

# INFORME DEL GERENTE GENERAL SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2018 DE LA COMPAÑÍA PROYEVIT S.A.

Agradeciendo a todos por su asistencia, quisiera dedicar este informe, a la memoria del Ing. Rodrigo Paucar, a quien le debemos la realización de éste proyecto.

## **1. Alcance**

---

Éste documento es un resumen de todas las actividades realizadas durante el ejercicio económico del año 2018 y la proyección de la compañía para los próximos años.

## **2. Objetivo**

---

Informar a la Junta General de Accionistas sobre la situación financiera de PROYEVIT S.A.

## **3. Informe**

---

### **3.1. Del cumplimiento de metas**

Los objetivos propuestos para el 2018 fueron:

a) Hemos avanzado mucho en todos los frentes del proyecto y logramos terminar la Tercera Etapa, sin contratiempos y de acuerdo al presupuesto que habíamos planteado, actualmente, incluso ya se ven las primeras casas construidas.

b) La Urbanización Plaza Asturias es el proyecto urbano más grande de la ciudad y La Avenida de Las Américas, es el mayor aporte de una empresa privada que se haya entregado en ésta ciudad; hasta el momento, con una inversión que supera los dos millones de dólares y que actualmente solo falta la dotación de alumbrado público.

c) Sobre la venta de lotes, inicialmente el Proyecto Plaza Asturias fue aprobado en dos procesos distintos, que dieron como resultado el siguiente cuadro de áreas, distribuido en 5 etapas urbanizadas y una sexta que todavía no tiene planificación urbanística.

LOTES APROBADOS POR ETAPA						
UBICACIÓN	CANTIDAD	AREA LOTES (M2)	A. COM (M2)	CALLES (M2)	CALLES Y AVENIDAS	Franja Protección
ETAPA 1	119	24784.31	3896.79	7290.80	12773.60	3105.30
ETAPA 2	111	27062.57	3045.83	20327.46		1358.45

ETAPA 3	123	25655.81	0.00			0.00
ETAPA 4	53	13441.41	6295.25			1508.20
ETAPA 5	61	13628.03	18014.93			746.40
<b>TOTAL</b>	<b>467</b>	<b>104572.13</b>	<b>31252.80</b>	<b>27618.26</b>	<b>12773.60</b>	<b>6718.35</b>
<b>AREA TOTAL TERRENO URBANIZADO</b>						<b>182935.14</b>

A esos 182.935,14 m<sup>2</sup> distribuidos en 467 lotes, hay que sumar los 34.441.76 m<sup>2</sup> del área de la Sexta Etapa, que actualmente no está urbanizada, para dar el resultado de 217.376.90 m<sup>2</sup> que es el área de toda la propiedad, 21.7 hectáreas.

En porcentajes, las áreas descritas, quedan así:

<b>CUADRO COMPARATIVO DE AREAS</b>		
<b>DESCRIPCIÓN</b>	<b>AREA</b>	<b>%</b>
AREA PROPIEDAD	217376.9	100.00%
AREA URBANIZADA	182935.14	84.16%
AREA POR URBANI.	34441.76	15.84%

De esa área urbanizada, tenemos una relación de 57.16% de área útil con respecto del 42.84% distribuido entre Áreas Comunes, Calles, Avenidas y Franjas de Protección de esteros, como indica el siguiente cuadro:

<b>AREA URBANIZADA</b>		
AREA TOTAL	182935.14	100.00%
AREA TERRENOS	104572.13	57.16%
A. COMUNALES	31252.80	17.08%
CALLES Y AVENIDAS	40391.86	22.08%
FRANJA PROTECCIÓN	6718.35	3.67%

Si comparamos el total de lotes aprobados, la cantidad de lotes adjudicados a los accionistas, lotes vendidos y lotes por vender, tenemos el siguiente cuadro de porcentajes:

<b>CUADRO DE LOTES</b>			
APROBADOS	467	104572.13	100.00%
ACCIONISTAS	64	13449.52	12.86%
VENDIDOS	274	61193.91	58.52%
POR VENDER	129	29928.7	28.62%

Si consideramos los 13.449.52 m<sup>2</sup> distribuidos en 64 lotes que los accionistas han adquirido y los comparamos con los 61.193.91m<sup>2</sup> que comprenden 274

lotes que hemos vendido, tenemos una relación aproximada del 20%, eso quiere decir que los accionistas han adquirido 2 de cada 10 lotes vendido.

