

INFORME DEL GERENTE GENERAL SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2015 DE LA COMPAÑÍA PROYEVIT S.A.

1. Alcance

El presente informe es un resumen de las actividades y operaciones realizadas por la compañía PROYEVIT S.A. entre el 1 de Enero y el 31 de Diciembre del 2015. Así como la proyección de la empresa para el presente año, con respecto de la planificación y construcción de nuestro proyecto urbanístico Plaza Asturias.

2. Objetivo

Informar a los miembros de la Junta sobre el resultado económico y financiero de la operación de la compañía durante el año 2015.

3. Informe

3.1. *Del cumplimiento de metas*

Los objetivos propuestos para el 2015 fueron:

- a) **Levantamiento del proceso de Intervención.-** Como es de su conocimiento, la compañía entró en un proceso de intervención por parte de la Superintendencia de Compañías desde el 24 de marzo del 2014 y se extendió hasta inicios del segundo semestre del año, hasta el 24 de julio del 2015; fecha en la cual recibimos la notificación oficial del levantamiento de la intervención, mediante resolución de la Superintendencia.
Resolver este proceso nos tomó exactamente un año y cuatro meses, además de recursos económicos que no estaban presupuestados por concepto de honorarios de la interventora, asesoramiento legal y asesoría contable que sumaron 16.889,60 USD solo en 2015 y lo que es más importante, el tiempo que debimos dedicarle, descuidando un poco los aspectos realmente importantes de la compañía, además tuvimos que afrontar un costo que no se puede medir y es la pérdida de confianza de los clientes que no querían invertir en la compra de lotes de una empresa bajo intervención, **sin embargo, debemos rescatar algo positivo; el resultado de la intervención fue limpio y después de haber revisado hasta el último papel de la compañía, no encontraron ningún indicio de mal manejo de los fondos de la empresa. Entonces ahora si con papeles en mano podemos decirles amigos accionistas que esta es un administración**

sería, honesta y comprometida con el cumplimiento de la tarea que ustedes nos encomendaron, construir el proyecto urbanístico más importante de Santo Domingo.

- b) Aprobación definitiva de la II, III, IV y V Etapas del Proyecto Plaza Asturias.-** Con fecha 17 de abril del 2015 fue emitida la resolución número GADMSD-R-VQM-2015-0095, mediante la cual se aprobó la construcción de la II, III, IV y V Etapas del Proyecto; dicha resolución fue debidamente protocolizada ante el doctor Carlos Vivanco Rojas, Notario Quinto del cantón, con fecha 11 de julio del 2015 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 26 de agosto del 2015, cerrando así el trámite respectivo para su aprobación definitiva.
- c) Construcción y venta de la Segunda Etapa del Proyecto Plaza Asturias.-** De un total de 111 lotes que consta en la Segunda Etapa, hemos comprometido en venta 24 unidades y se han entregado a los socios 13 lotes adicionales, sumado a eso, están reservados los dos lotes donde se ubica la oficina de ventas y construcción del proyecto, para la empresa, es decir que faltan 72 lotes por vender, sin embargo tenemos un avance de obras de urbanización del 83%, quedando pendiente la instalación de las lámparas de alumbrado público, la red eléctrica, la red telefónica y la pavimentación de las vías internas por un costo aproximado de 150.000,00 USD, que equivale al valor de seis o siete lotes internos de 230m².
- d) Entrega de la Primera Etapa del Proyecto y levantamiento de la hipoteca de los lotes.-** La Primera Etapa del Proyecto Plaza Asturias fue aprobada en marzo del 2013 y la resolución de cancelación del gravamen hipotecario que pesaba sobre el 40% de los lotes, para el fiel cumplimiento de las obras fue inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 27 de octubre del 2015, es decir, después de dos años y siete meses. Con ese tiempo logramos sentar un precedente de responsabilidad en el cumplimiento de la construcción de obras dentro del mercado inmobiliario de la ciudad.
- Para nosotros es una satisfacción enorme ver como a diario avanzan las construcciones de la Primera Etapa y estamos seguros que esa inversión atraerá nuevos clientes. El Ing. Rodrigo Paucar y quien les habla, hemos construido las dos primeras casas de la Urbanización, por tres razones;

primero, porque confiamos plenamente en este proyecto; segundo, era necesario poner el ejemplo a nuestros clientes para que construyan casas bonitas e inviertan; y tercero, para que ustedes compañeros accionistas también se animen a construir casas en sus terrenos dentro de la urbanización.

e) Avenida de las Américas.- Uno de los grandes objetivos de esta administración ha sido la construcción de la Avenida de las Américas y nos hemos planteado ese reto desde el año 2014, sin embargo, no fue sino hasta noviembre del año 2015 que logramos hacer realidad el sueño de cruzar en vehículo desde la avenida La Lorena hasta la Vía a Quito, gracias a la construcción de infraestructura civil y movimiento de tierras que representaron una inversión aproximada de cien mil dólares, con eso esperamos incentivar la venta de lotes.

f) Negociación de la calle de servidumbre frente a la Avenida Quito.- En la escritura de compraventa del terreno de 22 hectáreas consta una calle de servidumbre a favor de los señores de la iglesia del Nazareno que colindan con nuestro terreno en la vía a Quito, entonces fue necesario acordar con ellos un intercambio de tierra, es decir, nos entregan el camino de servidumbre y nosotros les devolvemos dos lotes de terreno urbanizados a los lados del área de protección. Considerando que este es un trato más que beneficioso para ambas partes, hemos dado nuestra palabra y queda solo formalizar el convenio mediante la entrega de los terrenos, pues como ustedes observan, ya no existe el camino de servidumbre.

