

INFORME DEL GERENTE GENERAL.-

Señores Socios:

De mis consideraciones,

Presento a ustedes el informe sobre los resultados obtenidos por nuestra compañía DELTABUILDERS Cía. Ltda., durante el ejercicio económico correspondiente al año 2017, a continuación me permito señalar como los puntos más importantes los siguientes:

PRIMERO.- REACTIVACION DEL PROYECTO FOREST HILLS, AVANCE DE OBRA Y VENTAS.- Me complace informarles que gracias a la gestión que se realizó a finales del 2016, se consiguió la Inversión de capital con la Compañía China Shandong International con la cual después de los trámites legales pertinentes ingresaron a nuestra cuenta los fondos en el mes de enero y febrero del 2017. Gracias a esta inversión la reactivación de Forest Hills fue inmediata, ya que se pudo pagar a Departdelta los anticipos acordados para dar inicio a los trabajos de los contratos en lo referente a Muros, Anclajes, Movimientos de tierras, Estructura metálica, Obras internas, Obras externas, muebles de cocinas, closets y carpintería en general entre otros para el levantamiento de las Torres A y B con los dos subsuelos de parqueaderos y bodegas. Con el ingreso de esta inversión igualmente se logró la terminación de acabados internos y externos de las torres C y D; pagos pendientes a proveedores, salarios atrasados, obligaciones pendientes con entidades de control, todo esto fue analizado cuidadosamente sobre la estrategia a seguir para optimizar gastos y costos dando prioridades sobre todo al avance de obra, y que aunque el tiempo invernal fue fuerte no nos detuvo para nuestras metas en tiempos y resultados.

En cuanto a las ventas como es de su conocimiento también se invirtió en publicidad tanto con inmobiliarias, promociones de Facebook, nueva Valla publicitaria, ferias de la construcción, pero desafortunadamente no hubo resultados positivos se hizo una sola venta a través nuestro como Empresa mas no a través de las inmobiliarias, y es que la situación país nos golpeó fuertemente en el tema de ventas para lo cual debido a esta situación necesitamos elaborar un plan agresivo estratégicamente para el 2018 y obtener la venta de los departamentos que están disponibles, contando que el país recobraría la confianza en cuanto a inversión se refiere con la posesión del nuevo presidente y sus nuevas reformas a la plusvalía. Cabe señalar que por esta situación país nos tocó en algunos casos elaborar adendas y llegar acuerdos con los clientes por retrasos en entregas y en otros casos resciliaciones por que se quedaron sin empleo y ya no podían acceder al crédito hipotecario.

SEGUNDO.- RELACIONES LABORALES.- Al momento solamente contamos con personal administrativo, ya que hemos firmado varios contratos con la compañía Departdelta para acabados de la construcción, también la fabricación de puertas muebles de cocina y closets; los términos en que se está contratando al personal es bajo la modalidad de contratos civiles. Así como también se ha realizado un análisis sobre el personal que labora en la parte administrativa y contable con ciertos

ajustes con el afán de ser más eficientes y contar con el personal necesario en esta labor. También se ha contratado a una persona que se encarga de la vigilancia nocturna del proyecto.

TERCERO.- INGRESOS.- Los ingresos generados en el 2017 por parte de la Empresa provienen de la facturación de cuatro departamentos, dos con préstamos hipotecarios del Biess, uno en efectivo y uno previamente cancelado, consecuentemente con las entregas de los demás departamentos en las Torres C y D y con los desembolsos que se realicen en el 2018 nos daría cierta liquidez para seguir en la terminación de los departamentos de las Torres A y B que se encuentran en construcción de obra gris y por supuesto contando con las ventas de los departamentos disponibles para la devolución de las deudas de inversión.

CUARTO.- ENTREGAS.- De igual manera me complace informar que hemos logrado cumplir con las primeras entregas de los departamentos facturados en las torres C y D respectivamente gracias al trabajo y esfuerzo de la administración directa que fueron piezas fundamentales para que logremos controlar el exceso de gastos y costos y reducirlos en todos los campos posibles. Cabe mencionar que la parte legal de la Empresa también ha hecho un esfuerzo enorme de gestión y asesoramiento legal para llegar a este punto de entregas. El cumplimiento en las entregas de los primeros departamentos es un avance muy importante, cumpliendo como Empresa, lo que nos da prestigio y seriedad dentro del mercado de la construcción.

