

INFORME DEL GERENTE GENERAL SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2014 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 y el 31 de Diciembre del 2014. Así como la proyección de la empresa a futuro, con respecto de la planificación y construcción de nuestro proyecto urbanístico Plaza Asturias.

2. Objetivo

Dar a conocer a la Junta General sobre la situación financiera de la compañía, así como informar de las labores cumplidas por la Gerencia durante el ejercicio económico del año 2014.

3. Informe

3.1. *Del cumplimiento de metas*

Nuestras metas para el 2014 fueron:

- **Mejoramiento del control interno de la Compañía e Implementación de las NIIF.**- De acuerdo al informe del Dr. David Clavón que fue presentado en Junta General en el año 2013, se analizaron y se implementaron todas las observaciones que se plantearon en dicho informe, incluyendo la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, antes de la entrada en vigencia del proceso de intervención. Pusimos en práctica nuevas políticas contables y de control interno, obteniendo buenos resultados en el control de los pagos a proveedores y los cobros a clientes.
- **Construcción de la Primera Etapa del Proyecto.**- El año anterior les comenté en mi informe sobre la aprobación definitiva de la Primera Etapa del Proyecto, en cuya resolución consta un plazo de 4 años y hasta 2 de prórroga para la culminación de las obras de urbanización, sin embargo, ésta administración logró terminar las obras de urbanización en un tiempo récord de 18 meses. Esto realmente representó un reto y ha sido un gran esfuerzo de parte de quienes conformamos el directorio, pues tuvimos

que sobrellevar, por un lado, el hecho mismo de la contratación y construcción de las obras, por otro lado, un proceso interno de mejoramiento de procesos y políticas de la empresa, que ya habíamos empezado antes de la intervención con el objetivo de mejorar los procedimientos contables, además, los problemas mismos de la intervención que entre otras consecuencias, provocó una baja considerable en las ventas, pues se corrió la voz entre nuestros clientes que la compañía está intervenida, generando un perjuicio incalculable para todos, más allá de los costos económicos que tuvo que asumir la compañía. Éste hecho nos obligó a gestionar financiamiento bancario en el último trimestre del 2014 y en éste punto debo agradecer al Ing. Rodrigo Paucar, quien prestó la garantía para la obtención de los préstamos. Dinero sin el cual no habiéramos podido completar las obras de la Primera Etapa.

Siento una gran satisfacción y orgullo de poderles entregar terminada, la Primera Etapa del Proyecto Plaza Asturias, un proyecto que hace dos años era un sueño aparentemente inalcanzable, pero que pese a todos los obstáculos que tuvimos que superar; hoy puedo decirles: MISIÓN CUMPLIDA!. Superando la expectativa hasta del socio más optimista, pues a finales del 2014 iniciamos el proceso de selección para la pavimentación de la Avenida Las Américas y la Avenida Mantas en el área que rodea la Primera Etapa del Proyecto, que hoy ya es una realidad.

Y desde ya, les comparto que uno de los objetivos principales para éste año es la conformación de la avenida Las Américas hasta la Vía a Quito, una obra que seguramente traerá mucha atención sobre nuestro proyecto como la urbanización más importante, más grande y más bonita que actualmente se construye en Santo Domingo, seguramente nuestra avenida De Las Américas será una de las arterias comerciales más importantes de la ciudad como actualmente es la Avenida Río Lelia.

- **Levantamiento del Proceso de Intervención.**- El año 2014 estuvo marcado por un proceso de intervención solicitado por un grupo de accionistas, que desde el punto de vista de ésta Administración ha sido un proceso innecesario si tomamos en cuenta que las observaciones que lo causaron

fueron de forma y no de fondo, sin embargo éste proceso ya cumplió un año de vigencia en éste mes de abril que pasó.

Esto hizo que el año 2014 haya sido un año muy difícil con respecto al manejo de la empresa y tuvimos que invertir la mayor parte de nuestro tiempo en diligencias en la Superintendencia de Compañías en Quito y varias reuniones con muchas personas, con el propósito de superar las observaciones que hizo la Superintendencia de Compañías. Actualmente el proceso de intervención se encuentra en etapa terminal y esperamos superar la intervención durante el primer semestre del presente año. En éste punto quiero agradecer la comprensión y generosidad del grupo de accionistas de mayoría; sin su apoyo hubiera sido imposible llegar hasta aquí.

- **Aprobación del Proyecto urbanístico de la segunda, tercera, cuarta y quinta etapa del proyecto.**- Este proceso de aprobación se estancó por la garantía de las obras de urbanización que con la última reforma del COOTAD se condicionaron a tres opciones: Pago en efectivo, Garantía Bancaria y Póliza de Seguro, opciones que fueron analizadas hasta inicios de éste año 2015, esto impidió que alcancemos el objetivo, sin embargo, actualmente está solucionado el tema de la garantía y la resolución de aprobación ya fue redactada en el departamento jurídico del GAD Municipal para luego pasar a la Alcaldía para la respectiva firma del señor Víctor Manuel Quirola, Alcalde del Cantón. Esperamos contar con todos los permisos en un tiempo no superior a 45 días calendario a partir de hoy.