De los lotes vendidos, tenemos 23 terrenos por cobrar, debido al plan de financiamiento directo que ofrecía la empresa, un total de 220.014.36 USD, monto del cual debemos recibir el 70% en un plazo menor a dos años, recordando que no existe cartera incobrable.

Al día de hoy hemos recibido en total, por concepto de ventas, un monto superior a los 6 millones de dólares y aún nos quedan 29.928.70m<sup>2</sup> en 129 lotes disponibles, haciendo un cálculo rápido, al precio actual de los terrenos, tenemos un poco más de 5 millones de dólares en terrenos por vender, cantidad que podría incrementarse, dependiendo de los proyectos que llevemos a cabo.

### ***3.2. Del cumplimiento de las disposiciones de la Junta General***

**3.2.1. Sobre la escrituración de lotes de accionistas.-** Había unos lotes que constaban en mi anterior informe como pendientes para escriturar, actualmente, gracias a la colaboración de los accionistas, ya no tenemos lotes pendientes para escrituración, evitando así los reversos por la nueva disposición del SRI.

**3.2.2. Sobre la contratación de Auditor Externo.-** De acuerdo a la resolución tomada por la Junta del 6 de abril del 2018, se contrató los servicios de la empresa Villavicencio y Asociados Cía. Ltda., quienes se encuentran debidamente calificados por la Superintendencia de Compañías con el código 342.

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

En el ámbito administrativo hemos perdido a nuestro Presidente, el Ing. Rodrigo Paucar, a quien siempre lo recordaré con mucha gratitud, respeto y cariño, por haber sido base fundamental y responsable de la cristalización de nuestro proyecto, ejerciendo su trabajo hasta el último día de su vida.

Quiero agradecer a nuestra Vicepresidenta, la señora Gladys Coronel, quien, en cumplimiento de sus funciones, tuvo que asumir las competencias de Presidente encargada, sin embargo, ha decidido poner su cargo a disposición, ésta Junta será la responsable de ratificarla o elegir nuevos miembros de la directiva, para eso hemos propuesto en el orden del día, la elección de Presidente y Vicepresidente.

Otro aspecto de igual importancia que los resultados de la venta de lotes, es el buen ejercicio administrativo, comercial, laboral y legal, que se demuestra por la ausencia de procesos abiertos en contra de PROYEVIT en cualquier instancia pública o privada, por lo que debo felicitar a mi equipo de colaboradores.

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

El año 2018 fue realmente espectacular con respecto a los resultados obtenidos, sin embargo, debimos haber invertido una mayor cantidad de dinero, para mejorar nuestra renta a largo plazo, la ventaja es que aún hay tiempo.

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

Las utilidades de ésta año, no tienen precedentes y son producto innegable del buen momento que atraviesa PROYEVIT como empresa y nos gustaría que ustedes también concreten sus anhelos personales y proponemos a la junta el reparto de utilidades de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS AÑO 2018</b>			
<b>ACCIONISTA</b>	<b>C. I.</b>	<b>ACCIONES</b>	<b>TOTAL A PAGAR</b>
ALDEAN ROJAS MARCO ALBERTO	1100074606	9	\$ 4,434.13
ALDEAN RIOS MARCO DAVID	1717692394	100	\$ 49,268.09
ALMACHI GUACAPIÑA ZOILA AMADA	1702028786	100	\$ 49,268.09
BELTRAN CACERES LUIS	1705690202	100	\$ 49,268.09
CORDERO LOPEZ DIGNA ESPERANZA	1702954817	100	\$ 49,268.09
CORONEL RODRIGUEZ GLADYS AMADA	1100221918	100	\$ 49,268.09
GOMEZ VIZCAINO LUIS RUBEN	1701841999	100	\$ 49,268.09
GUALAN ESPINOZA JORGE EVER	1102078449	100	\$ 49,268.09
LOPEZ CARLOS HUMBERTO	1800154526	100	\$ 49,268.09
MEJIA ROMO ELDI GERMANIA	1001048378	105	\$ 51,731.49
MOROCHO IZA FLOR MARIBEL	1712005055	33	\$ 16,258.47
MOROCHO IZA JUAN CARLOS	1713769915	67	\$ 33,009.62
OÑA CHICO CARLOS DAVID	1718769449	50	\$ 24,634.04
OÑA CHICO JONATHAN ANDRES	1718769415	50	\$ 24,634.04

