

**INFORME DE GERENCIA A LOS ACCIONISTAS
DE LA COMPAÑÍA
JRL SUDAMERICANA DE CONSTRUCCIONES S.A.
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO 2013**

Señores Accionistas:

En cumplimiento con lo dispuesto en el estatuto correspondiente, presento a ustedes el informe correspondiente a las actividades de la compañía durante el ejercicio económico 2013, así como los estados financieros correspondientes.

1. DEL ENTORNO ECONÓMICO EN QUE HA DESARROLLADO Y DESARROLLARA SUS ACTIVIDADES, LA EMPRESA JRL SUDAMERICANA DE CONSTRUCCIONES S.A..-

Durante el ejercicio económico 2013, continúa el interesante proceso de crecimiento en las actividades constructivas e inmobiliarias en Ecuador.

Al igual que el año anterior, la estabilidad ayuda de manera importante, así como el desarrollo de proyectos constructivos implementados por el gobierno central, especialmente en infraestructura de carreteras, edificaciones para instituciones administrativas, etc. Es decir, que se vive un ambiente de bonanza debido a un estilo de administración de gobierno que es gastador, y no limita la nómina burocrática en todas sus instituciones. Esto simula la existencia de una liquidez falsa, que estimulada por la publicidad oficial, estimula el gasto familiar, acompañando el mismo concepto oficial, de bonanza sin límites.

El banco del Biess, continúa su inversión en créditos hipotecarios, lamentablemente los trámites toman una larga tramitación. Algunos constructores evitan estos créditos, a pesar de que el Biess es el proveedor del 60% de todos los créditos para vivienda.

En lo laboral, hubo un incremento en el salario mínimo: de \$240 en 2010; \$ 264,00 en 2011; \$ 318,26 para 2013 y para el 2014 sube a \$340,00 corresponde a un incremento de 6.83%. La inflación interna se ha mantenido en niveles aceptables de 4.6%. En cuanto al entorno político, se mantiene un claro dominio del poder ejecutivo, en todos los poderes del estado. Las gestiones para estimular el comercio internacional son muy limitadas, y peor las encaminadas a fomentar la inversión extranjera. El sector turismo es muy limitado también, sin que se aprecie incrementos en este importante campo. Como ya es sabido, la falta de credibilidad jurídica en el país, es el principal obstáculo para las compañías extranjeras para estimular la inversión extranjera.

2. INFORME SOBRE LAS ACTIVIDADES DEL SECTOR CONSTRUCTIVO.-

Como ya se indicó en este informe, los trámites lentos de créditos hipotecarios del Biess son llamativos, y se espera que se hagan correctivos. No deja de apreciarse cierta disponibilidad económica en el sector privado, sin embargo, el indicador de transacciones que es la venta de vehículos, manifiesta una disminución en volumen, principalmente debido a los cupos en las importaciones impuestas por el gobierno, pero la capacidad de endeudamiento del público también ha disminuido. El endeudamiento público con el exterior continúa su carrera de incremento, especialmente con China, abalizado con petróleo.

3. ACTIVIDADES DE JRL SUDAMERICANA DE CONSTRUCCIONES S.A.

JRL Sudamericana de Construcciones S.A. mantiene como su principal actividad la de promocionar proyectos de vivienda, tanto en Quito como en sus alrededores. Conforme lo expresado en el informe del año pasado a sus accionistas, se mantiene la construcción y en general la actividad de promoción del proyecto

denominado Villa Palermo; un proyecto de 28 casas de muy buena presencia, con excelente acogida por los clientes que han confiado en la buena ejecución del proyecto que tiene muchos atractivos, desde la ubicación, el diseño y distribución de las casas, y los complementos en áreas sociales y sistemas de seguridad. La principal característica del manejo de este proyecto, ha sido la financiación directa o sin bancos que ha tenido el proyecto, esto debido principalmente por una venta importante a una institución, lo que ha ayudado a la liquidez del proyecto. El avance de la segunda etapa es más lenta debido a que es prácticamente el doble de grande que la primera etapa.

4. PERSPECTIVAS Y PLANES PARA EL NUEVO AÑO 2013.

Se ha concretado la compra de un nuevo terreno, el mismo que servirá para la planificación de un nuevo proyecto, está ubicado en Tumbaco. Lamentablemente no hemos encontrado un terreno en las cercanías de Villa Palermo, ya que es un sector que actualmente tiene mucha acogida, debido especialmente por la cercanía de la nueva Ruta Viva, que estará a pocas cuadras de la salida que se está construyendo.

Actualmente, la empresa cuenta con los sistemas de control de proyectos especializado, así como con personal calificado y esforzado, para justificar con solvencia cualquier reto en la promoción de proyectos inmobiliarios. Los principales indicadores de seguimiento del proyecto Palermo, son satisfactorios, y se espera concluir con este proyecto hasta finales del año 2014.

5. SITUACIÓN FINANCIERA DE LA CIA.AL CIERRE Y COMPARATIVO DEL EJERCICIO PRECEDENTE.

Al cierre de los balances de 2013, fue posible cerrar el cuadro de ventas de parte de la segunda etapa, estimamos que se liquidará el proyecto en 2014, y contablemente a mediados del 2015.

6. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONÓMICO.

Similar recomendación que lo establecido en el informe del año pasado, respecto a la gestión de proyectos establecida para el proyecto Villa Palermo, deberá ser estimulada permanentemente para lograr esta gran fortaleza de la empresa, que es el control completo de los proyectos. Así también, puede la empresa simular con facilidad las diversas oportunidades de negocio que se presentan en el camino. Otra recomendación sería el seguimiento al proceso de formalización de los reportes mensuales, los mismos que constituyen las guías de la gerencia y del directorio que pueden tomar así, decisiones adecuadas y oportunas.

Respecto a los resultados del Estado de Pérdidas y Ganancias, solicito que se haga reservas para cuando se termine el proyecto; así estimular el capital de trabajo, fundamental para el avance de la actividad de la empresa.

Agradezco a los señores accionistas el apoyo recibido. Hago extensivo un especial agradecimiento al equipo de gerencias; empleados y colaboradores de la empresa, por su fecundo aporte; motor principal del desarrollo.

Pongo a disposición de los Sres. Socios, el Balance General y demás documentación para su decisión.

Atentamente.



Ricardo Pinto Parada
Gerente General.