

## **EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A "EQUICONSA"**

### **INFORME DE GERENCIA**

#### **EJERCICIO ECONOMICO 2012**

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 de estatutario de cinco años, según nombramiento de la fecha 11 de Enero del 2010 y legalizado en el Registro Mercantil del Cantón Otavalo el 14 de enero del 2010 con numero de repertorio 70 y en cumplimiento con las funciones establecidas en el artículo vigésimo cuarto de los estatutos de la compañía. Pongo a consideración el informe correspondiente al ejercicio económico 2012, para su conocimiento y aprobación.

#### **ENTORNO ECONOMICO**

La situación económica del país, para inicios del ejercicio económico del año 2012, medidas de acuerdo al índice de inflación y con respecto al año 2010 y 2011 se han mantenido estables con un índice anual de 3.3% de inflación anual

Las políticas gubernamentales enmarcadas en reducir la tasa de desempleo muestran para este año un real interés de parte del gobierno en impulsar y promover la actividad de la construcción, que básicamente se concentra en las obras del sector público. No así las políticas sociales del gobierno en cuanto a invertir en el sector de la vivienda ya que para inicios del 2012 se vieron afectadas, tanto por medidas de carácter financiero dirigidas hacia los bancos, creando un ambiente de inestabilidad y de inseguridad en el sector financiero dando como resultado el incremento de la tasas de interés para créditos al cliente; y políticas de seguridad más exigentes con garantías menos flexibles lo cual genero un incremento de un ocho por ciento en los costos de materiales por parte de los proveedores así como también el incremento de los costos de mano de obra; con lo cual se afecto fuertemente el tema comercial en cuanto a promover el proceso de ventas por parte de los constructores. Sin embargo

debemos anotar que como una herramienta de oxígeno financiero se ha impulsado los créditos por parte del Banco del BIEESS y Banco del Pacífico.

Con todos los antecedentes expuestos anteriormente iniciamos las actividades económicas del año 2012 con ciertos factores adversos como son :

Iniciamos el año 2012 con la esperanza de poder obtener la aprobación definitiva por parte de la municipal del proyecto denominado "SANTIAGO DEL VALLE " ubicado en la ciudad de Otavalo y que cuenta con 44 unidades habitacionales.

En nuestro afán de poder dinamizar las actividades económicas de la empresa se plantean ciertos objetivos entre los que se cuentan: encontrar caminos de acuerdo con el dueño del proyecto Hacienda de las Flores para negociar el proyecto con inversionistas extranjeros con el afán de poder rescatar el proyecto.

Ir incorporando a la empresa para poder ofrecer nuestros servicios de diseño y construcción dirigidos al mercado de los jubilados extranjeros residentes en la provincia. Con el único objetivo de poder ampliar nuestras actividades comerciales hacia este sector de mercado que ha venido mostrando un excelente incremento y oportunidad en los últimos años.

También se establece como meta el conseguir la aprobación del proyecto Santiago del Valle.

#### **ENTORNO ADMINISTRATIVO**

Con el único afán de cumplir con el objetivo social para el cual fue creada la empresa se inician las actividades del ejercicio económico del año 2012 con el enfoque de nuestro mejor esfuerzo por culminar con el proyecto de administración de obra de construcción que nos fuese entregado por contrato a mediados del año 2011 por parte de la Empresa GEPRINSA proyecto denominado CENTRO COMERCIAL EL JORDAN; mismo que se entrego durante el mes de abril del 2012.

Para satisfacción de nuestra empresa recibimos en el mes de abril 27 del 2012 el oficio 082-JDCU con resolución aprobatoria del proyecto Santiago del Valle.

En el mes de mayo del año en curso y luego de obtener el respectivo permiso de construcción, con fecha 7 de mayo se inicia las actividades de construcción del

proyecto Santiago del Valle mismo que se constituye en la base de nuestras actividades económicas y el principal proyecto de la empresa.

En el mismo mes de mayo se inician negociaciones comerciales con el Sr. Jeffrey Preston de nacionalidad americana, con el objetivo de lograr el contrato de construcción de su residencia privada. Dicho objetivo se alcanza a inicios del mes de junio del 2012 iniciándose las actividades de la construcción de dicho proyecto la segunda semana del mes de junio.

Finalmente se mantiene conversaciones con varios clientes extranjeros con los cuales se pretende también llegar a obtener los contratos para la construcción de sus residencias privadas.

