pasivo Total usd \$ 1'531.200,59

Patrimonio usd \$ 202.546,96

Las pérdidas consecutivas del 2012, 2013 y 2014, 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.

La empresa obtuvo una utilidad neta en el año 2014 de usd\$ 4.465,11, las cuales se mantendrán como resultados acumulados.

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

- a. 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.
- b. No se continuara con la construcción del área comercial de la Tercera etapa del conjunto Habitacional Rivotorto, ya que la

capacidad de compra del cliente de Salcedo en los últimos años se ha reducido, por tanto no es conveniente hacer más obra para la venta, el terreno correspondiente a esta parte se deberá comercializarse como terreno.

- c. Debido a que la compañía presenta pérdidas por tercer año consecutivo y los pasivos superan los activos se recomienda solicitar la liquidación voluntaria de la compañía a la Superintendencia de Compañías una vez que se haya resuelto la Deuda con el Miduvi, para esto se recomienda que la Junta Universal De Socios nombre un liquidador de confianza para que ejecute el proceso de acuerdo a la normativa del órgano rector, la constructora solo opera con el Proyecto Rivotorto por consiguiente al liquidar la compañía también se liquida el Proyecto Rivotorto. El problema se suscita con la devolución de los bonos anticipados del proyecto, más los intereses los mismos que superan los doscientos diez mil dólares (\$ 210.000,00) habría que esperar la liquidación oficial del MIDUVI.

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

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 cláusula 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 la misma que se cumplió para dar paso a la Dación en Pago con el BEV.

CONCLUSIONES

- Se tiene el 90% 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.

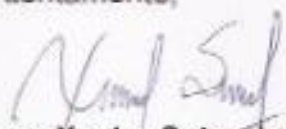
RECOMENDACIONES

- Aprobar el Informe de Gerencia para el año 2014.
- Aprobar los estados financieros de la empresa correspondiente al año 2014, 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. 2014.
- 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 2015 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 2015, 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.
- Solicitar la liquidación de la compañía a la Superintendencia de Compañías una vez que se haya resuelto la Deuda con el Miduvi, para esto se recomienda que la Junta Universal De Socios nombre un liquidador de confianza para que actúe de acuerdo a la normativa vigente.

Al presente documento se adjunta los Estados Financieros del año 2014.

Atentamente,



Ing. Xavier Salgado
GERENTE GENERAL