En conclusión, al cierre del año 2014, me siento un poco en deuda con ustedes, señores accionistas porque no pudimos alcanzar las metas trazadas para el año 2014, por el estado de ánimo y estrés al que estuvimos sometidos, y es que ustedes comprenderán que es muy difícil trabajar con los constantes cuestionamientos y exigencias de los accionistas denunciante de la intervención, sin embargo, estoy seguro que saldremos con la frente en alto de éste proceso y reitero una vez más mi compromiso para que se levante la intervención lo más pronto posible porque después de un año ya ha afectado demasiado el nivel de ventas y desempeño de mi equipo. Por eso espero que la próxima Junta sea para analizar el resultado del informe de la intervención y dar por terminado este proceso.

A pesar de todas las dificultades, queríamos empezar el año 2015 con pie derecho y ejecutamos la pavimentación de la Avenida Las Américas y la Mantas en su primera etapa, dimos inicio a la construcción de las obras de urbanización de la Segunda Etapa, empezamos también con la venta de lotes y vemos que tienen buena acogida porque a la gente le gusta el sector y la planificación del Proyecto. Entonces sigue en pie nuestro compromiso de seguir adelante, cerrar el capítulo inconcluso de un 2014 lleno de desacuerdos y abrir un nuevo libro 2015 donde trabajemos, ahora sí, todos juntos por dejar en alto nuestro buen nombre y el de nuestra compañía.

3.2. Del cumplimiento de las disposiciones de la Junta General

3.2.1. Sobre la entrega de lotes a los accionistas.- Hemos concluido con la escrituración de todos los lotes de la Primera Etapa del Proyecto que fueron adjudicados a los señores accionistas de acuerdo a la resolución adoptada en la Junta del 19 de abril del 2011 donde se ratificó los acuerdos alcanzados por los accionistas el 25 de marzo del 2011, donde se realizó el sorteo de los lotes, cuya resolución fue revisada y actualizada en la Junta General del 12 de Agosto del 2014. Queda pendiente la escrituración de los lotes de la Segunda Etapa, que daremos inicio en cuanto nos dé luz verde el Municipio para la entrega de escrituras.

3.2.2. Sobre las resoluciones adoptadas en Junta para superar las observaciones de la intervención.- Se han cumplido todas las disposiciones de la Junta con respecto a la implementación de las NIIF, entrega de nuevos Títulos de Acción, convalidación de las resoluciones tomadas en Juntas anteriores para superar algunos puntos con respecto del incumplimiento en el plazo para la convocatoria y representación de accionistas en Juntas anteriores, Elegimos una nueva Vicepresidenta, se derogó algunas disposiciones adoptadas como la conformación de un Directorio. Como resultado solo queda una observación pendiente de las que causaron la intervención sobre el Aumento de Capital que trataremos en ésta Junta Ordinaria.

3.2.3. Sobre la Auditoria Externa.- De acuerdo al mandato de la Junta General Extraordinaria del 27 de octubre del 2014 donde se resolvió autorizar a la Gerencia para la contratación de un Auditor Externo, se realizó el concurso y

contratamos los servicios de JVille Associates que resultó ser la mejor propuesta. A quienes hoy agradezco la seriedad de su trabajo y el oportuno cumplimiento del cronograma trazado, cuyo informe será entregado en ésta Junta para su conocimiento.

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

La compañía no tiene ningún proceso legal pendiente con trabajadores, clientes o proveedores; debido a nuestro trato serio y respecto a principios básicos como la honestidad y la responsabilidad, al contrario cada día se suman más clientes satisfechos y felices de invertir en nuestro proyecto, proveedores que nos ofrecen sus servicios y colaboradores satisfechos con el buen trato y capacitación permanente que les ofrecemos.

El único hecho extraordinario es la intervención solicitada por un grupo de accionistas, a quienes igual que en el informe del año anterior; les invito a un dialogo sincero que nos ayude a construir mejores días para todos, dejando de lado las diferencias y el resentimiento, pues la magnitud de las obras realizadas están a la vista de todos y es innegable la óptima administración de los recursos económicos de nuestros clientes.

En éste punto debo agradecer al señor Carlos López y a su querida esposa por la apertura que nos dieron y ahora también forman parte del grupo de accionistas que queremos el bien de la empresa y les invito a los demás para que también se unan a nosotros.

3.4. De la situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.

Dentro de éste informe voy hacer un análisis muy general de los aspectos que considero los más relevantes del Ejercicio económico del 2014, pues el detalle de los mismos lo podrán revisar en las Notas de los Estados Financieros que les vamos a exponer más adelante.

Mi opinión personal del estado financiero de la compañía es que somos una empresa sólida y económicamente saludable. En comparación con el año anterior hemos obtenido el doble en ganancias, eso no quiere decir que el año 2014 nos fue mejor que el 2013 sino que es consecuencia del giro de nuestro

negocio pues los ingresos se reconocen solamente cuando se entrega la escritura del lote al cliente. Por eso no podemos hacer una comparación exacta de resultados pues gran parte de los ingresos reconocidos en el 2014 son de contratos pactados en el 2013. Lo mismo sucede éste año que esperamos liquidar la Primera Etapa y poder reconocer como ingresos los \$481.202,67 USD que constan en la cuenta "Otras Cuentas por Pagar", que son anticipos de clientes por compra de lotes.