Finalizamos el año 2012 con estas negociaciones con un avance importante que nos permitirá mantener el seguimiento en el año venidero.

También debo anotar que cerramos el ejercicio económico con ciertos inconvenientes de carácter financiero lo cual creo como resultado el retraso en los avances de obra del proyecto Santiago del Valle.

Como balance positivo debo anotar que al cierre de este año se concretaron las preventas de seis unidades del proyecto Santiago del Valle.

#### **ENTORNO FINANCIERO**

Al ser este el segundo año de actividad económica de la compañía y en relación a la proyección financiera preparada a través de los flujos de caja proyectales para el año 2012 se decidió que los accionistas realicen un nuevo aporte de capital fresco en calidad de préstamo y tendientes a lograr la activación de desarrollo del proyecto Santiago del Valle.

Es así que de abril a mayo del 2012 se aportan los siguientes valores.

Sr. Miguel Mora	48.333.33
Ing. Héctor Pérez	48.333.33
Ing. Jaime Pérez	48.333.33
<hr/>	
TOTAL	\$ 144999.99

Durante el mes de agosto se realiza los acercamientos con diferentes instituciones de la localidad tendientes a conseguir una línea de crédito hipotecaria con el afán de mantener el cronograma del desarrollo del proyecto Santiago del Valle.

Al finalizar el mes de agosto del 2012 se obtiene la aprobación de un crédito de \$300.000 usd con garantía a la hipoteca del proyecto Santiago del Valle otorgado por parte de Mutualista Imbabura, mismo que será operado en dos desembolsos de \$ 150.000 usd. Se obtiene el primer desembolso en el mes de septiembre, programando el segundo desembolso para el mes de noviembre; mismo que no se llega a dar debido a inconvenientes de carácter administrativo por parte de la Mutualista Imbabura.

Se han concluido todas las actividades orientadas a la implementación de las norma internacionales financieras cumpliendo con la adopción de NIF'S y presentación de patrimonio neto al inicio y al final del periodo de transición

Es todo cuanto puedo informar a la junta universal de accionistas de la compañía Equipó Constructor del Norte S. A "EQUICONSA".

Quiero dejar constancia expresa de mi agradecimiento por toda la ayuda recibida por parte de todo el personal administrativa y oficina de la empresa durante el periodo de trabajo del año 2012, esperando que dicho informe cumpla con las expectativas y objetivos planteados por nuestra Empresa.

Atentamente,



Sr. Miguel Mora.

debemos anotar que como una herramienta de oxígeno financiero se ha impulsado los créditos por parte del Banco del BIEESS y Banco del Pacífico.

Con todos los antecedentes expuestos anteriormente iniciamos las actividades económicas del año 2012 con ciertos factores adversos como son :

Iniciamos el año 2012 con la esperanza de poder obtener la aprobación definitiva por parte de la municipal del proyecto denominado "SANTIAGO DEL VALLE " ubicado en la ciudad de Otavalo y que cuenta con 44 unidades habitacionales.

En nuestro afán de poder dinamizar las actividades económicas de la empresa se plantean ciertos objetivos entre los que se cuentan: encontrar caminos de acuerdo con el dueño del proyecto Hacienda de las Flores para negociar el proyecto con inversionistas extranjeros con el afán de poder rescatar el proyecto.

Ir incorporando a la empresa para poder ofrecer nuestros servicios de diseño y construcción dirigidos al mercado de los jubilados extranjeros residentes en la provincia. Con el único objetivo de poder ampliar nuestras actividades comerciales hacia este sector de mercado que ha venido mostrando un excelente incremento y oportunidad en los últimos años.

También se establece como meta el conseguir la aprobación del proyecto Santiago del Valle.

## **ENTORNO ADMINISTRATIVO**

Con el único afán de cumplir con el objetivo social para el cual fue creada la empresa se inician las actividades del ejercicio económico del año 2012 con el enfoque de nuestro mejor esfuerzo por culminar con el proyecto de administración de obra de construcción que nos fuese entregado por contrato a mediados del año 2011 por parte de la Empresa GEPRINSA proyecto denominado CENTRO COMERCIAL EL JORDAN; mismo que se entrego durante el mes de abril del 2012.

Para satisfacción de nuestra empresa recibimos en el mes de abril 27 del 2012 el oficio 082-JDCU con resolución aprobatoria del proyecto Santiago del Valle.

En el mes de mayo del año en curso y luego de obtener el respectivo permiso de construcción, con fecha 7 de mayo se inicia las actividades de construcción del