

"SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S. A."

INFORME DE GERENCIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2013

A los Señores Accionistas:

Lucía Cecilia Sosa Mosquera, en mi calidad de Gerente General y por consiguiente, Representante Legal de la Compañía: **"SOSA & MOSQUERA CONSTRUCTORES S. A."**, me permito presentar a ustedes Señores Accionistas, el Informe de la Operaciones de la Compañía por el año 2013, que de acuerdo con la Ley de Compañías y el Estatuto de la empresa, me corresponde:

1.- ASPECTOS OPERACIONALES:

Durante el año 2013 los niveles de operación de la empresa se han deteriorado considerablemente y en realidad ha sido un año muy difícil, por cuanto la situación económica y financiera ha sido muy delicada. Para continuar nuestros proyectos y actividades en general, hemos tenido que incrementar nuestros pasivos y de esa manera hemos podido seguir desarrollando nuestros dos proyectos, el SMART VILLAGE Y LA RIVIERA, si bien es cierto que nuestras construcciones en curso se han incrementado notoriamente, esto no ha significado un incremento en las ventas de inmuebles, ya que solamente hemos podido escriturar dos ventas por un valor de U.S. \$ 270.000,00.

Los Ingresos Totales en el presente año, 2013, han sido solamente de U.S. \$ 425.428,59, frente a U.S. \$ 714.451,33 del 2012, lo que significa que han sido solamente de un 55.59% aproximadamente, respecto de dicho ejercicio económico.

Si bien es cierto, el sector de la construcción se ha reactivado, creo que nuestros proyectos al estar constituidos por unidades de vivienda un tanto grandes, se han salido de la capacidad de cierto grupo de demandantes y se han ubicado a un nivel de personas o familias de mayores disponibilidades económicas, lo que obviamente limita y reduce nuestras posibilidades de mercado, esperemos que en el año 2014 se puedan mejorar nuestras estrategias de venta y llegar a esos niveles de demandantes y poder liquidar dichos proyectos, en adelante deberemos replantear las dimensiones y características de los mismos, de esa manera podremos mejorar la rotación de nuestros proyectos, los índices de recuperación de nuestras inversiones y por consiguiente nuestros flujos de efectivo.

3.- ASPECTOS ECONOMICOS CONTABLE-FINANCIEROS:

Los estados financieros de la Compañía, durante el ejercicio enero-diciembre del 2013, revelan la siguiente situación:

CUENTAS DE EFECTIVO:

El rubro del activo disponible, compuesto por la cuenta Caja y la cuenta Bancos, refleja un valor de 0,00, en razón de que la cuenta corriente del Banco del Pichincha de la Empresa se encuentra sobregirada en U.S. \$ 3.567,49 y su saldo se muestra reflejado en el pasivo corriente, bajo la cuenta de sobregiros bancarios.

ACTIVO EXIGIBLE:

Esta cuenta que en el Balance muestra un saldo de U.S. \$ 88.067,17, está representado por cuentas por liquidar por anticipo de comisiones, anticipos a proveedores, anticipos de Impuesto a la Renta y saldos a favor en otras retenciones de impuestos.

LOS ACTIVOS REALIZABLES:

En el Balance esta cuenta presenta un saldo bastante alto y está compuesta por los siguientes rubros:

1.- la cuenta INVENTARIO DE MATERILES PARA OBRAS: U.S. \$ 48.481,37, corresponde a los materiales de construcción existentes en bodegas, al 31 de diciembre del 2013.

2.- La Cuenta PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN: OBRAS EN CURSO: U.S. \$ 780.208,26, corresponden a las inversiones realizadas por la compañía, en los inmuebles de los proyectos SMART VILLAGE Y LA RIVIERA, que se iniciaron durante el año 2012 y se

han ido desarrollando en el año 2013, que como ustedes pueden apreciar es un rubro muy importante.

LA CUENTA DE ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES:

El saldo neto de esta cuenta representa el valor de muebles, equipos y vehículos de propiedad de la Compañía, deducidos su depreciación acumulado; y, tiene un saldo de U.S. \$ 25.871,73.

LA CUENTA DE ACTIVO DIFERIDO NETO

Representa el saldo neto de los valores gastados en la constitución y organización de la empresa: U.S. \$ 927.08

ACTIVO TOTAL:

Todas esta cuentas representan un Activo Total de: U.S. \$ 943.555.61, valor que determina un valor muy significativo de incremento, respecto del año 2012.

CUENTA DE PASIVO CORRIENTE:

Registran un valor Total de U.S. \$ 841.582,42, que también muestra un valor muy significativo de incremento, respecto del 2012, y está conformado por las siguientes cuentas:

Obligaciones Bancarias y sobregiro	U.S. \$ 21.962,84
Proveedores locales	U.S. \$ 21.589,29
Anticipos de Clientes	U.S. \$ 164.800,00
Sueldos por pagar	U.S. \$ 36.897,15
Provisiones de Beneficios sociales	U.S. \$ 12.088,60
Otros Pasivos	U.S. \$ 7.000,00
Impuestos	U.S. \$ 4.341,89
Deudas a inversionistas	U.S. \$ 312.945,25
Deudas a accionistas:	U.S. \$ 259.957,40

CUENTA DE PATRIMONIO:

La cuenta del Patrimonio de la empresa, que refleja un saldo de U.S. \$ 101.973,19, está compuesta por los siguientes rubros:

CAPITAL SOCIAL	U.S. \$ 20,000.00
Reserva Legal	U.S. \$ 9,203.60
Reservas Facultativas	U.S. \$ 45.012,35
Utilidades del ejercicio 2013	U.S. \$ 27.757,24

4.- ASPECTOS FISCALES:

La empresa ha cumplido adecuadamente las disposiciones que para su funcionamiento las emite: el SRI, el Código del Trabajo y la Ley de Seguridad Social.

5.- PRESPECTIVAS FUTURAS:

Los proyectos de construcción SMART VILLAGE Y LA RIVIERA, que están muy avanzados y por terminarse, y que se venderán en el presente año, permitirán que la compañía siga funcionando adecuadamente, y posiblemente sin recurrir a financiamiento de terceros, en cantidades altas, como hasta ahora ha sucedido.

6.- CONCLUSION FINAL:

Se prevé fortalecer las operaciones de la empresa en el año 2014, se estudiarán nuevas alternativas de mercado y se plantearán objetivos, que serán logrados en base a trabajo y eficiencia que permitan mantener la empresa en funcionamiento, en épocas difíciles, como ya las hemos tenido.

Me permito dejar la constancia de mi agradecimiento a todo el equipo humano que labora en la empresa, el mismo que ha contribuido para su mantenimiento y desarrollo.

"Atentamente,"

CECILIA SOSA MOSQUERA

GERENTE GENERAL

Quito, 11 de abril del 2014.