

EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. "EQUICONSA"

INFORME DE GERENCIA

EJERCICIO ECONÓMICO 2018

A los señores Accionistas de la Compañía Equipo Constructor del Norte S.A. "EQUICONSA."

Una vez realizada la Junta Universal de Accionistas con fecha 28 de marzo del 2019 en la cual, mediante comunicación de la Junta Universal de Accionistas con la designación de Gerente de la Compañía Equipo Constructor del Norte S.A. "EQUICONSA", para un período estatutario de 5 años con fecha 03 de Mayo del 2018 y legalizado en el Registro Mercantil del Cantón Otavalo el 11 de mayo del 2018, con número de repertorio 210 y partida 103. 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 2018, para su conocimiento y aprobación.

La Compañía mantiene su domicilio principal en la ciudad de Otavalo provincia de Imbabura, sector Copacabana, Av. Atahualpa y Abdón Calderón, Centro Comercial El Jordán, segundo piso, oficina 14.

ENTORNO ECONÓMICO:

Se inicia el ejercicio económico del 2018 con un panorama poco alentador, y de mucha incertidumbre, si tomamos en cuenta los datos del Banco Central durante el primer semestre del 2018 en cuanto a las cifras económicas correspondientes, e índices de medición tanto para la tasa de desempleo, las mismas que registra un ligero aumento del 3.7% en comparación al 2017 misma tasa que se ubica en el 5,82% a diciembre del 2018, con lo cual tenemos un aumento en la tasa de desempleo del 9.52% durante el 2018. Sin embargo de esto se registra un número superior a 35.000 despidos solo en el sector de la construcción, en lo que tiene que ver con empleo formal, pese a que los indicadores en cuanto a tasa de desempleo muestran una mínima reducción porcentual del 0,27%.

En cuanto tiene que ver con los indicadores del PIB durante el 2018 se registra un incremento porcentual del 1,4% anual, aunque estos datos no concuerdan con los indicadores económicos y la realidad del déficit y deuda que el Estado presenta para este año.

Con estos datos y dando cumplimiento al objetivo social de la Empresa durante el ejercicio económico 2018. Nuestra gestión se concentra básicamente en atender toda la gestión comercial y agilizar todos los trámites de operaciones de créditos hipotecarios dirigidas a favorecer al cliente final, frente a las instituciones financieras, mismas que nos permitan perfeccionar las operaciones de crédito para el cierre de ventas de todos los compromisos adquiridos con los clientes durante el último trimestre del año 2017.

En un trabajo conjunto con el equipo de ventas, en el mes de febrero del 2018 se concreta la operación de crédito y venta de la casa N° 40 y en el mes de marzo se cierra la venta de la casa N° 41 y la precalificación de crédito para la casa N° 31, la misma que se cierra la venta para el mes de mayo; cabe indicar que toda esta gestión fue realizada durante la administración de gerencia del Sr. Miguel Mora, en adelante yo Sra. Olga Cecilia Ruiz Grijalva fungo las funciones de actual Gerente. De mayo a diciembre bajo mi administración se logra perfeccionar las operaciones de venta signados con los números: Casa N° 39 en el mes de octubre, Casa N° 2 en el mes de diciembre.

Es importante indicar que para la segunda semana del mes de diciembre se tiene calificado la pre aprobación de crédito para las casas signadas con los números: 01, 03, 04 y el local A, mismas que se implementarán para Enero del 2019.

En lo que tiene que ver con la Superintendencia de Compañías debemos indicar que se inicia el ejercicio económico del 2018 cumpliendo con todas las aplicaciones de las normativas y actualizaciones para un funcionamiento más eficiente de la Empresa.

ENTORNO ADMINISTRATIVO:

Inicio mis funciones con fecha 1 de mayo, después de conocer y aceptar por parte de la junta, la renuncia voluntaria a la Gerencia; del Sr. Miguel Mora.

Con el único afán de cumplir con el objetivo social para el cual fue creado la empresa "EQUICONSA", la estructura administrativa se encuentra conformada por: La Junta General de Accionistas, La Presidencia, La Gerencia, contamos con un auxiliar contable y la supervisión de una empresa contable externa "Contaxcom" y la coordinación del equipo de ventas; con esta estructura se desarrolla el control, las actividades operacionales, el registro de las transacciones y control contable que son presentados a consideración de la Junta de Accionistas.

Corresponde a la Gerencia el desarrollo de las labores operacionales y administrativas directas tendientes a mantener una estrecha vinculación con los accionistas de la Empresa y el resto de equipo que hacen parte de la plataforma administrativa.

Es importante señalar que durante el ejercicio 2018 y dando cumplimiento con la recomendación de la Gerencia en el Informe correspondiente al año 2017; en la cual se sugiere, que al ser este un año en el cual se da paso a la culminación de las operaciones de construcción de las últimas 4 casas y 3 locales comerciales del proyecto, y al estar instrumentadas las operaciones de venta de dichos bienes, la gerencia recomendaba iniciar el proceso de cierre de operaciones de la empresa.

También se recomienda hacer el seguimiento en el proceso de compra de los lotes 1,2,3 ubicados en la ciudad de Quito para el nuevo proyecto en el cual la empresa es socia, los mismos que fueron escriturados en el mes de agosto del 2017. Esto con el propósito de lograr el cierre en el registro de la propiedad y la debida acta de registro de dichos bienes.

