

Quito, 11 de Marzo de 2020

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

INFORME DE GERENCIA 2019

En el año 2019, la empresa finalizó 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 2019.

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

OPERACIONES

En el año 2019 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 **VENTAS**

En cuanto a las ventas del proyecto tercera etapa, teniendo que la constructora no tiene al 31 de diciembre de 2019 ninguna casa en la etapa 1 y en la etapa 3 se dispone de 10 casas a nombre de SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES, las casas a nombre de la constructora son 199, 200, 201, 202, 209, 210, 215, 216, 217, 218.

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 se entregará como liquidación de todos los valores adeudados a Avícola Argentina por el terreno en que se implantó el Conjunto Habitacional Rivortorto.

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 de pago por las casas hipotecadas a Oriente Seguros las 10 casas que quedan por vender.

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.

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

- a. El MIDUVI mediante oficio Nro. MIDUVI-DF-2919-0045-O, del 19 de marzo de 2019, notifica como requerimiento de 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 interese en virtud del convenio firmado en el año 2017,
- c. Con fecha 7 de abril de 2019 mediante oficio MIDUVI-SV-2019-00168-O, con firma electrónica del Sr. Ing. Adolfo Gustavo Salcedo notifica a Salgado Izurieta Constructores Cia Ltda. Que debe cancelar de manera urgente los valores adeudados al MIDUVI POR UN VALOR DE \$ 455.000,00 o se ejecutaran las pólizas de seguro.
- d. Oriente Seguros recibe la solicitud de pago al MIDUVI, y se suscribe un acuerdo transaccional entre Salgado Izurieta Constructores Cia. Ltda. y la compañía de seguros, el mismo que es aceptado.

LEGAL

Las acciones de Salgado Izurieta Constructores están repartidas en el 51 % para el Ing. José Eduardo Egas Varea, se transfiere al Ingeniero Alexis Xavier Salgado Cevallos con fecha 16 de agosto de 2019 mediante escritura pública en la notaria 35 del Dr. Santiago Guerrón Ayala, inscrito en el registro mercantil con fecha 13 de Septiembre 2019 y el 49% se mantiene con el Ing. Xavier Salgado.

Por tanto desde el 13 de septiembre de 2019 el Ing. Alexis Xavier Salgado Cevallos mantiene el 100% de las acciones de Salgado Izurieta Constructores Cia. Ltda.

LABORAL

Se ha realizado la disminución de personal debido a la reducción del flujo de caja, tratando de establecer una relación coherente entre disponibilidad de recursos y el desarrollo técnico administrativo de la empresa.
La empresa está al día con las aportaciones al IESS periodo 2019.

4.- SITUACION FINANCIERA

En el 2019 la constructora tiene activo total usd \$ 763.830.53

Un pasivo total usd \$ 901.377,94

PATRIMONIO usd (\$ 137.548,41)

Al realizar los pagos totales de las obligaciones de SALGADO IZURIETA CONSTRUCTORES CIA.LTDA mediante acuerdos notarizado el balance queda equilibrado.

5.- PROPUESTA DE DESTINO DE UTILIDADES.

La empresa no se tiene utilidad en el año 2019 las cuales se reflejarán en resultados acumulados.

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

- a. Salgado Izurieta Constructores no realizara mas obras en la ciudad de Salcedo.

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 2019 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

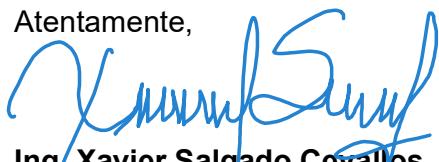
- Se tiene entregado a todos los promitentes compradores las unidades de vivienda.
- Se ha realizado la liquidación de la deuda con MIDUVI, ORIENTE Seguros y Avícola Argentina teniendo como resultado un balance en equilibrio.

RECOMENDACIONES

- Aprobar el Informe de Gerencia para el año 2019.
- Aprobar los estados financieros de la empresa correspondiente al año 2019, 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 AUDITCOAA Cía. Ltda. 2019.
- 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 2019.

Al presente documento se adjunta los Estados Financieros del año 2019.

Atentamente,



Ing. Xavier Salgado Cevallos
GERENTE