QUINTO.- SITUACION FINANCIERA Y UTILIDADES.- Tengo la enorme satisfacción de informar a la Junta de socios que según datos por parte del área Contable en el ejercicio económico 2017 se logró obtener utilidades, que si bien es cierto no será lo esperado por el monto del manejo económico si es satisfactorio al cerrar en positivo lo cual nos llena de satisfacción y positivismo para seguir adelante en la lucha incesante por sacar adelante nuestro proyecto FOREST HILLS.

En cuanto a la situación financiera de la Empresa les informo que la empresa genero los siguientes datos

INGRESOS	\$ 297.954,94
COSTOS Y GASTOS	<u>\$ 279.661,03</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	\$ 18.293,91

Con estos resultados se efectuó las provisiones respectivas del 15% participación trabajadores por un monto de \$2.744,09 y el 22% impuesto a la renta causado por un monto de \$4.599,07 con ello estamos cumpliendo con nuestras obligaciones y contribuyendo de esta manera con el desarrollo de nuestro país.

En términos generales puedo decir que se ha trabajado intensamente este año con resultados quizá no óptimos pero si satisfactorios.

SEXTO.- NECESIDAD DE INCREMENTO DE INVERSIÓN.- Como último punto debo aclarar que si bien es cierto la inversión en dólares sirvió para reactivar Forest Hills no fue suficiente para cubrir al 100% la terminación del proyecto, ese capital

nos abasteció hasta el mes de Julio 2017 fecha en la que contábamos ingresarían los dineros de las ventas pero como ustedes bien saben no fue así, de tal forma que nos tocó realizar varias gestiones para no detener el avance de obra, hasta que ingresen los dineros del desembolso de las primeras dos entregas de los departamentos. Es por esto que les informo de la posibilidad de un incremento de inversión como el "buster" final para la terminación total del proyecto en el 2018.

SEPTIMO.- ASUNTOS VARIOS.- Por otra parte les informo que se agilito el trámite de la Modificatoria de Propiedad Horizontal en el colegió de Arquitectos y Municipio, como ustedes saben este fue un trámite largo y tedioso, esta fue la razón principal que causo las demoras en las entregas de los departamentos y finalmente salió del Registro de la Propiedad con fecha 15 de Agosto 2017. Lo cual esto dio paso a que cumplamos con los requisitos necesarios para obtener la calificación del proyecto en su primera etapa con el BIESS y así facilitar la aprobación de los créditos hipotecarios de nuestros clientes. Además se han hecho cotizaciones sobre el tema de los dos ascensores necesarios en las Torres A y B y se está haciendo las gestiones pertinentes para depositar el anticipo requerido, de igual forma se está cotizando el tema de la puerta eléctrica de acceso a los parqueaderos.

Debo informar también que con fecha Octubre del 2017 quedo formalmente legalizada la sesión de participaciones otorgada por el Sr. Henry Fernández al Sr. Max Fernández de su capital social equivalente a cien participaciones, saliendo de esta manera de la nómina de socio y accionista de la Empresa Deltabuilders y pasando el Sr. Max Fernández a ser poseedor de doscientas participaciones en el capital social de la Empresa. Aprovecho esta oportunidad para dar nuestros agradecimientos de una manera especial al Sr. Henry Fernández por todo su trabajo incesante y su esfuerzo diario para hacer de Deltabuilders una Empresa novedosa, innovadora en diseño, sus conocimientos le han llevado a el reconocimiento y felicitaciones en nuestros diseños y esto han sido piezas claves para tener la acogida en el público. Un colaborador indispensable en lo referente a logística, administración, dirección gerencia del proyecto y ventas, no me queda más que decirle mil gracias.

Hasta aquí mi informe no sin antes agradecer a los Socios, a la Sra. Presidenta a todo el personal Administrativo y Contable que ha colaborado conmigo en los momentos difíciles gracias por su paciencia su comprensión y su apoyo diario, realmente hemos hecho un esfuerzo conjunto en sacar la Empresa adelante, sin la colaboración de todos y cada uno de ustedes no hubiera sido posible, gracias por formar parte de la familia Deltabuilders.

Atentamente,



Manuel María Fernández Ochoa
Gerente General
Deltabuilders Cía. Ltda