

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA

INFORME DE GERENCIA

EJERCICIO ECONOMICO 2010

A los Señores Accionistas de la Compañía Equipo Constructor del Norte S.A. Equiconsa

La designación de Gerente de la compañía en mi persona, para un periodo estatutario de cinco años, según nombramiento con fecha 11 de enero de 2010 y legalizado en el Registro Mercantil del cantón Otavalo el 14 de enero de 2010 con numero de repertorio 70 y en cumplimiento con las funciones establecidas en el artículo 124 de la Ley de Compañías, y el artículo vigésimo cuarto de los Estatutos de la compañía pongo a consideración el Informe correspondiente al ejercicio económico 2010, para su conocimiento y aprobación.

ENTORNO ECONÓMICO

La situación económica del país en el ejercicio 2010, se ha mantenido estable como lo demuestran las variables económicas, con un índice de inflación del 3,33% anual.

Las políticas gubernamentales enmarcadas en reducir la tasa de desempleo, dando impulso a la actividad de la construcción, con inversión directa del Estado Ecuatoriano, en obras de magnitud, implica que los proveedores de materiales de construcción inviertan mayores recursos económicos, para sustentar la demanda interna.

La política social del gobierno en cuanto a invertir en el sector de la vivienda, a través de las Instituciones financieras como Banco del Pacífico otorgando préstamos hipotecarios, Banco Ecuatoriano de la Vivienda en cuanto a planificación, y el IESS otorgando créditos hipotecarios a largo plazo; incentivando a la población económicamente activa de los distintos estratos económicos a invertir en vivienda propia, a ejecutar adecuaciones de las viviendas ya disponibles.

Frente a los antecedentes expuestos, se decidió mirar objetivamente como inversionistas y con visión empresarial sobre actividad económica de proyección económicamente atractiva y rentable, constituir la compañía EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. EQUICONSA; cuyo objeto social es la participación directa en la compra, venta, intermediación, construcción de inmuebles, etc.

El primer anteproyecto de Construcción que la empresa va a ejecutar es Santiago del Valle ubicado en el Barrio Santiaguillo de la ciudad de Otavalo.

ENTORNO ADMINISTRATIVO

Con el fin de cumplir con el objeto social por el cual fue creada la compañía Equipo Constructor del Norte S.A. EQUICONSA, en el mes de febrero se presenta el primer anteproyecto de construcción inmobiliario denominado comercialmente Santiago del Valle, a la Dirección de Planificación del Municipio de Otavalo, el cual es rechazado por no cumplir con la ordenanza municipal vigente en esas fechas.

Frente a los acontecimientos mencionados anteriormente se replanteo varias propuestas, utilizando los nuevos parámetros certificados por el MIDUVI y el Colegio de Arquitectos del Ecuador, logrando en el transcurso del año hacer varias presentaciones del anteproyecto en las oficinas del Municipio de Otavalo a través del Departamento de Planificación y en las altas esferas municipales ante la Cámara Edilicia.

El replanteamiento de las propuestas, especialmente en el aspecto económico, es construir casas cuyo precio de venta sea no mayor a \$ 65.000 dólares americanos, y que aplicando la política gubernamental, hacer una alianza estratégica con la institución financiera del Estado como es el Banco del Pacífico para el respectivo financiamiento de los posibles clientes interesados en adquirir las casas que construirá el Proyecto Santiago del Valle.

Luego de un año de tramitar ante el Municipio la Aprobación del Anteproyecto de construcción Santiago del Valle aun nos mantenemos a la espera de una respuesta.

Inmediatamente de constituirse la compañía se procede a la construcción de la Casa comunal del Proyecto Santiago del Valle, culminando su construcción el 10 de marzo de 2010

El 06 de mayo de 2010 se procede a inscribir la compra del terreno donde se Construirá el Proyecto Santiago del Valle, a nombre de la compañía Equiconsa por el valor de \$ 269.737,94 dólares americanos, según consta en escritura publica

El 10 de mayo se resuelve contratar a la compañía HIDROSOFT para realizar los estudios de planificación y diseños estructurales y arquitectónicos del proyecto Santiago del Valle, la compañía contratada es la misma que procedió a elaborar el diseño del Proyecto San Martín; por lo que se procede a dar el primer anticipo por el valor de \$ 11.607,14 dólares americanos.

El 9 de junio se contrata a la compañía ADEC, para que realice los estudios de suelo para lo que se procede a emitir el primer anticipo por \$ 1.215 dólares americanos.

