INFORME DE GERENCIA GENERAL.-

Señores Socios:
Presento a ustedes el informe sobre los resultados obtenidos por nuestra compañía DELTABUILDERS Cía. Ltda. durante el ejercicio económico correspondiente al año 2014, dentro de lo cual me permito señalar como los más importantes los siguientes puntos:

PRIMERO.- TERMINACIÓN DEL PROYECTO SHUNSHINE HILLS Y VENTAS.- Cuando a mediados del año 2013 cogimos directamente la dirección y administración del proyecto del Conjunto Habitacional Shunshine Hills, aceptamos el reto de levantar un proyecto que estaba destinado al fracaso; hoy, cuando han transcurrido año y medio, tengo el placer de comunicarles que cumplimos con la misión encomendada; terminamos el conjunto habitacional. No solo que terminamos el conjunto habitacional, sino que está vendido en su totalidad, las casas se vendieron todas, lo que si comparamos con otros conjuntos habitacionales que existen en el mismo entorno, y que tienen dificultades para la venta, nuestro proyecto, en la forma que fue concebido, en la forma que está dispuesto y construido, llamó la atención del público y agradó tanto que se vendieron todas. Esto nos da la seguridad de que estamos en buen camino, que lo que diseñamos y ofrecemos como alternativa para vivienda está en lo correcto, ofrecemos lo que el público buscaba y por eso nos compraron, lo que nos da la seguridad de que tenemos que seguir en la misma senda, ofreciendo esto que la gente busca. Mi agradecimiento para toda la gente que colaboró, en la fase de construcción y en la administración, porque juntos lo conseguimos.

SEGUNDO.- COSTOS.- La administración directa y el control de costo y gasto, fueron piezas fundamentales para que logremos controlar el exceso de gastos y costos y reducirlos en todos los campos posibles. Es cierto que existió un incremento global en lo que se presupuestó originalmente a lo que finalmente costó el proyecto, sobre todo por la demora inicial en arrancar adecuadamente el proyecto, del 2010 al 2012, ya que a mediados del 2013 teníamos a penas 10 casas terminadas; y en año y medio concluimos todo el proyecto de las 32 casas; las cifras hablan por sí solas. La incidencia guarda estrecha relación entre los costos y el aumento de los mismos, ya que por la demora, en los primeros años solo hubo egresos y nada de ingresos. Estos aumentos de costos no era posible cargarlos al precio de venta de las viviendas, porque se hubieran vuelto demasiado caras para el mercado, por lo que tocó trasladarlo a mermar la utilidad, como de hecho ha sucedido finalmente. Pero lo importante es que, y siendo de mentalidad positiva, logramos terminar el proyecto, entregamos las viviendas y área comunal ofertadas, cumplimos como empresa, lo que nos da prestigio de compañía seria dentro del mercado de la construcción.

TERCERO.- INGRESOS.- Los ingresos generados en el 2014, fueron evidentemente mejores que en el año 2013, por cuanto al tener terminadas las casas del Conjunto Habitacional Shunshine Hills, tuvimos producto que vender y entregar, consecuentemente la venta de las casas nos dio la liquidez necesaria al

menos para seguir terminando las casas y seguirlas entregando; en ese sentido saneamos la dependencia en menor grado de los créditos.

CUARTO.- CARTERA VENCIDA.- La venta de viviendas no es fácil, dependemos casi en la totalidad de los créditos que los promitentes compradores obtengan de las instituciones financieras y que éstas las aprueben y otorguen a tiempo. Sin embargo de ello, y colaborando con los promitentes compradores en la medida de nuestras posibilidades, logramos que casi todas las casas estén canceladas, por lo que al momento en cuentas por cobrar, queda la suma de VEINTE Y SIETE MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS 08/100 Dólares de los Estados Unidos de América ($ 27.742,08), esto representa menos del 4% del valor de venta del proyecto. Creemos que hemos cumplido para con la empresa en el buen manejo de la venta, al tener una cartera vencida tan baja.

QUINTO.- SITUACIÓN FINANCIERA.- Es indudable que el problema económico generado en los años 2010 hasta mediados del 2013, han tenido una influencia directa en la situación financiera de la empresa, de acuerdo a la sustitutiva presentada dentro del término legal, las pérdidas generadas en esos periodos nos acarrearon que el año 2013 arroje una pérdida acumulada de QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL DOSCIENTOS OCHENTA 89/100 Dólares de los Estados Unidos de América ($532.280,89). Sin embargo y aún con las dificultades que hemos atravesado, los créditos que ha mantenido la empresa han sido cubiertos en los plazos y montos establecidos, ajustándonos a momentos la liquidez, pero cancelando los créditos para mantener el prestigio y el respaldo del sector financiero, tan importante dentro de la construcción.

SEXTO.- UTILIDADES.- Tengo la enorme satisfacción de comentar a la Junta de Socios, que como resultado del ejercicio económico 2014, la empresa generó una utilidad de TREINTA Y OCHO MIL CIENTO QUINCE 55/100 Dólares de los Estados Unidos de América (USA $38.115,55); que si bien puede resultar una cantidad no esperada para el monto del manejo económico, debo señalar que han existido tres factores: a.- El aumento del costo del proyecto; b.- En segundo lugar, que ustedes ya lo pueden concluir, el acarreo de la pérdida generada en la administración anterior a la actual, en que lo importante es que nosotros, en nuestra administración, no paramos el proyecto, sino que lo concluimos y lo vendimos en su totalidad.

