



**INFORME DE LABORES DE LA GERENCIA  
EJERCICIO ECONOMICO 2012.**

Quito, 24 de septiembre del 2013

Señores  
Junta General de Socios  
VISIONCONSTRU CIA. LTDA.  
Presente.

De mi consideración:

En mi calidad de Gerente General de VISIONCONSTRU CIA. LTDA., de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, me es grato poner a vuestra consideración el presente informe, después de haber realizado la revisión de los Estados Financieros (Estado de Situación Financiera, Estados de Resultados Integrales, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambios en el Patrimonio) al 31 de diciembre del 2012.

Dando cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, me permito exponer lo siguiente:

**Cumplimiento de disposiciones de la Junta General:**

La administración dio cumplimiento con las normas legales, estatutarias y reglamentarias, y de las resoluciones de la junta general de socios y específicamente de las obligaciones determinadas en el Art. 263 de la Ley de Compañías.

**Información sobre hechos relevantes:**

A fin de cumplir con los requisitos efectuados por la Superintendencia de Compañías, VISIONCONSTRU CIA LTDA., adopto las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

**Situación Financiera.**

Los estados financieros: Estado de Situación Financiera, Estados de Resultados Integrales, Estado de Flujo de Efectivo y Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de diciembre del 2012. Han sido elaborados de conformidad con las Normas internacionales de Información Financiera. NIIF.

1.- En el año 2012 la empresa presenta un activo corriente de 2'927.573,09 que corresponde a un disponible de 2'012.911,00, que se ha tomado la decisión de mantenerlos en la cuenta de la empresa para cubrir cualquier eventualidad con respecto a una carga masiva de devoluciones de anticipos de clientes, sin embargo se mantiene dos pólizas de ( usd 500.000,00) en el Banco del Pichincha Ecuador, y de (usd 400.000) en el Banco del Pichincha, Panamá.



2.- En cuanto a los exigibles de la Cia, la cartera presente un saldo de (usd 961.457.00), que corresponde básicamente a la recuperación del capital mas intereses, según tabla de amortización de los clientes a los cuales se les ha entregado viviendas. La tasa de interés que se aplica para el cálculo es el 12% de interés anual y el plazo se redujo a 5 años para resguardar la pronta recuperación de los costos de las viviendas.

3.- Del rubro anticipo de obras de (usd 693.541.00) el 0.56% corresponde a las obras (VILLAS DI KAYA 1, VILLAS DI KAYA2), cuyas escrituras inicialmente tenían que salir a nombre personal porque no estaba culminadas las escrituraciones de los cooperados de la Cooperativa Bremen, por lo tanto se encuentran a nombre del señor JUAN CARLOS BUENAÑO SALGUERO y MARTHA JANETH BUENAÑO SALGUERO, hasta que se culminen las escrituraciones a los cooperados, y se realicen las obras de alcantarillado para el levantamiento de la prohibición de enajenación. Solo de esa forma los terrenos puedan pasar a nombre de la empresa VISIONCONSTRU CIA LTDA.

El 29%, corresponde a Anticipos de Obras que aún no han sido liquidadas por el Arq Patricio Orbe Garcés, al cierre de este Balance, correspondientes a las Obras correspondientes a ( ELIAN 2, VILLAS DE SAN MIGUEL), para lo cual se procederá mediante vía legal a exigir presente todo el respaldo que justifique los anticipos recibidos o la demanda con el afán de que retorne todo el dinero adeudado a la empresa.

El 15% restante corresponde a anticipos por obras realizadas en terrenos propios de clientes desde el año 2008, que aún no han sido ser liquidadas.

En el año 2012, se concretaron las construcciones de las obras (SIERRA HERMOSA, en el sector Norte Vía a Marianitas con 5 viviendas adjudicadas y en el (CONJUNTO ELIAN 2, sector del Puente 4, 2da etapa) se concluyó con la entrega de 4 viviendas ) así mismo en el sector sur de quito, Cda la Bioloxi se concluyó y entregó dos viviendas (CONJUNTO TERRAZAS DE LA BILOXI).

Se encuentran en construcción los siguientes Proyectos:

PROYECTO LA LIGA 1 ( VIVIENDA QUE FUE INVADIDA POR LA FAMILIA RIVERA PORTILLA, CON LA CUAL SE HA ASIGNADO EL CASO AL DR JEFFREY JARA PARA AQUE ACTÚE EN SU DESOCUPACION Y RECUPERACION DEL BIEN INMUEBLE).

PROYECTO EL CONDE 2 ( CON UN AVANCE EL CONDE 2, CON UN 75% DE AVANCE DE OBRA, CUYA PROYECCIÓN DE ENTREGA SE PROCEDERÍA.

