

Quito, 25 de Marzo de 2019

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

INFORME DE GERENCIA 2018

En el año 2018, la empresa continúo 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 2018.

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

OPERACIONES

En el año 2018 se culminó con la construcción de las 10 casas pendientes y se instaló una rampa de discapacitados como muestra para el MIDUVI, ante una eventual operación de Dación en Pago. Falta por concluir pendiente las instalaciones telefónicas puesto que la CNT se ha comprometido a instalar líneas con fibra óptica, las instalaciones ejecutadas en cobre quedaron obsoletas para la línea de negocio que impulsa la CNT y el equipamiento de la casa comunal y bombas de la cisterna están pendientes por falta de flujo se requiere aproximadamente \$ 18.000.00 con esto se concluiría la tercera etapa.

VENTAS

En cuanto a las ventas del proyecto tercera etapa, teniendo que la constructora no tiene al 31 de diciembre de 2018 ninguna casa en la etapa 1 y 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

Teniendo que la casa 207 se escrituro y vendió con crédito Biess a la Sra Leysi Cordero

Las 10 casas # 199, 200, 201, 202, 209, 210, 215, 216, 217, 218 están hipotecadas a Oriente Seguros en garantía de las pólizas de los bonos de Vivienda otorgados por el MIDUVI, por tanto no se pueden comercializar las

casas hasta que se resuelva la deuda con el MIDUVI o se acepta la propuesta de Dación en Pago.

El terreno del área comercial que supera los 3000 m² con un avaluo comercial superior a los \$ 310.000,00, se definirá si realiza la construcción del área comercial o a su vez se entrega como parte de pago

En cuanto a los bonos del MIDUVI, se adeudan 91 bonos por un valor de \$ 455.000,00

2.-CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

La gerencia ha realizado la gestión para llegar a un convenio con la Mutualista Pichincha tal como solicito la Junta de accionistas, lamentablemente por estar hipotecadas a Oriente Seguros las 10 casas que quedan por vender, la Mutualista Pichincha sede Latacunga manifestó que el trámite para la transferencia de dominio de Bienes hipotecados así sean nuevos, son largos y los clientes prefieren no comprar por esta razón.

En conclusión, no se pudo realizar el convenio para la promoción y venta de las casas con la Mutualista Pichincha.

Por otro lado, se enviaron sendos oficios al Miduvi insistiendo en el trámite de Dación de Pago, como respuesta el MIDUVI ha realizado varias inspecciones para constatar que las 10 casas están en excelente estado y son habitables. Pero hasta el 31 de diciembre a mas de tener informes favorables por parte del MIDUVI no se ha recibido respuesta alguna de la propuesta de pago con las casas.

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

- a. Se ha solicitado al MIDUVI la Dación en Pago por los \$ 455.000,00 correspondientes a 91 bonos de la vivienda que no pudieron justificarse del proyecto habitacional RIVOTORTO provincia Cotopaxi.
- b. Tesorería del MIDUVI certifica que el valor adeudado es \$ 455.000,00 y que no existen intereses en virtud del convenio firmado en el año 2017,
- c. Se ha solicitado a Oriente Seguros que en caso se otorgue por parte del MIDUVI la aceptación de Dación en Pago la aseguradora se compromete a liberar las casas y permitir la operación puesto que esto eliminaría el riesgo de la ejecución de las pólizas, No hemos recibido respuesta por parte de Oriente Seguros.

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. La empresa está al día con las aportaciones al IESS periodo 2018.

4.- SITUACION FINANCIERA

En el 2018 la constructora tiene activo total usd \$ 763.829.53
Un pasivo total usd \$ 901.377,94
PATRIMONIO usd (\$ 137.548,41)
Perdida del ejercicio neta (\$ 25.020,68)

5.- PROPUESTA DE DESTINO DE UTILIDADES.

La empresa no se tiene utilidad en el año 2018 las cuales se reflejarán en resultados acumulados.

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

- a. Insistir en la Dación en Pago con el MIDUVI , puesto que no se han podido comercializar las viviendas hipotecadas a Oriente Seguros.
- b. No se continuará con la construcción del área comercial de la Tercera etapa del conjunto Habitacional Rivotoro, 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 INTELECTUAL 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 Rivotoro.

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 2018 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 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

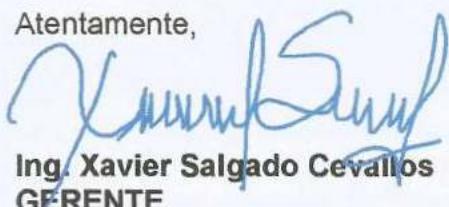
- Se tiene el 99.5% de construcción de la Tercera Etapa del Conjunto Habitacional Rivotoro.
- Insistir en la Dación en Pago al MIDUVI.

RECOMENDACIONES

- Aprobar el Informe de Gerencia para el año 2018.
- Aprobar los estados financieros de la empresa correspondiente al año 2018, 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. 2018.
- 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.
- Trabajar en el seguimiento del manual de lavado de activos de acuerdo a la normativa UFA, el mismo que fue aprobado por la junta de socios en mayo de 2018.

Al presente documento se adjunta los Estados Financieros del año 2018.

Atentamente,



Ing. Xavier Salgado Cevallos
GERENTE