

Quito, 14 de Marzo de 2018

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

INFORME DE GERENCIA 2017

En el año 2017, 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 2017.

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

OPERACIONES

En el año 2017 se realizó un avance de obra en la tercera etapa del 97%. Falta por concluir un 1 % cuyos principales rubros son acabados de las casas 199 y 200. En lo que se refiere a urbanización, quedando pendiente las instalaciones telefónicas y área comunal de la tercera etapa esta construida cisterna y las paredes de la casa comunal falta cubierta y acabados.

VENTAS

En cuanto a las ventas del proyecto tercera etapa, teniendo que la constructora no tiene al 31 de diciembre de 2017, en la etapa 3 se dispone de 11 casas a nombre de SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES, las casas a nombre de la constructora son 199, 200, 201, 202, 207, 209, 210 215, 216, 217, 218.

Las casas 199 y 200 requieren proceso de resciliación por incumplimiento del cliente, la casa 218 es utilizada en Salcedo como oficina. El ingreso por ventas de casas esperado es USD 515.000,00 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 se ha comprometido a transferir a nombre de Agro argentina como medio de pago de saldo terreno los locales 1 al 11 y dación en pago de los locales 12 al 15 con lo cual se liquidaría el pasivo terreno.

En cuanto a los bonos del MIDUVI la deuda con cierre al 31 de diciembre del 2017 es de \$ 465.000,00 debido a que no se ha podido cumplir con el convenio 004de pago firmado con fecha 7 de Septiembre, esa institución.

2.-CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

El convenio de pago firmado con fecha 7 de septiembre 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), se abono la primera cuota por un valor de \$5.000,00 quedando pendiente \$ 465.000,00 (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 PAGADO
TRIMESTRE 2 22 ENERO /2017	\$ 60.000,00 PENDIENTE
TRIMESTRE 3 22 ABRIL/2017	\$ 60.000,00 PENDIENTE
TRIMESTRE 4 22 JULIO/2017	\$ 60.000,00 PENDIENTE
TRIMESTRE 5 22 OCTUBRE/2017	\$ 60.000,00 PENDIENTE
TRIMESTRE 6 22 ENERO/2018	\$ 70.000,00 PENDIENTE
TRIMESTRE 7 22 ABRIL/2018	\$ 70.000,00 PENDIENTE
TRIMESTRE 8 22 JULIO/2018	\$ 85.000,00 PENDIENTE

La difícil situación financiera y el año electoral han ocasionado que no se puedan realizar las ventas que se tenía planificado para este periodo.

Es por eso que se solicita al MIDUVI la dación en pago de 10 casas por la deuda, para lo cual se han ingresados sendos oficios al ministerio, lamentablemente el constante cambio de autoridades ha impedido concretar el pedido, esperando que en el 2018 se pueda lograr el objetivo.

Adicionalmente se planea en caso de que demore la dación en pago hacer un convenio con la Mutualista Pichincha sede Latacunga que lanzo el producto para vivienda VIP hasta \$ 70.000,00 con una tas del 4.86% a 20 años plazo, lo cual beneficiaria puesto que la Mutualista Pichincha tiene una cartera de clientes interesados, esto dinamizaría las ventas.

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

a.. 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.

b. Se ha logrado tramitar exitosamente 2 créditos en el BIESS .

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 2017 la constructora tiene activo total usd \$ 833.673

Un pasivo total usd \$ 941.253

PATRIMONIO usd (\$ 107.580)

Utilidad bruta en ventas \$ 12.804

5.- PROPUESTA DE DESTINO DE UTILIDADES.

La empresa tiene utilidad en el año 2017 las cuales deben ser entregadas a los trabajadores en el porcentaje que corresponde y el resto deben ser reinvertidas en el mantenimiento del proyecto.

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

- a. Promover la dación en pago o hacer una renovación 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. Se entregara el terreno del área comercial para saldar el pasivo terreno a Agro Argentina.
- 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 PREVENCIÓN 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 PREVENCIÓN

Durante el año 2017 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 Área 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 en el área de Ventas una actitud de vigilancia el momento de atender un potencial cliente
- Implementar un mecanismo de información directa entre Gerencia y el Área de Ventas cuando exista posiblemente alguna anomalía potencial sobre el formulario CONOZCA A SU CLIENTE.

CONCLUSIONES

- Se tiene el 99% de construcción de la Tercera Etapa del Conjunto Habitacional Rivotorto.
Implementar nuevos mecanismos para el pago de las obligaciones con el MIDUVI.

RECOMENDACIONES

- Aprobar el Informe de Gerencia para el año 2017.
- Aprobar los estados financieros de la empresa correspondiente al año 2017 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. 2017.
- Fortalecer publicidad para mejorar ventas del proyecto.
- Firmar un convenio de Ventas con la Mutualista Pichincha.
- Acoger recomendaciones realizadas por Auditoría Externa.

- Elaborar en el 2018 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.

Al presente documento se adjunta los Estados Financieros del año 2017.

Atentamente,



Ing. Xavier Salgado Cevallos
GERENTE