PROYECTO JARDINES DE LA ARGELIA, con un avance de obra del 80%, la que consta de 8 unidades de vivienda, cuya entrega se proyecta para finales del 2013.



PROYECTO CASALES AMARU, puente 3, una vez superados todos los trámites municipales se dio inicio a esta obra cuya proyección de construcción es de 13 unidades y el término para entregas será a mediados del 2014.

PROYECTO SAN MIGUEL DE CONOCOTO, esta construcción estuvo a cargo del Arq Patricio Orbe Garcés, sin embargo al presentarse un desacuerdo con respecto a los anticlpos no justificados, se solicitó la entrega de la obra y el Dpto Técnico de Visiónconstru Cia. Ltda. se hizo cargo del avance de obra a partir del mes de Agosto del 2013.

Se realizó la adquisición de un terreno en el sector Vallo de los Chillos, puente 2, que servirá para cubrir la demanda de vivienda de 28 unidades habitaciones, cuyo presupuesto será presentado a esta Junta una vez que el departamento técnico lo termine.

Se aprovechó la oportunidad de adquirir una vivienda en Obra muerta en el sector Alangasí, Barrio Playa Chica, con el fin de darle acabados y ponerla a la venta con una utilidad mínima del 20%.

Al final del Balance se ha recuperado una vivienda en el Proyecto el Condo 1, cuyo cliente se realizó una resiliación de contrato y a la fecha esta vivienda fue vendida de contado, recuperando totalmente el costo invertido.

#### 4.- Activos fijos.

En el año 2012, se concretó la compra de un bien inmueble para el funcionamiento para el área comercial y administrativa, en un precio de oportunidad de (usd 157.000.00), se realizó una inversión en mejoras y al estar muy bien ubicado se proyecta que su revalorización, justificará la compra de este inmueble.

Se tomó la decisión de adquirir una camioneta marca Mazda del año 2006, destinada para el uso exclusivo de los supervisoras de obra.

#### 5.- Activos a Largo Plazo.

Que suman (usd 653.118.00) esta cartera se promedia recuperar en un promedio de 4 a 10 años, cuyos intereses ingresaran directamente a la Cia.

#### 6.- El Pasivo.

Del Rubro proveedores se ha manejado la política de pagos con créditos de 30 días cuyos desembolsos se los ha hecho semanalmente y arroja un saldo de (usd 24.867.00), que serán corresponden en su mayoría a proveedores de materiales de construcción y servicios.

En cuanto a los pasivos por sueldos, impuestos, la empresa se encuentra al día en sus pagos.

8



## 7. Rubro Anticipos de Clientes.

Que suma la cantidad de (u6.318.990.00), ha sido revisado y se someterá a una auditoría para dar de baja a los clientes cuyos contratos de reserva, según cláusula de terminación de contrato de reserva, para clientes cuyos aportes no han sido continuos y han perdido el derecho a ser tomados en cuenta en los cronogramas, y para quienes se estima hacer un plan de devolución de los abonos realizados.

Desde el año 2011, la política de esta gerencia ha sido realizar devoluciones semanales a los clientes basándose en un convenio de acuerdo de devolución de pagos, cuyo flujo se ha manejado de tal manera que no desfinancie el flujo de efectivo de la Cía; y se pretende mantener esta política en los años siguientes.

Las pérdidas que arroja el Balance, de (usd 832.839.00), corresponden a gastos administrativos que permitieron afianzar a la empresa en el mercado.

## Intervención de la Superintendencia de Cias.

Para el año 2013 se planificó la inversión de al menos el 50% de lo que se poseía en efectivo en compra de terrenos y construcción, sin embargo en el mes de abril del 2013, fue notificado el Proceso de Intervención, para la revisión financiera de la Cía cuya documentación es de conocimiento de esta Junta de Accionistas y bajo el asesoramiento legal y financiero se seguirá trabajando para poder levantar la Causal de Liquidación.)

Esta gerencia está encaminada a la búsqueda de accionistas que puedan solventar un aumento de capital que permita a la Cía rehabilitarse en el menor tiempo posible.

Se recalca que la situación actual de la Cía fue en decadencia a partir de publicarse el efecto negativo de otra constructora de conocimiento público, que produjo la salida masiva del efectivo de la empresa por concepto de devoluciones, sin embargo las buenas intenciones de esta administración ha sido responder hasta el final, a todas las demandas de los clientes, siendo mínimas el número de demandas en la Fiscalía y en otras unidades legales.

Alentamente

JANETH BUENAÑO SALGUERO  
GERENTE GENERAL