

INFORME DEL GERENTE GENERAL SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO 2013 DE LA COMPAÑÍA PROYEVIT S.A.

1. Alcance

El presente informe es un compendio de las operaciones realizadas por la compañía PROYEVIT S.A. entre el 1 de Enero del 2013 y el 31 de Diciembre del 2013. Así como la proyección de la empresa para los próximos años con respecto de la planificación y construcción de nuestro proyecto urbanístico Plaza Asturias.

2. Objetivo

El objetivo es dar a conocer a los accionistas la situación financiera de PROYEVIT S.A., así como del estado actual de avance del proyecto, el cumplimiento de las metas propuestas para el 2013 y la proyección de la compañía para los próximos años.

3. Informe

3.1. Del cumplimiento de metas

Nuestras metas para el 2013 fueron:

- **Movimiento de Tierras; rasanteo y nivelación del terreno donde se construirá la segunda, tercera, cuarta y quinta etapa del Proyecto.-** En total se invirtió aproximadamente 140.000,00 USD en alquiler de maquinaria pesada para el movimiento de tierras y nivelación de unas 13 hectáreas adicionales a la Primera Etapa, área que en su mayoría está lista para ser urbanizada. Es decir, en total, sumado a la Primera Etapa del Proyecto, nos resulta unas 17 hectáreas de terreno listo para urbanización y venta de lotes. Para lo cual hemos invertido en total unos 400.000,00 USD, monto que representa como mínimo; la mitad del costo comercial para la cantidad de tierra que hemos movido, debido al control personalizado del trabajo de la maquinaria y tomando en cuenta que con esa inversión, estarían prácticamente listos para vender; unos 300 lotes a un precio promedio de 25.000,00 USD cada uno.
- **Construcción de la Primera Etapa del Proyecto.-** Con fecha 22 de Marzo del 2013, recibimos el oficio GADMSD-SG-SAJ-2013-0196 donde se nos notifica la resolución GADMSD-R-VZC-2013-019 de Aprobación del

proyecto urbanístico definitivo denominado "Plaza Asturias" con un área de 41.766,22 m² y se nos concede un plazo de sesenta días para inscribir el proyecto en el Registro de la Propiedad. Así también en el artículo 14 de dicha resolución se otorga a la urbanizadora un plazo de cuatro años para la ejecución total y entrega de las obras de urbanización con una única prórroga de hasta dos años, contados a partir de la protocolización de los documentos de aprobación.

Los trabajos de movimiento de tierras de la Primera Etapa los iniciamos en Octubre del 2011, sin embargo no podíamos iniciar la construcción de las obras de urbanización, sino desde Marzo del 2013, fecha en la que se nos concede la aprobación definitiva del proyecto mediante resolución de Alcaldía, por último, tuvimos que esperar hasta Junio del 2013 para el inicio efectivo de las actividades de construcción y para Diciembre ya teníamos un avance del 50% de las obras de toda la Primera Etapa, en apenas seis meses.

Esperamos concluir los trabajos de la Primera Etapa hasta Diciembre del 2014. Siempre y cuando las condiciones climáticas sean favorables, lo digo por la amenaza del fenómeno del niño para el presente año. Esperamos entregar la Primera Etapa en un tiempo record de 2 años, tiempo que de lejos, supera a muchas urbanizaciones de la ciudad que llevan hasta cinco años en construcción y sin concluir; tomando en cuenta además todas las dificultades económicas y los problemas internos que tuvimos que atravesar durante el año para llegar hasta aquí, considero que ha sido un verdadero logro de esta administración. Lo que nos permitirá cumplir con holgura el plazo de seis años que nos concede el Municipio para la entrega de las obras.

- **Aprobación del Proyecto urbanístico de la segunda, tercera, cuarta y quinta etapa del proyecto.-** Este año invertimos unos 16.000,00 USD en la elaboración de planos urbanístico y estudios: Hidrosanitario, Eléctrico y Telefónico. Tema que se demoró un poco por las últimas disposiciones gubernamentales sobre la implementación de acometidas domiciliarias de 220v para las cocinas de inducción así como también la modificación del eje de la Avenida de Las Américas por sugerencia del Ing. Paucar para el mejor aprovechamiento del terreno con frente a la Vía a Quito, esto nos

permitirá tener 27 lotes comerciales, adicionales frente a la Avenida de las Américas a un promedio de 180 USD/m², sin embargo todo esto nos llevó a incurrir en gastos adicionales para cambiar los estudios por alrededor de unos 8.000,00 USD que comparado con la cantidad de lotes que ganamos es un monto muy pequeño.

