

Quito, 21 de Marzo de 2016

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

INFORME DE GERENCIA 2015

En el año 2015, 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 2015.

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

OPERACIONES

En el año 2015 se realizó un avance de obra en la tercera etapa del 95%. Falta por concluir un 5 % cuyos principales rubros son acabados. En lo que se refiere a urbanización, quedando pendiente las instalaciones telefónicas y área comunal de la tercera etapa.

VENTAS

En cuanto a las ventas del proyecto, se legalizaron las ventas de la primera y tercera etapa, teniendo que la constructora no tiene al 31 de diciembre de 2015 ninguna casa en la etapa 1 y en la etapa 3 se dispone de 20 casas a nombre de SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES, teniendo la casa 205 negociada y se ha otorgado financiamiento propio, las casas 199 y 200 requieren proceso de resciliación por incumplimiento del cliente, la casa 213 fue resciliada y es utilizada en Salcedo como oficina. El ingreso por ventas de casas esperado es USD 958.874,06 sin tomar en cuenta el área comercial que se dejó de construir hasta vender todas las casas.

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. Los mismos que solo pueden ser justificados 27 y 1 de la casa 213 se perdió por falta de calificación de crédito del cliente Rivera. Adicionalmente el MIDUVI aún no nos entrega 3 bonos a pesar de estar aprobados mediante certificado MIDUVI Cotopaxi.

El descuento de las bonos están en proceso, hasta el momento se han recuperado 4 garantías, 5 están en proceso de devolución y 18 están por ingresar al proceso de devolución por tanto se totalizan 27 bonos y garantías de pólizas que se recuperan en el año 2016.

2.-CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

En este año se solicitó la dación en pago de 12 casas por los bonos recibidos más sus respectivos intereses, a pesar de que se han ingresado sendos oficios al MIDUVI hasta el 31 de diciembre 2015 no hemos tenido ninguna respuesta, quedando pendiente las devolución de bonos y la compañía obligada a la renovación automática de las pólizas con seguros Oriente.

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 descontó solo 4 garantías.
- b. Hasta el fin del ejercicio no se han entregado por parte del MIDUVI los 3 bonos aprobados pero no Emitidos.
- c. El proyecto Rivotorto se recortó a solo 129 soluciones habitacionales. Las mismas que se espera terminar la comercialización en el 2017, debido a la erupción del Volcán Cotopaxi y la declaratoria de Zona de riesgo, lo cual ha frenado totalmente las ventas y no ha dejado cumplir con los objetivos planteados. Las instituciones financieras cerraron los créditos hipotecarios incluidos el BIESS el mismo que ha devuelto las solicitudes de crédito a los clientes.
- d. En escritura pública del 22 de septiembre de 2015, e inscrita el 9 de noviembre de 2015 en el registro mercantil se realiza la sesión de 68 participaciones de las acciones de Salgado Izurieta Constructores equivalente al 17% del total accionario, El Ing. Roberto Cusicagua cede las antes referidas acciones al Ing. José Eduardo Egas.

LEGAL

Respecto a la parte legal, en el año 2015 no se han realizados promesas de compra venta porque no se registran ventas por el Volcán Cotopaxi.

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 2015 la constructora tiene activo total usd \$ 1'118.423.26

Un pasivo total usd \$ 1'101.916,96

PATRIMONIO usd \$ 16.506,30

Perdida del ejercicio neta (-194.212,38)

5.- PROPUESTA DE DESTINO DE UTILIDADES.

La empresa no se tiene utilidad en el año 2015, las cuales se reflejaran en 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 ingresando los documentos del registro de la propiedad que están en trámite. Puesto que el MIDUVI ha oficiado al registro de la propiedad que se margine la prohibición de enajenar por 5 años, de los clientes que compraron sus casas con ayuda del bono de la vivienda, lo cual facilita el cumplimiento de la normativa para la recuperación de las garantías.
- 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. El Miduvi con fecha marzo de 2016 expide el acuerdo ministerial 010-16 en cual modifica el acuerdo anterior de 2015 el mismo que corrige la normativa de devolución de los bonos, el acuerdo contempla la condonación de los intereses hasta la fecha en que se firme el acuerdo de pago y además se financia la devolución de los bonos a 2 años plazo sin intereses con pagos trimestrales, se prevee que el acuerdo será firmado el próximo mes de abril a más tardar los primeros días de mayo luego que se emitan los respectivos informes por parte del MIDUVI y comité ejecutivo acepte por medio de la Subsecretaria de Vivienda Ing. Adriana Salgado el convenio de pago. Como este convenio es obligatorio y será firmado por ser conveniente a los intereses de la empresa Salgado Izurieta Constructores. Tenemos que estamos obligados a seguir operando hasta que nuestra obligación con el estado MIDUVI sea pagado totalmente, afortunadamente las

casas a comercializarse están libres de todo gravamen y al no tener que pagar los intereses de los Bonos los resultados serán positivos para el futuro inmediato de la empresa. El valor total del convenio será por USD 495,000.00. Este convenio es totalmente viable por que la constructora tiene un valor que venden en casas que supera los USD 950.000,00 y el terreno del área comercial correspondiente a la tercera etapa tiene una área de 2099,06 m2 con un valor comercial que supera los USD 200.000,00 garantizan el pago. El MIDUVI exige como garantía el mantener las pólizas con seguros Oriente o conformar un Fideicomiso de Garantía.

- d. El MIDUVI ha manifestado a través de su Vice Ministro Arq. Jorge Navas que dará las facilidades y de ser necesario intercederá ante la Superintendencia de Compañías para que la Empresa Salgado Izurieta constructores no sea liquidada hasta que termine de pagar la deuda con el 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.

CONCLUSIONES

- Se tiene el 95% de construcción de la Tercera Etapa del Conjunto Habitacional Rivotorto.
- La firma del Convenio de pago de los BONOS anticipados por el MIDUVI es total mente viable por lo expresado en el punto 6 de este informe.
- Hemos conseguido desbloquear el impedimento de zona de riesgo por volcán Cotopaxi teniendo un crédito para nuestros clientes con el banco Pichincha en la modalidad entrada 5% crédito 95% a 20 años plazo y tasa de interés del 4,87 % . El Biess por su parte desbloqueo el problema de riesgo con un segura adicional a bajo costo mensual que se le otorga la seguridad de que no se verán afectados los patrimonios de las instituciones financieras y los patrimonios de los clientes, lo cual nos permite dinamizar las ventas en el 2016 y 2017.

RECOMENDACIONES

- Aprobar el Informe de Gerencia para el año 5
- Aprobar los estados financieros de la empresa correspondiente al año 2015, 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. 2015.
- 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 2016 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 2016, y firmar el convenio de pago con el MIDUVI de los restantes BONOS que no se han podido colocar.

Al presente documento se adjunta los Estados Financieros del año 2015.

Atentamente,



Ing. Xavier Salgado Cevallos
GERENTE