SÉPTIMO.- NECESIDAD DE INCREMENTO DE INVERSIÓN.- Nuestra experiencia en la construcción es de TREINTA años, eso nos permite asegurar que si seguimos al ritmo que hemos impuesto en nuestra administración, nos atrevemos a afirmar que en un plazo no muy largo, nosotros mismos vamos a poder realizar las inversiones con capital propio, al menos para la fase inicial; sin embargo, en terrenos comprados por nuestra administración, a finales del 2014 iniciamos la construcción de dos proyectos conjuntos habitacionales, estos son: a.- The Village ubicado en el sector de Llano Chico, en el que se van a construir 96 departamentos, a un precio de venta aproximado de NOVENTA Y CINCO MIL 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América ($95.000,00), en un plazo estimado de construcción de veinte y cuatro meses; y, b.- Forest Hills ubicado en el sector de El Inca, en el

que se van a construir 41 departamentos, a un precio de venta aproximado de OCHENTA Y CINCO MIL 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América ($85.000,00), en un plazo estimado de dieciocho meses. El éxito de la construcción de estos proyectos estará en la oportunidad de las ventas de los departamentos y en minimizar los costos y gastos.

OCTAVO.- ABSORCIÓN DE PÉRDIDAS.- Las Juntas Generales de Socios, mediante actas de 21 de noviembre del 2014 y del 30 de diciembre del mismo año, tuvieron conocimiento de que los acreedores Señores Manuel María Fernández Ochoa y su cónyuge señora Myriam Yvonne Cadena Tapia, que cedieron el terreno mediante un Contrato de Asociación a la empresa DELTABUILDERS Cía. Ltda. para que se construya el conjunto habitacional SHUNSHINE HILLS, a cambio de que se les cancele tres casas del mismo conjunto habitacional y la suma de dinero de DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América ($232.500,00), de los cuales solamente se les entregó las tres casas, faltando por cancelar los DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América ($232.500,00); y la Sra. Myriam Yvonne Cadena Tapia había dado créditos a la empresa DELTABUILDERS Cía. Ltda. por más de TRESCIENTOS OCHENTA MIL 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América, tuvieron conocimiento de que respecto de las dos deudas, hicieron una Cesión de Créditos a favor socio Max Stuart Fernández Cadena, por los DOSCIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América ($232.500,00); y por TRECIENTOS MIL 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América ($300.000,00), respectivamente.
El socio Max Stuart Fernández Cadena, beneficiario de las Cesiones del Créditos, consciente de que el problema de las pérdidas acumuladas al 2013 fueron generadas por la administración anterior y de que la empresa DELTABUILDERS Cía. Ltda. requiere de una estabilidad económica que le permita continuar con los proyectos que ha iniciado en Llano Chico y El Inca, con los conjuntos habitacionales The Village y The Forest, con la construcción de 96 departamentos y 43 departamentos respectivamente, **HA DECIDIDO ABSORBER LAS PÉRDIDAS**, por el total de la pérdidas, que suman QUINIENTOS TREINTA Y DOS MIL QUINIENTOS 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América ($532.500,00). Respaldando y dando confianza total a la actual administración de la empresa, que mediante un trabajo duro, constante y de mucho sacrificio salieron adelante con el proyecto Shunshine Hills, ubicado en La Armenia - San Rafael, el mismo que al momento se encuentra terminado y entregado en su totalidad a los propietarios de las viviendas.

NOVENO.- SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.- Producto de la pérdida generada en el ejercicio económico del 2013, me he enterado por internet, que la Superintendencia de Compañías, ha procedido a la inscripción en el Registro Mercantil de la Resolución de Disolución las empresas que generaron pérdidas en el ejercicio económico del 2013; de inmediato me comuniqué con la Doctora Janet Lascano, abogada de la empresa, y le manifestaron en el Superintendencia de Compañías, que no se ha iniciado el procedimiento de Disolución, que tenemos un año para reactivar a la compañía, pero que hasta que no esté reactivada la compañía no podemos realizar ventas ni recibir dinero de promitentes compradores para los proyectos de construcción que estamos ejecutando. Con este antecedente procedí de inmediato a solicitarle a la Doctora Lascano que se ejecuten todos los trámites necesarios para la reactivación de la empresa, asunto que al momento se encuentra en ejecución.

RELACIONES LABORALES.- Al momento se está procediendo a la contratación de personal requerido de acuerdo al avance de la obra; los términos en que se está contratando al personal es bajo la modalidad de contratos civiles.

Sin embargo, de la experiencia pasada en este periodo del 2014, conjuntamente con la Presidenta de la empresa, vamos a realizar un análisis sobre el personal que labora en la parte administrativa y contable, con el afán de ser más eficientes y contar con el personal que realmente se requiere, con el costo que realmente corresponda, para lo cual se harán los ajustes que deban hacerse.

Quiero concluir mi intervención, agradeciendo al Directorio, a los socios y a todo el personal que colaboró conmigo desde que asumí la Gerencia General, a mediados del 2013, realmente hemos hecho un esfuerzo titánico en sacar la empresa adelante, sin la colaboración de todos no hubiera sido posible.

Atentamente

Manuel María Fernández Ochoa
Gerente General
Deltabuilders Cía. Ltda.