- **Construcción de Obras Generales del Proyecto.-** Dentro de las obras Generales del Proyecto tenemos el relleno de la Avenida de Las Américas con piedra grande, material de mejoramiento y base, desde la Avenida La Lorena hasta la Avenida Mantas. Y de la avenida Mantas, toda la sección que corresponde dentro de la afectación del Proyecto. Tenemos también la construcción de una alcantarilla de cajón de 1.50x1.50m de sección y 112 metros de longitud ubicada en el segundo estero que atraviesa el Proyecto; por un costo de 40.252.22 USD. El relleno y compactación del área de ésta alcantarilla que fue una obra monumental de movimiento de tierras que ya está incluida en el costo que les hablé en el primer punto, puesto que había una quebrada de 12 metros de profundidad. Esto nos permitió cruzar por primera vez, en Noviembre del 2013, en vehículo desde la Lorena hasta la Vía a Quito, por nuestro terreno. Aún tengo ese sentimiento de satisfacción que me embargó aquel día que cruzamos en mi carro, con el Ing. Paucar hasta la Vía a Quito, pues ese ha sido nuestro sueño desde que tomamos las riendas de la compañía. Es por eso que nos comprometemos a terminar ésta avenida lastrada desde la Lorena hasta la Quito, antes de culminar nuestro periodo administrativo en Diciembre del 2016. Habíamos adelantado también la construcción del Tanque de Tratamiento que dará servicio para la segunda, tercera y cuarta etapa, con una inversión de 34.938.90 USD, obra que quedó sin concluir debido a los desacuerdos internos sobre la venta de lotes de las próximas etapas; situación que ha sido actualmente superada, sin embargo nacieron otras prioridades para la compañía y dicha obra queda pendiente para culminar con la venta de los primeros lotes que se vendan en la Segunda Etapa.

En conclusión, me atrevo a decir que hemos cumplido en un 90% las metas planteadas para el año 2013.

3.2. Del cumplimiento de las disposiciones de la Junta General

3.2.1. Sobre el Aumento de Capital.- Consta en actas sobre el mandato de la Junta General para realizar el aumento de capital por compensación de créditos, es decir, tomar el valor que la compañía adeuda a los accionistas por la compra del terreno que mantenían a título personal y que fue vendido a la compañía, esto lo hacíamos con la posibilidad de mejorar nuestro crédito para poder obtener financiamiento bancario para nuestro proyecto, trámite que ya no fue necesario con el tiempo por los resultados de las ventas. Incluso se provisionó dicha la cantidad de \$316.800,00 USD como aportes para futuras capitalizaciones en el balance del 2012, monto que ya fue reclasificado por haber pasado el tiempo permitido para éste tipo de provisiones. Pondremos éste ajuste a consideración de la Junta General para su análisis.

3.2.2. Sobre la conformación de un Directorio.- Habíamos visto en un inicio la necesidad de conformar un directorio e íbamos hacerlo en las mismas escrituras para el aumento de capital, sin embargo, por todas las diferencias que salieron después a flote, preferimos seguir rindiendo cuentas directamente ante la Junta General. Sin embargo vamos a poner, una vez más, éste tema a consideración de la Junta.

3.2.3. Sobre la Auditoria Interna.- Frente al descontento de algunos accionistas con respecto a la contabilidad de la compañía; el señor comisario Wilson Gómez, solicitó la contratación de una auditoria interna. El resultado de dicho análisis fue dado a conocer a la Junta General celebrada el 20 de Julio del 2013, cuya disposición fue que ésta administración cumpla con todas las mejoras recomendadas en el informe que entregó el Dr. David Clavón.

3.2.4. Sobre la contratación de Auditoría Externa.- Así también por mandato de la Junta General celebrada el 30 de Septiembre del 2013, se contrató los servicios de auditoría externa del Lcdo. Kristian Gonzales, auditor externo calificado de la Superintendencia de Compañías quien con sus observaciones en la visita previa, vino a complementar el trabajo realizado hasta entonces por el Dr. David Clavon con respecto de la mejor clasificación de las cuentas contables de la empresa.

3.3. De los hechos extraordinarios ocurridos durante el ejercicio en el ámbito administrativo, laboral y legal.

La compañía no tuvo ningún hecho extraordinario en el ámbito laboral o legal, al contrario, nosotros entendemos que nuestros trabajadores son el pilar más importante en la construcción de la compañía y nuestros clientes son quienes financian y aseguran el futuro de la misma, por eso tenemos una política de buen trato hacia nuestros trabajadores y clientes.