PAUCAR MEJIA DANIEL FERNANDO	1718886466	91	\$ 44,833.96
PAUCAR MEJIA RAUL RODRIGO	1715260780	1	\$ 492.68
PAUCAR MEJIA RONNY PATRICIO	1721318325	1	\$ 492.68
PAUCAR MEJIA DANIELA MARIE	2350395774	2	\$ 985.36
IZA MOROCHO MARIA MERCEDES	1700227273	50	\$ 24,634.04
SOSAPANTA IZA BERTHA MARINA	1707218846	7	\$ 3,448.77
SOSAPANTA IZA MARIA BETRIZ	1704755048	7	\$ 3,448.77
SOSAPANTA IZA MARIA CARMELA	1708101306	7	\$ 3,448.77
SOSAPANTA IZA MARIA YOLANDA	1704596103	7	\$ 3,448.77
SOSAPANTA IZA MARTHA INES	1709679953	7	\$ 3,448.77
SOSAPANTA IZA ROSA MERCEDES	1706174594	7	\$ 3,448.77
SOSAPANTA TAPIA EDGAR JOEL	2300487812	4	\$ 1,970.72
SOSAPANTA TAPIA KAREN ALEJANDRA	2300122344	4	\$ 1,970.72
<b>TOTAL</b>		<b>1,309</b>	<b>\$ 644,919.25</b>

A estos valores, vamos a descontar el anticipo de dividendos y unas cuentas por pagar pendientes de algunos accionistas, con la excepción de los señores Sosapanta que no tienen ninguna deuda pendiente con la empresa.

Sobre el pago de los dividendos, les pido un poco de paciencia, pues tenemos dinero invertido en dos pólizas de 300.000,00 USD, cada una, las cuales se cumplen los primeros días del mes de mayo, entonces vamos a proceder con el pago.

#### **4. Proyección y objetivos para el año 2019**

Para el presente año queremos plantear un nuevo reto como directiva de la empresa, basados en conversaciones mantenidas con varios accionistas, hemos convenido en realizar un proyecto de locales comerciales en los terrenos ubicados frente a la Av. De Las Américas, para lo cual, será necesario llevar a cabo un proceso de reforma del proyecto urbanístico y aprobación de la construcción de los locales en el GAD Municipal.

Inicialmente estaba proyectado que esos lotes sean vendidos a los accionistas, sin embargo, después de analizar el panorama actual de la compañía, hemos tomado la decisión como Directiva de construir los locales y después venderlos exclusivamente a los accionistas.

Sobre el área que falta por urbanizar, tenemos dos caminos; el primero y prioritario es buscar la venta de todo el terreno, para lo cual hemos contratado

un avalúo llevado a cabo por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, quien fijó un precio de 3.2 millones de dólares para las 34.441.76m<sup>2</sup> y consideramos que, si podemos venderlo en ese precio, sería beneficioso para todos. El segundo camino es, llevar a cabo un proyecto comercial en esa área, lo que nos traería beneficios superiores a esa cifra en mediano plazo. Para cumplir con éste objetivo, sin perder el tiempo, estamos obligados a iniciar la planificación del proyecto, mientras que el terreno estará disponible para la venta.

Es de su conocimiento el derecho de camino de servidumbre que consta en la escritura Compra-Venta de la propiedad, en favor de nuestros vecinos, por tal razón hemos propuesto un punto del orden del día para que ustedes como Junta, me autoricen a cerrar ese tema, planteado como un objetivo para el presente año.

Hemos sostenido conversaciones particulares con la mayoría de accionistas, quienes se han acercado a expresar sus inquietudes, con el objetivo de procurar la unión de criterios, dejando atrás las diferencias y mirando el futuro con optimismo. Nuestra propuesta tiene como propósito el beneficio de todos, éste año 2019 es el inicio de una nueva etapa.

## **5. Agradecimiento**

---

Por la vida, por la salud y por su felicidad y el bienestar de todos en su familia, quiero agradecer a Dios la oportunidad de servirles un año más. Gracias por su confianza y su apoyo.

Dado en Santo Domingo al 11 de abril del 2019

Atentamente,



Lcdo. Marco Aldean Rojas

Gerente General

PROYEVIT S.A.