Acerca de la deuda de \$277.668,82 USD que la compañía mantiene con los accionistas, esperamos liquidar esa deuda éste año con la entrega de escrituras de los lotes a los accionistas de acuerdo a la resolución acordada en la Junta General del 12 de agosto del 2014.

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

Considerando que: **a)** la compañía actualmente no cuenta con los fondos necesarios para el pago de las utilidades; **b)** Las utilidades de éste año ascienden a \$8.000,00 USD aproximadamente, cada 100 acciones y ese monto no alcanzan para adjudicarnos lotes a cambio, pues el precio de los lotes ha subido de acuerdo al mercado; y **c)** La empresa ha entregado lotes en la Primera Etapa y éste año les ofrezco las escrituras de los lotes de la Segunda Etapa, esos dos lotes para cada accionista alcanzan un precio de mercado de aproximadamente \$80.000,00 USD o más para cada uno.

Aparte de eso, el Gobierno Central ha anunciado recortes y ajustes de todo tipo en el presupuesto general del estado, sin embargo, pronostican un buen desempeño en el sector de la construcción que es el que nos compete. Pero hemos visto la realidad del mercado y se nota la pérdida de capacidad adquisitiva de la gente. Frente a éste hecho no podemos gastarnos todo lo que nos llega en época de vacas gordas y tenemos que estar preparados para una posible época de vacas flacas como empresa.

Por eso, mi propuesta es que nos reservemos todo o hasta un 90% de las utilidades del ejercicio económico 2014 como Reserva Facultativa dentro de la empresa, ese dinero pasará a formar parte de nuestro patrimonio hasta que la Junta decida cobrarlos en el futuro.

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

El presente año 2015 presenta un panorama político y económico complicado, sin embargo, hay quienes dicen que en las crisis es cuando se puede sacar ventaja y se presentan oportunidades que no hay en época de bonanza. Mi recomendación para ésta Junta es que sigamos invirtiendo y enfoquémonos en consolidar éste mismo año la avenida Américas hasta la Vía a Quito, esto lograra sobre nuestro proyecto toda la atención mediática y social de la ciudadanía, así podremos sacar ventaja con mejores precios para nuestros lotes comerciales.

Nos gustaría también con su aprobación, diseñar un área comercial en las siguientes etapas para que a futuro; no solo tengamos renta de la venta de lotes sino también del pago de arriendo de locales comerciales.

Para evitar nuevamente un desacuerdo tan amargo como el que nos llevó a la intervención; mi recomendación más importante es plantear como política interna que las inquietudes particulares que ustedes tengan, sean resueltas mediante el diálogo directo con los responsables que somos el Presidente y yo. Sin dejarnos llevar por cuestionamientos infundados e injustificados. Eso nos llevará a mantener buenas relaciones interpersonales y por consecuencia al éxito de la compañía.

4. Proyección y objetivos para el año 2015

Es un objetivo pendiente del año anterior, por eso quiero empezar con mi compromiso firme de terminar en el corto plazo con el proceso de intervención.

El propósito más importante para éste año 2015 es la consolidación de la Avenida Las Américas hasta la Vía a Quito, esto nos dará un impulso definitivo para aumentar los ingresos de la compañía por concepto de venta de lotes. Con la construcción de ésta avenida estamos generando nuestra propia vía comercial y los lotes que están frente a la misma serán fuente de riqueza para nuestros clientes y más ingresos para la compañía.

Estamos estudiando la posibilidad de presentarles una propuesta para la construcción de un área comercial en la Urbanización que nos ayude a impulsarla como un polo de desarrollo comercial de la Ciudad.

5. Agradecimiento

Sin ningún orden en particular quiero agradecer al señor Ing. Rodrigo Paucar quien en su calidad de Presidente, Director General de Obra y como accionista ha sido un puntal importante para los logros alcanzados. Un abrazo y un caluroso saludo a la Señora Gladys Coronel, quien en los momentos más difíciles, aceptó el reto de representarnos como Vicepresidenta. Mi especial agradecimiento al señor Wilson Gómez en su calidad de Comisario quien ha sabido representar con altura los intereses de todos quienes conformamos ésta compañía. Un saludo especial también para el Dr. Arturo Matute quien con su experiencia siempre está dispuesto a resolver con nosotros los temas legales de la compañía. Gracias a todos nuestros colaboradores administrativos y de la construcción, sin quienes hubiera sido imposible la construcción de éste sueño que se llama Plaza Asturias. Gracias a nuestros clientes por confiar en nuestro proyecto. Finalmente gracias a ustedes compañeros accionistas por asistir a ésta Junta y por su respaldo, considero que no les he defraudado hasta hoy como su representante y tienen mi palabra que así será hasta el final de mi administración.

Dado en Santo Domingo al 20 de Abril del 2015

Atentamente,



Lcdo. Marco Aldean Rojas

Gerente General

PROYEVIT S.A.