3.2. Del cumplimiento de las disposiciones de la Junta General

3.2.1. Sobre la entrega de lotes a los accionistas.- Ya podemos otorgar escritura de sus lotes en la Segunda Etapa, les pido que se acerquen a la oficina para dar inicio con el trámite.

3.2.2. Sobre las resoluciones adoptadas en Junta para superar las observaciones de la Intervención.- Se dio fiel cumplimiento a todas las resoluciones de la Junta General que se tomaron con el objetivo de levantar la intervención y en este punto debo agradecer a todos los miembros de la Junta por su confianza.

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 y se encuentra al día en todas las obligaciones legales y pago de tasas e impuestos con entidades públicas a diciembre del 2015.

Un hecho extraordinario, ocurrió el 9 de febrero del 2015 cuando unos delincuentes no identificados se sustrajeron equipo y herramientas por un valor contable de 7.475,00 USD incluida la depreciación que ya fueron dados de baja del inventario de acuerdo a lo que consta en la declaración juramentada realizada por Gerencia.

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

En el aspecto económico de la compañía, el 2015 no fue nuestro mejor año, debido a que en el último trimestre, se empezó a sentir con fuerza la actual crisis que atraviesa el país, sin embargo, la administración canalizó todos los fondos que tuvimos a disposición en la construcción de la infraestructura que nos permita consolidar la avenida de las Américas y culminar las obras de urbanización de la Segunda Etapa del Proyecto, con el objetivo de hacer más atractivo para los clientes invertir en nuestro proyecto.

Mientras en el 2014 y 2013 las ventas fueron mucho mejores, se invirtió la mayor parte del dinero en obras que no se ven, por ejemplo en movimiento de tierras de casi 20 hectáreas y se culminó las obras de la Primera Etapa, en cambio, todo el dinero que ingreso el año pasado se invirtió en obras de infraestructura necesarias para consolidar el paso hacia la avenida Quito y adicionalmente en obras de la Segunda Etapa que tienen un avance del 83%, que son obras visualmente representativas.

Con esta aclaración, quiero decir que las dificultades económicas de la empresa son netamente por falta de efectivo, sin embargo, tenemos 72 lotes por vender en la Segunda Etapa, prácticamente terminados y estamos analizando realizar descuentos especiales para incentivar las ventas y mejorar la liquidez de la compañía. En números generales, si vendemos todos los lotes de la segunda etapa, alcanzaria para pavimentar la Avenida de las Americas y terminar la Tercera Etapa del Proyecto sin necesidad de vender un lote más.

Con respecto a la cartera vencida de clientes, el 2014 teníamos unos 10.000,00 USD en pagos vencidos, mientras el 2015 cerramos con un poco más de 100.000,00 USD debido a la situación actual del país. Debido a esto, hemos tenido que flexibilizar un poco las políticas con respecto al cobro y esperar que los clientes puedan cancelar de a poco. Actualmente la cartera vencida es de unos 70.000,00 USD, monto que no debe preocuparnos pues la compañía siempre va a cobrar hasta el último centavo, antes de entregar escrituras de los terrenos. Pero sí nos ha afectado en la planificación y construcción de las obras.

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

Mi propuesta para el pago de dividendos es; que los accionistas acepten lotes de terreno como forma de pago, para lo cual, recomiendo que la Junta General determine un precio justo que cubra por lo menos; los costos directos e indirectos de la empresa.

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

El presente año nos presenta un panorama difícil con pronóstico reservado, el país atraviesa una crisis política y económica sin precedentes, dentro de ese contexto, tenemos que hacer de PROYEVIT S.A. un faro en medio de la tormenta para atraer nuevos clientes que no pueden sacar su dinero del país y necesitan invertir en proyectos seguros y rentables para garantizar sus ahorros.

En ese sentido y considerando los buenos resultados de la intervención y Auditoría Externa practicadas en la empresa, quiero hacer un llamado para que todos nosotros como accionistas de PROYEVIT S.A. dejemos de lado las diferencias y nos unamos con el objetivo de sacar adelante la empresa y culminar el 2016 con buenos resultados como hasta ahora, para seguir siendo la empresa inmobiliaria más grande y confiable de Santo Domingo.

4. Proyección y objetivos para el año 2016

Los economistas hablan de recuperación de la economía a partir del segundo semestre del 2016, sin embargo, las proyecciones del país determinan decrecimiento para fin de año. En vista de eso, la administración ha iniciado con un proceso de recorte de gastos hasta finales de abril, que se sumarán con algunos gastos que ya no tenemos que hacer este año.

No obstante las dificultades que se presenten, el compromiso nuestro es de seguir adelante, en ese sentido nos hemos planteado tres grandes objetivos para el presente año:

- Culminar la Segunda Etapa del Proyecto (instalaciones eléctricas, telefónicas, alumbrado público y pavimentación de las calles internas).
- Consolidar la Avenida de las Américas hasta dejar pendiente solo la pavimentación.
- Elaborar un proyecto comercial en el área sin planificar que se encuentra frente a la Vía a Quito.

5. Agradecimiento

Quiero empezar agradeciendo a Dios por sus bendiciones y a ustedes señores accionistas por su respaldo, gracias a mi equipo de colaboradores, gracias a los clientes que confiaron en nosotros y gracias también a nuestros proveedores por la paciencia.

Dado en Santo Domingo al 4 de Abril del 2016

Atentamente,



Lcdo. Marco Aidesan Rojas

Gerente General

PROYEVIT S.A.