Durante la administración del Sr. Miguel Mora se realizaron dos juntas:

Primera.- El 27 de Marzo del 2018 para conocer y resolver sobre el informe de Gerencia General sobre el ejercicio económico 2017, Conocimiento del Informe de Presidencia sobre el ejercicio económico 2017, Conocimiento del Informe de comisario sobre el ejercicio económico 2017, Conocimiento e Informe de la Auditoría Externa del ejercicio económico 2017, Conocimiento y Resolución del Balance general y Estado de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio económico 2017 y Resolución sobre los Resultados sobre el ejercicio económico 2017.

Segunda.- Con fecha 20 de abril del 2018 en la cual la junta general de accionistas trata el siguiente orden del día: Análisis y resolución sobre la recomendación de gerencia, relativa al cierre de operaciones de la empresa.

Cabe indicar que en adelante y durante mi administración de mayo a diciembre se realizaron cuatro juntas:

Tercera.- Con fecha 3 de Mayo del 2018 para tratar el siguiente orden de día: Conocimiento de la renuncia del Sr. Gerente y designación del nuevo gerente. Autorización para la venta tanto del negocio como los demás bienes que posee la empresa.

Cuarta.- Con fecha 23 de Mayo del 2018, en la cual la Junta General de Accionistas trata el siguiente orden del día: Aprobación del manual de prevención y matriz de riesgo

del lavado de activos y financiamiento del delito. Para dar cumplimiento con la resolución UAFE-DG-S0-20170004 publicada en el registro oficial número 103 del 19 de octubre del 2017. Y actualización del código de ética.

Quinta.- Con fecha 11 de Octubre del 2018, en la cual la Junta General de Accionistas trata el siguiente orden del día: Autorización a la Sra. Olga Cecilia Ruiz Gerente, para que con su sola firma pueda realizar todos los trámites requeridos para la activación de la cuenta número 34941371-04 por la totalidad de los fondos disponibles y existentes de; \$ 4.196,07 USD y dar la disposición que la empresa crea conveniente de acuerdo a sus intereses.

Sexta.- Con fecha 6 de Diciembre del 2018, en la cual la Junta General de Accionistas trata el siguiente orden del día: Autorización de la Junta General de accionistas a la Sra. Olga Cecilia Ruiz Gerente, para la venta de las cuatro casas signadas con los números TA 1, Ta 3, TA 4, y los tres locales comerciales A,B,C del conjunto residencial Santiago del Valle.

La gestión de la Gerencia se concentra en lograr el cierre de las operaciones de venta de los inmuebles signados con los números 40, 41, 31, 39, 01, 02, 03, 04; locales A,B,C , del Conjunto Residencial Santiago del Valle, además de planificar el destino a seguir de la empresa.

ENTORNO FINANCIERO:

Al ser este el octavo año de actividades económicas de la Compañía y en relación a las proyecciones financieras preparadas a través de los flujos de caja proyectados para el año 2019 debo indicar que se realizaron todas las gestiones tendientes a lograr el fondeo para la construcción de las ultimas 4 casas VIP y los 3 locales comerciales que se constituyen en la última etapa del proyecto Santiago del Valle; se trabaja en concretar la calificación en las instituciones financieras de los créditos hipotecarios hacia el cliente final con el fin de lograr el cierre de las ventas de dichos bienes.

Además se trabaja en las estrategias comerciales y financieras que nos permitan lograr la realización tanto de los activos como de los pasivos que posee la empresa; para dar cumplimiento con la resolución de Acta del 20 de abril del 2018 en la cual se aprobó el cierre de operaciones de la empresa.

En lo que respecta al Estado de Situación Financiera y de Resultados al cierre del ejercicio 2018 reflejado en los Balances y en comparación con el ejercicio 2017, tenemos una contracción del Activo de 71,00% esto es debido a la disminución de la cuenta de inventario

construcciones en proceso del 62%; durante el ejercicio 2018 se escrituraron 5 casas, mientras que en el 2017 se escrituraron 7 casas.

En el estado de Resultados podemos informar que con relación a los Ingresos por Venta en el 2018 decreció con relación al 2017 en 1,28%, así mismo decreció el costo de venta y el gasto, teniendo como resultado una utilidad en el ejercicio.

En virtud de que este es el tercer año con utilidad y considerando que al momento se ha iniciado el proceso de cierre de operaciones de la empresa recomiendo a la junta de accionistas la distribución de las utilidades a los mismos, por supuesto luego de atender con el 15% de participación a trabajadores y la reserva legal.

Es todo cuanto puedo informar a la Junta de Accionistas de la Compañía. Quiero dejar constancia expresa de mi más profundo agradecimiento por todo el apoyo recibido por todo el equipo técnico, personal administrativo de la Compañía durante este periodo, y de manera especial al compañero Presidente por su apoyo y valioso aporte de conocimiento tendiente siempre a reforzar las buenas iniciativas y el trabajo en equipo en bien de la Compañía.

Espero que este informe cumpla con las expectativas y objetivos planteados por la Compañía, para el presente ejercicio.

Atentamente,



Sra. Cecilia Ruiz

GERENTE GENERAL