En el mes de junio se adquiere muebles y equipos de computación para el departamento administrativo.

En el mes de junio como política de la compañía se procede a recibir valores económicos en concepto de reservaciones de casas por el valor de \$ 19.500 dólares americanos.

En el mes de julio se procede a otorgarle un crédito de \$ 5.000 dólares americanos a la señora Sheyla Maldonado, proveedora de materiales de construcción (arena, ripio, piedra) y que será cancelado conforme se vaya entregando material; como parte de la garantía del préstamo se encuentra la casa que la señora es propietaria en el Conjunto San Martín y que se encuentra en venta.

En el mes de octubre se realiza el aumento de capital mediante escritura pública por el valor de \$ 336.000, quedando estructurado el capital pagado de la compañía por \$ 345.000 dólares americanos.

En los meses de noviembre y diciembre de 2010, se recibe el diseño final para el cerramiento proyecto Santiago del Valle, y se inicia la construcción del cerramiento.

ENTORNO FINANCIERO

El año 2010 es el primer ejercicio de actividad económica de la compañía, y en relación a la proyección financiera preparada a través del flujo de caja proyectado para el año 2010, se decidió que los accionistas aporte dinero fresco.

En el mes de abril los accionistas deciden realizar depósitos bancarios, en calidad de préstamos de accionistas, por los siguientes valores:

Ing. Jaime Pérez	\$ 23.666,67
Ing. Héctor Pérez	\$ 23.666,67
Sr. Miguel Mora	\$ 23.666,67

TOTAL	\$ 71.000,01

El 29 de abril de 2010 se celebra la compra venta del terreno, legalizada la escritura pública, en el Registro de la Propiedad y Mercantil el 6 de mayo de 2010, según partida 625, por el valor de US \$ 269.737,94, la adquisición se realiza con préstamos de los accionistas.

Los Gastos Operativos que incurre la compañía son:

DESCRIPCION	VALOR	%
UTILES DE OFICINA	349,42	10,8%
MANTENIMIENTO EQUIPOS	270,25	8,3%
IMPUESTOS MUNICIPALES	344,24	10,6%
DEPRECIACIONES Y AMORTIZACIONES	879,19	27,1%
SERVICIOS BASICOS	474,49	14,6%
INSTALACIONES Y ADECUACIONES	199,04	6,1%
GASTOS VARIOS	731,87	22,5%
TOTALES:	3248,5	100%

La política de la empresa respecto al registro contable de los costos y gastos operativos será de capitalizar los mismos, y registrar en resultados del ejercicio que genere ingresos.

ENTORNO LABORAL

La política empresarial referente a recursos humanos, es el reclutamiento y selección del personal para el área de Ventas y Contabilidad, las remuneraciones se determinan considerando los valores existentes en el mercado laboral de acuerdo a la profesión y a experiencia de los postulantes y a los beneficios sociales que determina la normativa laboral vigente.

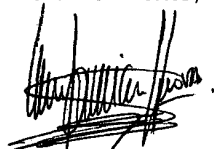
El personal contratado para los distintos procesos de construcción, esta respaldado en contrato por servicios en el que prevalece el uso de la mano de obra; calculados los valores en base a la política de avance de obra.

En el mes de agosto frente a la imposibilidad de continuar con la construcción del Proyecto Santiago del Valle, y el personal se encontraba sin ejercer actividad y responsabilidad alguna, se decide a dar licencia ocasional sin reconocimiento de remuneración mensual, mientras el proyecto sea aprobado y existe actividad económica en la compañía, propuesta que es aceptada por los empleados contratados.

Es importante recomendar a los señores accionistas, definir un tiempo de espera en cuanto a la decisión de obtener o no el permiso respectivo por parte de las autoridades municipales, y replantear nuevas estrategia comerciales respecto al destino del Proyecto Santiago del Valle.

Es cuanto puedo informar sobre las actividades administrativas realizadas, y pongo a consideración de la Asamblea General de Accionistas para su conocimiento y aprobación; no sin antes expresar mis agradecimientos a los señores accionistas, a los empleados, profesionales y proveedores externos que han colaborado con todos sus esfuerzos para lograr los objetivos planteados para cumplir con las delicadas funciones encomendadas y por la confianza depositada en mi, para representar a la compañía legal y extrajudicialmente.

Atentamente,



Sr. Miguel Mora

GERENTE GENERAL

