PORTICOSPROJECT CIA. LTDA.

INFORME ANUAL DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA DE ACCIONISTAS: AÑO FISCAL 2012

1. GENERALES

A lo largo del año 2012, la dirección de la Compañía se preocupó de realizar las gestiones necesarias para conseguir la liquidez necesaria y cubrir a tiempo los requerimientos de gastos de administración, y sobre todo de los gastos operacionales necesarios para el desarrollo del proyecto Edificio Emilia.

Para esto fue necesario recurrir a préstamos de los socios de la Compañía, procediéndose además a la renovación de dos préstamos con Produbank y la cancelación de otros dos prestamos con recursos de los socios, ante la negativa del banco de renovarlos por considerar que el patrimonio de la compañía se muestra bajo.

En agosto, luego de un largo proceso de tramitación se consiguió la Declaratoria de Propiedad Horizontal del proyecto habitacional "Las Lilas", documento indispensable en el proceso de venta.

Inmediatamente se procedió concretar la venta de las unidades de vivienda que habían reservado algunos clientes y se contrató con la inmobiliaria La Viña para la promoción y venta de las restantes. Proceso que se espera concluir en el primer semestre de 2013.

1. OPERACIONES

Las operaciones se realizaron bajo la dirección del Gerente de Proyectos,

Continuando con el cronograma de trabajos del proyecto Edificio Emilia se realizaron las obras civiles. Una vez que se concluyeron las paredes se procedió con enlucidos, contrapisos y tumbados y luego con los trabajos exteriores: estacionamientos, patios, jardines y cerramientos.

También se procedió con la contratación e instalación de puertas, ventanas de aluminio, pisos de porcelanato y flotante, e instalación de cerámica en baños y cocinas

Con la compañía Madeval se contrató la construcción e instalación de muebles para baños y cocinas así como los closeds.

Se procedió también con la instalación del sistema de suministro de agua potable e instalación y equipamiento del sistema contra incendios y las redes eléctricas e iluminación.

A noviembre de este año el edificio fue concluido, quedando únicamente pendiente el arranque y entrega del ascensor que se retrazó por problemas de la Empresa suplidora en el proceso de importación.

Ese mismo mes se iniciaron los trámites correspondientes para la obtención del Permiso de Habitabilidad y la Declaratoria de Propiedad Horizontal.

3. SITUACIÓN FINANCIERA

De acuerdo con los balances a Diciembre de 2012, los activos de la Compañía ascendieron a $2.594.537.66, de los cuales $732.630.29 corresponden al saldo de inventario a la fecha en el Proyecto Las Lilas y $1.105.086.14 en el Edificio Emilia. Además existen anticipos a liquidar de $49.100.00 en el proyecto Emilia.

Los pasivos responden a préstamos de accionistas por la suma $1.661.231.62, a préstamos proporcionados por entidades financieras por un monto de $387.882.52 (Incluye provisión respectiva de intereses) y de otros por un monto de $594.307.00 (Incluye $104.304.00 de anticipos recibidos como reservación en Ed. Emilia).

Se debe también destacar una utilidad neta del ejercicio después de participación laboral e impuesto a la renta de $ 16.657.53.

Pongo el presente informe a consideración de la Junta General de Accionistas, en la sesión ordinaria a llevarse a cabo de acuerdo a la ley.

Quito, 14 de marzo de 2013

Ing. Mario Pozo E.
Gerente General