

Quito, 15 de Marzo de 2017

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

INFORME DE GERENCIA 2016

En el año 2016, la empresa continuó con la construcción y mantenimiento de la tercera etapa del Proyecto CONJUNTO HABITACIONAL RIVOTORTO que corresponden a 36 casas tipo 3 Y 2 casas tipo 1.

A continuación, se presenta un resumen de las principales áreas de acción de la empresa al 31 de diciembre de 2016.

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

OPERACIONES

En el año 2016 se realizó un avance de obra en la tercera etapa del 98%. Falta por concluir un 2 % 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 tercera etapa, teniendo que la constructora no tiene al 31 de diciembre de 2016 ninguna casa en la etapa 1 y en la etapa 3 se dispone de 13 casas a nombre de SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES, las casas a nombre de la constructora son 199, 200, 201, 202, 207, 209, 210, 214, 215, 216, 217, 218 y 223.

Teniendo que la casa 205 se escritura debido a que la compradora Sra. Concepción Tipantaxi cancelo todo el valor establecido para la casa.

Las casas 199 y 200 requieren proceso de resciliación por incumplimiento del cliente, la casa 214 es utilizada en Salcedo como oficina. El ingreso por ventas de casas esperado es USD 650.000,00 sin tomar en cuenta el área comercial que se dejó de construir hasta vender todas las casas. Se debe añadir la venta futura del terreno del área comercial que supera los 3000 m2 con un avaluo comercial superior a los \$ 310.000,00.

En cuanto a los bonos del MIDUVI, se logró descargar todos los 27 bonos emitidos teniendo la devolución de las garantías por \$ 1350.000,00 (Ciento treinta y cinco mil dólares americanos) y los 3 bonos faltantes fueron emitidos el

12 de octubre de 2016 en su totalidad se solicitó al MIDUVI la devolución de garantías por un valor de \$ 15.000,00 (Quince mil dólares).

2.-CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

En este año se firmó el 7 de septiembre el convenio de pago 004 con el MIDUVI para la devolución de los restantes 99 bonos, teniendo como resultado que se pagó \$ 25.000,00 (Veinte y cinco mil dólares) como inicio quedando pendiente \$ 470.000,00 (Cuatrocientos setenta mil dólares americanos), los mismos que se pagaran en cuotas trimestrales a partir del 22 de octubre de acuerdo al acta adjunta:

El PROMOTOR INMOBILIARIO pagará el valor que se detalla de amortización de pagos en un plazo no mayor a 24 meses, contados a partir de la suscripción del presente Convenio de Pago, el mismo que se desglosa de la siguiente manera: CUOTAS MES/AÑO DE DEPÓSITO MONTO MESES MONTO A DEPOSITAR CADA

TRIMESTRE 1 22 OCTUBRE/2016	\$ 5.000,00
TRIMESTRE 2 22 ENERO /2017	\$ 60.000,00
TRIMESTRE 3 22 ABRIL/2017	\$ 60.000,00
TRIMESTRE 4 22JULIO/2017	\$ 60.000,00
TRIMESTRE 5 22 OCTUBRE/2017	\$ 60.000,00
TRIMESTRE 6 22 ENERO/2018	\$ 70.000,00
TRIMESTRE 7 22 ABRIL/2018	\$ 70.000,00
TRIMESTRE 8 22 JULIO/2018	\$ 85.000,00

SUMAN: \$ 470.000,0

Se realizó el pago al MIDUVI del primer trimestre de acuerdo al convenio por un VALOR DE \$ 5.000,00.

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

- Se ha solicitado al MIDUVI la devolución de las garantías de los 30 BONOS de la Vivienda que fueron emitidos y se han escriturado correctamente, pero a pesar de esto se ha podido descontar solo 27 garantías.
- Se han descontado también las garantías por \$ 30.000,00 correspondientes a los pagos directos efectuados al MIDUVI, quedando un saldo a pagar al MIDUVI de \$ 465.000,00 mas la confirmación de la devolución de los 3 bonos emitidos el 12 de Octubre equivalente a \$ 15.000,00.
- Se ha logrado tramitar exitosamente créditos en el BIESS y el Banco Pichincha el resto de instituciones financiera no han intervenido.

LEGAL

Las acciones de Salgado Izurieta Constructores están repartidas en el 51 % para el Ing. José Eduardo Egas Varea y el 49% se mantiene con el Ing. Xavier Salgado.

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 \$ 959.488.75

Un pasivo total usd \$ 1'035.697,99

PATRIMONIO usd (\$ 76.209,24)

Perdida del ejercicio neta (\$ 82.750,05)

5.- PROPUESTA DE DESTINO DE UTILIDADES.

La empresa no se tiene utilidad en el año 2016 las cuales se reflejaran en resultados acumulados.

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

- a. Apegarse al convenio de Pago con el MIDUVI para lo cual se debe comercializar 2 viviendas trimestrales con lo cual se cumplirá el objetivo de pago.
- 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. La estrategia principal será trabajar conjuntamente con el MIDUVI facilite el pago total de las obligaciones con esa entidad que es la principal obligación de la constructora.

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.

8.- ESTADO DE CUMPLIMIENTO Y PREVENCION DE FT.

La empresa se designó como oficial de cumplimiento al Dr. Raúl Salgado Cevallos, con fecha en el año 2012, para que realice las funciones de oficial de cumplimiento de la CONSTRUCTORA, así como a la Señora Mónica Izurieta Osorio.

ASPECTOS DE PREVENCION

Durante el año 2016 la administración de la empresa SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA LTDA. Tomó la decisión de fomentar y difundir políticas a todo nivel para prevenir que la empresa sea utilizada como mecanismo para el lavado de activos en el Ecuador, para lo cual se realizaron las siguientes acciones:

- Desarrollar un proceso y una política de atención al cliente que incluye un formulario llamado CONOZCA A SU CLIENTE.
- Implementar capacitación a nivel del Area de Ventas y Servicio al cliente sobre las políticas adoptadas en la empresa
- Adoptar un código de ética entre los trabajadores de la empresa.
- Implementar el en área de Ventas una actitud de vigilancia el momento de atender un potencial cliente
- Implementar un mecanismo de información directa entre Gerencia y el Area de Ventas cuando exista posiblemente alguna anomalía potencial sobre el formulario CONOZCA A SU CLIENTE

CONCLUSIONES

- Se tiene el 97% de construcción de la Tercera Etapa del Conjunto Habitacional Rivotorto.
- Cumplimiento del Convenio 004 MIDUVI es vital para la gerencia.

RECOMENDACIONES

- Aprobar el Informe de Gerencia para el año 2016.
- Aprobar los estados financieros de la empresa correspondiente al año 2016, 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. 2016.
- Fortalecer publicidad para mejorar ventas del proyecto.
- Legalizar las ventas en curso de manera urgente para poder proceder a la respectiva facturación.
- 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