

Quito, 13 de Febrero del 2020

INFORME DEL GERENTE GENERAL POR EL EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2019, A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE YEROVI-GARCES CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

A continuación el suscrito se permite poner a su consideración, el presente informe anual de actividades correspondientes al año 2019, para que se evalúen las gestiones realizadas y con el objetivo de cumplir con lo establecido en la Ley; y, en cumplimiento con la Resolución 921430013 de la Superintendencia de Compañías (Registro Oficial No. 44 del 13 de octubre de 1992), donde se establecen los requisitos mínimos que deben contener los informes anuales que presentan los administradores a las Juntas Generales.

Una vez proyectado el Balance General y los Estados Financieros del año 2019, pongo en su conocimiento el siguiente resumen gerencial de los proyectos de la constructora:

1. Como perspectiva general y a manera de antecedente, en vista que en el sector de la construcción, al igual que en muchos otros sectores, no hubo una recuperación de la economía, ni mucho menos crecimiento, se puede palpar una falta de liquidez y demanda en el mercado inmobiliario, tal es así, que muchos constructores tienen todavía algunos bienes inmuebles en venta a pesar que los edificios y/o conjuntos están concluidos o ya fueron entregados; es decir, al igual que nosotros, todo el sector sufre la recesión económica existente en el mercado, por lo que la mayoría opta por bajar considerablemente el precio de los inmuebles, para recuperar su capital de trabajo y salvar su inversión por decirlo de alguna manera. Razón por la cual habría que analizar la posibilidad de seguir bajando el precio de venta de las dos últimas oficinas disponibles en el edificio Cumbayá-Gardens.
2. Existe todavía una bodega en el edificio Tennis Village que no se ha podido vender, es posible que se la tenga que vender al costo como los últimos dos departamentos de ese edificio, o inclusive a un costo menor para poder ir cerrando los proyectos.
3. Se realizará el pago correspondiente al 15% de la participación de utilidades a los empleados que estuvieron en el año 2019, cuyo valor total es de: \$24,833.25; calculado en base al resultado del ejercicio del año 2019, que fue de: \$165,554.00.
4. Se informa a los socios que la **UTILIDAD** generada en el año 2019, luego del pago a empleados y otros impuestos es de: \$109,475.00; de acuerdo al anexo adjunto, la misma que se distribuirá en los porcentajes de cada socio.
5. A pesar que todo el año, se trató de conseguir un nuevo terreno para construir y lanzar un nuevo proyecto inmobiliario, priorizando la ubicación, vista y otros factores importantes que se lograron implementar en base a las experiencias pasadas; puedo decir que no existieron oportunidades de compra en lo absoluto, puesto que los propietarios/as de terrenos subieron considerablemente el costo del m² de la tierra, sin importar el lugar, aduciendo factores como: facilidad de vías de acceso (sector ruta viva) y/o construcciones en proceso, en sectores donde Uribe y otros constructores de renombre, han edificado inmuebles imponentes, revalorizando ciertos sectores y sus zonas de influencia, a niveles poco

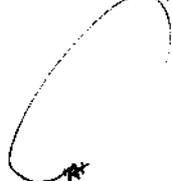
A la vanguardia de tu imaginación

congruentes con la realidad del país, donde el costo por m2, al que se vende en esos edificios, supera la realidad económica de la población quiteña hablando específicamente de nuestro medio.

6. La Gerencia ha cumplido íntegramente con las disposiciones emanadas por la Junta General de Accionistas, celebradas durante el ejercicio económico 2019; y, sus atribuciones se han llevado a cabo, conforme las normas legales y estatutarias; de igual manera la constructora se encuentra al día con todos los organismos de control, esto es: la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Servicio de Rentas Internas, así como los aspectos regulatorios de índole de normativa seccional.
7. Recomiendo a la Junta General de Socios adoptar las siguientes acciones, para cumplir con los objetivos y estrategias del año 2020:
 - a. Analizar la posibilidad de otorgar mayores facilidades de pago a los clientes de oficinas en Cumbayá.
 - b. Premiar el pronto pago (contado) de los clientes, otorgándoles el mejor descuento para liquidar lo más pronto el proyecto de Cumbayá.
 - c. En vista que el rubro de Promoción y Publicidad en el presupuesto está en rojo, se debería pensar en subir el costo de comisión por ventas a las empresas inmobiliarias o a los corredores con tal de salir pronto de las unidades (oficinas) disponibles.
 - d. Puesto que al parecer no se ve una mejoría en la economía nacional y como lo han dicho algunos socios en las reuniones, que las ventas y los números para nada han sido favorables y por lo tanto el negocio de la construcción no les sería atractivo, al menos que hubiera algún terreno de buen precio o tuviéramos algún contrato atractivo, me permito recomendar la liquidación o venta de la compañía, ya que en realidad hemos estado dos años esperando que el sector se recupere, pero la verdad cada día le veo más difícil, los grandes constructores abarcan la mayoría del mercado y sumado a esto que el costo de la tierra en todos los sectores está inflado y la gente no cede por nada y prefiere mantener su propiedad, pongo a consideración de ustedes el análisis de lo descrito.
8. La Gerencia informa que a pesar de no aplicarse ciertas normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor contempladas en la Ley de Propiedad Intelectual, su Reglamento y demás disposiciones, en lo que es aplicable se ha cumplido con todas las disposiciones legales vigentes.
9. De igual manera se informa que no se ha producido ningún hecho extraordinario que resaltar en el aspecto administrativo, legal o laboral.

Es todo lo que puedo informar, en atención a mis atribuciones y obligaciones como Gerente General, esperando que los socios de la compañía, consideren salvo el mejor criterio de todos, el destino final de la constructora.

Atentamente,



Ing. Paul Yerovi Von Lippke
GERENTE GENERAL

YEROVI-GARCES CONSTRUCTORES CIA. LTDA.