Un hecho extraordinario que se presentó durante el 2013 fue la denuncia presentada por los señores accionistas ZOILA AMADA ALMACHI GUACAPIÑA, DIGNA ESPERANZA CORDERO LOPEZ, SEGUNDO EDUARDO OÑA CHANGOLUIZA CARLOS HUMBERTO LOPEZ y JORGE EVER GUALAN ESPINOZA, ante la Superintendencia de Compañías. Frente a la cual me permito expresar mi opinión en éste informe:

Considero que la denuncia presentada por los señores accionistas mencionados, es una denuncia innecesaria, cuyo único objetivo era descalificarnos al Ing. Paucar como Presidente y a mí como Gerente General frente a los demás accionistas, por las razones que enumero:

- La denuncia se realizó directamente en la superintendencia de compañías, sin tomar en cuenta al señor Comisario, quien sin duda alguna pudo haberles informado de primera mano sobre los aspectos que anotan en su denuncia.
- La denuncia se sustenta en el informe de Auditoría Interna que ésta administración contrató, cuyas observaciones estaban en proceso de implementación por orden de la Junta General de Accionistas del 20 de Julio del 2013, a la que asistieron también, todos los accionistas denunciantes y en la cual se resolvió dar un plazo a la Administración para que arregle todas las inconsistencias encontradas.
- Adicionalmente, la compañía se encontraba en proceso de Auditoría Externa, cuyo informe ahora lo vamos a conocer que ha sido favorable, demostrando así, la razonabilidad de los balances.
- El abogado Raul Cabanilla, anota en la denuncia que nunca se les dio a conocer ni se les entregó información alguna sobre la compañía, sin embargo, yo autoricé al señor abogado para que revise nuestros libros sociales en persona, fue así que logro recopilar todas las falencias de las actas que anota en su denuncia. Si la intención suya o de los accionistas hubiera sido la de colaborar con el orden la compañía, podía habernos asesorado sobre cómo llevar los libros sociales.

La compañía no tuvo ningún hecho extraordinario en el ámbito laboral o legal, al contrario, nosotros entendemos que nuestros trabajadores son el pilar más importante en la construcción de la compañía y nuestros clientes son quienes financian y aseguran el futuro de la misma, por eso tenemos una política de buen trato hacia nuestros trabajadores y clientes.

Un hecho extraordinario que se presentó durante el 2013 fue la denuncia presentada por los señores accionistas ZOILA AMADA ALMACHI GUACAPIÑA, DIGNA ESPERANZA CORDERO LOPEZ, SEGUNDO EDUARDO OÑA CHANGOLUIZA CARLOS HUMBERTO LOPEZ y JORGE EVER GUALAN ESPINOZA, ante la Superintendencia de Compañías. Frente a la cual me permito expresar mi opinión en éste informe:

Considero que la denuncia presentada por los señores accionistas mencionados, es una denuncia innecesaria, cuyo único objetivo era descalificarnos al Ing. Paucar como Presidente y a mí como Gerente General frente a los demás accionistas, por las razones que enumero:

- La denuncia se realizó directamente en la superintendencia de compañías, sin tomar en cuenta al señor Comisario, quien sin duda alguna pudo haberles informado de primera mano sobre los aspectos que anotan en su denuncia.
- La denuncia se sustenta en el informe de Auditoría Interna que ésta administración contrató, cuyas observaciones estaban en proceso de implementación por orden de la Junta General de Accionistas del 20 de Julio del 2013, a la que asistieron también, todos los accionistas denunciantes y en la cual se resolvió dar un plazo a la Administración para que arregle todas las inconsistencias encontradas.
- Adicionalmente, la compañía se encontraba en proceso de Auditoría Externa, cuyo informe ahora lo vamos a conocer que ha sido favorable, demostrando así, la razonabilidad de los balances.
- El abogado Raul Cabanilla, anota en la denuncia que nunca se les dio a conocer ni se les entregó información alguna sobre la compañía, sin embargo, yo autoricé al señor abogado para que revise nuestros libros sociales en persona, fue así que logro recopilar todas las falencias de las actas que anota en su denuncia. Si la intención suya o de los accionistas hubiera sido la de colaborar con el orden la compañía, podía habernos asesorado sobre cómo llevar los libros sociales.

costos de construcción de algunas obras generales que hemos concretado; dividido para cada etapa, dependiendo de su área. En el caso de la primera etapa, la inversión es mucho mayor, porque se suman las obras que hemos construido exclusivamente para esa etapa.

