

## **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 2016, dentro de lo cual me permito señalar como los más importantes los siguientes puntos:

**PRIMERO.- REACTIVACION DEL PROYECTO FOREST HILLS, AVANCE DE OBRA Y VENTAS.-** Como es de conocimiento de todos los socios, durante todo el 2015, la compañía estuvo inactiva debido a la causal de Disolución impuesta por la Superintendencia de Compañías, que fue superada con la Resolución n. SCVS-IRQ-DRASD-SD-160064 del 14 de enero del 2016 mediante oficio de fecha 18 de enero del 2016. Fecha desde la cual la empresa inicio sus labores relacionadas a la contratación de personal, para reiniciar la construcción de la obra que se paralizó durante este lapso de tiempo, en lo referente a contratos, ventas, entre otros, sin embargo la compañía realizo gestiones para la obtención de créditos bancarios específicamente en el banco del Pichincha, el mismo que pese a estar durante siete meses en trámite, y haber cumplido con todo lo solicitado, por el Banco, haber realizado varias inspecciones, e incurrido en gastos de informes de factibilidad, peritos evaluadores, refrigerios entre otros, nos fue negado mediante comunicado en carta dirigida a la empresa. Por esta razón en mi calidad de Gerente inicié gestiones tendientes a conseguir otra línea de crédito o inversión, que permita continuar con el proyecto. En esas circunstancias se consiguió un acercamiento de inversión con la Compañía China Shandong International, con miras a obtener una inversión de capital que ascendería a un monto aproximado de OCHOCIENTOS MIL DOLARES en principio o de un monto más alto de ser necesario.

Sin embargo de esta situación la compañía ha seguido construyendo con capital propio de la señora Presidenta del Compañía y de cuotas de clientes de promesas de ventas realizadas.

También se realizó una gestión en la CFN, para conseguir un crédito, para lo cual incluso viajamos a la ciudad de Guayaquil con los directivos de la empresa, para tener una conversación directa con la Gerente de esa sucursal, quien nos informó que nuestro proyecto no calificaba para el crédito por el costo de los departamentos, que no eran para clase popular.

**SEGUNDO.- SITUACION FINANCIERA.-** La situación financiera de la empresa no fue buena en este año por cuenta la resolución de disolución, que mantuvo cerrada a la compañía nos causó graves perjuicios financieros debido a que no pudimos realizar ventas ni contratos de ninguna clase, causado retrasos en el cumplimiento de los pagos al Servicio de Renta Internas, al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social a los empleados y administrativos de la empresa. Por esta razón y al no existir liquidez los socios y directivos de la empresa, fuimos reportados a la Central de Riesgo, lo que nos ocasiono un perjuicio grave al momento de solicitar créditos. Durante este cierre se prosiguió realizando los permisos de construcción y aprobación de planos, que una vez que se los obtuvo, se contrató los servicios

profesionales de la Sra. Katty Vasques para que inicie los trámites tendientes a obtener la Modificatoria a la Declaratoria de propiedad Horizontal, entregándole un anticipo de DOS MIL dólares, en cheque de la empresa, más después de varios meses de ser engañados, nos enteramos que se encontraba fuera del país, y nuestro trámite paralizado por completo, sumando a esto que el catastro se encontraba con error, pues se había graficado a nuestra propiedad con un lote de terreno del vecino, lo que hacía que aumente de superficie de tres mil metros a cinco mil metros, error este que también tuvimos que arreglar en el catastro, para iniciar la Modificatoria a la Declaratoria de Propiedad Horizontal, con estos antecedentes, y en virtud de que la señora Katty Vásquez no realizó el trámite ofrecido por el cual recibió el anticipo, le solicitamos en múltiples ocasiones, nos solucione ese inconveniente o nos devuelva el dinero y los documentos, más no hemos obtenido ninguna respuesta de su parte. Para lo cual se solicitó la autorización de los socios para iniciar un proceso legal en contra de la esta señora que engaño y estafo a la compañía.

En este año también se re liquido balances pendientes del Conjunto habitacional Sunshine Hills, con los señores Oscar Guña, Karina Páez y Directiva de Sunshine Hills, mediante procesos judiciales y de mediación con quienes se acordó fórmulas de pago que nos encontramos cumpliendo y que estamos próximos a finiquitar definitivamente, en lo referente a la Directiva del Conjunto, se acordó realizar las entregas del gas centralizado, la piscina, cisterna, cámaras de seguridad y citófonos de los cuales la mayoría ya se encuentra entregado quedando pendiente únicamente el gas centralizado, que por situaciones de permisos burocráticos que salen de nuestro control y todavía no han sido entregados, todos estos trámites se encuentran a cargo del Ingeniero Eduardo Chandi.

Se contrató los servicios de la Empresa CREA, especialista en ventas inmobiliarias a través del Internet, por lapso de cuatro meses con un costo de MILSEISCIENTOS dólares americanos, pero cancelamos ese contrato por no obtener resultados positivos.

También se contrató los servicios de tres inmobiliarias para la venta de los departamentos, del Proyecto habitacional Forest Hills, tales como PROINMOBILIARIA, BIENFONDS y DEPART DELTA, esta última empresa vinculada directamente a los negocios de Deltabuideres, las mismas que realizaron varias ventas que ayudaron a proseguir con la construcción del proyecto, cuyas cuotas y entradas fueron de gran ayuda para la compañía.

Por apremiante situación económica de compañía y del país y la falta de ventas durante el 2015, y por la deuda que mantiene la empresa con la señora Myriam Cadena Tapia, Presidenta de la misma, que ha sido quien ha soportado económicamente, durante el año 2015 y parte del 2016, se decidió mediante junta universal y extraordinario de socios, vender el terreno de propiedad de la Compañía, ubicado en el sector de Llano Chico, para lo cual se realizó una promesa de compraventa en el mes de diciembre del 2016, haciendo constar el precio real de costo, esto es la suma de ciento cincuenta mil dólares, debido a la inversión de

mejoras realizadas en el predio, pues actualmente se encuentra unificado, y desbancado en dos terrazas con miras a desarrollar un nuevo proyecto habitacional, denominado THE VILLAGE.

**TERCERO.- INGRESOS.-** El único ingreso durante este lapso fue generado por la promesa de venta del lote de terreno de Llano Chico, que constituye utilidad en por venta de activo fijo. Además han ingresado dineros provenientes de las promesas de venta con cargo a anticipo de clientes que ingresarán al patrimonio una vez que se entregue la factura del bien inmueble terminado, y la entrega de las escrituras definitivas.

**CUARTO.- CARTERA VENCIDA.-** Con respecto a las deudas que están por cobrar a favor de la compañía, se ha hecho un inventario de deudores a quienes en virtud de que no han cancelado dichos valores se va a proceder a realizar los cobros judicialmente, para lo cual se hablara con la asesora legal para iniciar los trámites correspondientes.

**QUINTO.- UTILIDADES.-** Tengo la enorme satisfacción de comentar a la Junta de Socios, que como resultado del ejercicio económico 2016, la empresa generó una utilidad de DIEZ MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y SEIS DOLARES CON NOCENTA Y DOS CENTAVOS DE DÓLAR, de los Estados Unidos de América (USA \$10.556,92); resultado obtenido, luego de haber generado tres bonos de compensación por su alto rendimiento en el desarrollo del proyecto que nos encontramos realizando, bonos aprobados por la Junta Universal de Socios en favor de la señora Presidenta Myriam Cadena, Manuel Fernández y el Ingeniero Henry Fernández.

**DÉCIMO.- 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 2016, 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, 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.