El año 2013 celebramos 25 escrituras, que es el monto que reconocimos como ingresos por un total de \$337.744.23 USD que sumado a las comisiones por intermediación de ventas y algunos intereses que obtuvimos en pólizas de inversión suman en total los ingresos \$341.823.28 USD, El costo de producción de esos 25 lotes fue de \$133.612.34 USD, más los gastos operacionales de la compañía que son \$151.365.89 USD nos da un total de \$284.978.23 USD. Si restamos ésta cantidad de los ingresos, obtenemos una utilidad de \$56.845.05 USD.

Aclaración:

Tenemos vendido en total 96 lotes de la primera etapa, sin embargo hemos reconocido como ingresos solo 25 porque ya celebramos escrituras, los demás están con Promesas de Compra Venta y la ley dice que los ingresos se reconocen cuando la venta se ha concretado y el bien se ha transferido definitivamente a su dueño, que es el caso de la celebración de escrituras, antes de eso, los pagos de las cuotas de los clientes se registran en las cuentas por pagar de la compañía como anticipos de clientes.

El costo de producción en cambio se refiere al monto cancelado por la construcción de obras de infraestructura en los 25 lotes que hemos reconocido como ingresos.

En cambio los gastos operacionales de la compañía pueden parecerles exagerado pero en cambio son para todo el proyecto, es decir, los 116 lotes de la Primera Etapa, más la inversión que hemos realizado en las etapas: Dos, Tres, Cuatro, Cinco y Seis. En otras palabras, hemos obtenido esa utilidad con apenas la venta de 25 lotes y para éste año aún faltan por facturar 91 lotes. Los gastos operacionales de la compañía comprenden rubros como: sueldos del personal y beneficios sociales, Depreciación de equipos, pago de impuestos municipales, gastos de escrituración, gastos notariales, gastos para celebración de Juntas, pago del impuesto a la renta, entre otros que pueden ver en el estado de pérdidas y ganancias.

No cabe la comparación con el periodo anterior pues el 2012 fue un año concretamente para la inversión, tomando en cuenta nuevamente que recién en marzo del 2013 recibimos la resolución de la aprobación del proyecto.

3.5. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico

Como es de conocimiento de todos los accionistas; la compañía mantiene una deuda con cada uno, por concepto de la compra del lote de terreno de 22 hectáreas para Proyevit. Yo propongo que sumemos dicha cantidad a las utilidades obtenidas durante el 2013 para comprar un lote de terreno en las próximas etapas del proyecto Plaza Asturias. Considerando un precio especial de 100,00 USD/m² tomando en cuenta que en las siguientes etapas, las instalaciones para servicios básicos son subterráneas y el accionista puede elegir libremente la ubicación de su lote, basado en el plano urbanístico que se encuentra en proceso de aprobación en el GAD municipal de Santo Domingo.

3.6. Recomendaciones a la Junta General respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

El año 2013 nos plantea retos inesperados para el 2014 y que pudieron evitarse. Esta administración tiene las puertas siempre abiertas cuando se trata de un diálogo cordial y estamos dispuestos para aclarar cualquier duda de nuestros accionistas en cualquier tiempo sobre cualquier asunto interno de PROYEVIT, mi recomendación es que siempre acudan a la información de primera mano para que todos como un solo equipo podamos encontrar solución a nuestros problemas como compañía.

4. Proyección y objetivos para el año 2014

Como lo mencioné, el primer objetivo de ésta administración es dejar claro, con documentos, el buen manejo financiero de la compañía, la aprobación de las siguientes etapas del proyecto, entregar las obras de la primera etapa, planificar los trabajos en la Segunda Etapa y realizar pre ventas de los lotes de la segunda etapa.

Un objetivo importante que no debemos dejar de lado y para lo cual pido el apoyo de todos los accionistas, es la solución de los problemas internos con el fin de consolidar un bloque de accionistas de mayoría; sólido y dispuestos a trabajar por el bien de la compañía. Para esto quisiera hacer un llamado al

diálogo a los señores accionistas Eduardo Oña, Jorge Gualán, Esperanza Cordero, Amada Almachi y Carlos López para que todos depongamos nuestra actitud y nos sentemos a analizar cordial y objetivamente, con documentos, sobre el buen manejo financiero de ésta administración.

Finalmente, agradecerles a todos por su atención y confianza durante este año de administración, al tiempo que me permito renovar nuestro compromiso con ustedes señores accionistas, con nuestros colaboradores y sin duda alguna con nuestros queridos clientes; para que juntos construyamos cada día la mejor compañía constructora de Santo Domingo. Gracias.

Dado en Santo Domingo al 30 de Mayo del 2014

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Marco Aldean Rojas', is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat abstract.

Lcdo. Marco Aldean Rojas

Gerente General

PROYEVIT S.A.