

Informe de Gerencia General Año Fiscal 2013

Señora Presidenta del Directorio de Accionistas y Señores Accionistas de
CONSTRUCTORA CAZAR HNOS. CIA. LTDA.

A continuación me permito presentar a ustedes el RESUMEN DE LAS ACTIVIDADES realizadas por esta gerencia correspondiente al período 2013.

ANTECEDENTES:

CONSTRUCTORA CAZAR HNOS. CIA. LTDA. se constituyó mediante escritura pública ante Notario Sexto de Quito Dr. Hugo Cornejo Rosales, celebrada el 13 de Julio de 1.987, legalmente inscrita en el Registrador Mercantil el 31 de Julio del mismo año.

Fui designado para el cargo de Gerente General y Representante Legal de la Compañía el 19 de abril del 2010 por el período de 5 años, período en el que se ha emprendido varios proyectos: "Conjunto Habitacional Adriático 3", "Edificio Florencia 3", entre otros y de los cuales, gracias a las capacidades, visión y decisión se ha logrado culminar con éxito, sin lograr los parámetros máximos que se pensaban por realidades de financiamiento, ventas y demoras en desembolsos de los créditos del B.I.E.S.S.

OBJETIVOS PROPUESTOS:

- 1.- Culminar en la construcción, ventas y entrega de los proyectos "Adriático 3" y "Florencia 3".
- 2.- Iniciar la construcción de un nuevo proyecto fuera de Quito, dirigido a sectores económicos medios, por el incremento exagerado de valor de terrenos en la ciudad.
- 3.- Dirigir nuestra actividad de Planificación y Construcción a otras ciudades del país (Baños).
- 4.- Mantener y consolidar la imagen de la Constructora Cazar Hnos. como una de las Empresas ya posicionadas dentro de su rama de Planificación, Construcción y Promoción



y Venta de Proyectos de Vivienda; publicitando los logros y proyectos, a través de diferentes mecanismos y medios de publicidad

5.- Programar un desarrollo administrativo mediante la departamentalización de áreas específicas dentro de la empresa.

6.- Cumplir e implementar la normativa vigente (NIIF, AUF) de carácter obligatorio y facultativo (POLÍTICAS Y NORMAS INTERNAS) que beneficie a cada departamento, empleado y de manera global a la empresa.

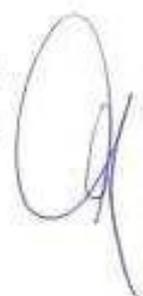
CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

CONSTRUCTORA CAZAR HNOS. CIA. LTDA. en el presente periodo egresó montos aproximados de US\$500.000.00 en la Construcción del Proyecto "Conjunto Habitacional Adriático 3", compuesta de 2 torres A y B de 10 pisos cada una, 1 torre C de 8 pisos y torre D; de menor elevación, situado en la Av. Eloy Alfaro y Nogales, proyecto en el que se están culminando detalles específicos y trabajos finales y que se encuentra avanzado en un 90%.

Por otra parte en el Proyecto "Edificio Florencia 3", se ha invertido en este periodo aproximadamente \$60.000.00, el mismo que está compuesto por una sola torre de 6 pisos y 8 apartamentos, situado en la Av. Villalengua y Sancho Escobar, proyecto en el que se están culminando detalles específicos y trabajos finales y que se encuentra avanzado en un 85%, en este proyecto aún existen unidades por vender en un 50%.

Iniciamos la negociación de un terreno ubicado en San Antonio, Mitad del Mundo en el que se proyecta la construcción de un Conjunto de 75 Casas más áreas comunales a un costo accesible para el público en general; el trámite de adquisición ha sido bastante largo por lo que estimamos que para inicios del año 2014 la Escritura Pública de propiedad, ya será una realidad; sin embargo, en vista de que la negociación estaba bastante avanzada, se ha optado por empezar a realizar la planificación, diseños, estudios técnicos de suelo, estructurales, sanitarios y eléctricos además de los trámites municipales y construcción de los primeros cimientos del proyecto, cumpliendo con el segundo objetivo establecido.

El objetivo tres nos demanda un gran esfuerzo gerencial y empresarial, por cuánto es necesario ajustarse a requerimientos legales y situacionales que conlleva el emprender un



proyecto fuera de la ciudad, por lo que hemos iniciado ya con planificación habitacional de un proyecto turístico a establecerse en la ciudad de Baños, en un terreno de propiedad de la Constructora, por lo que el trabajo venidero es bastante amplio en este hermoso sitio.

En cumplimiento al objetivo cuatro, en vista de que las ventas y el manejo de las mismas es lo que nos mueve como empresa, hemos llegado a la conclusión de que mantener una buena relación con los actuales clientes es la mejor carta de presentación, y contar con herramientas de publicidad por internet y prensa escrita es la mejor manera de captar nuevos clientes potenciales, además del trato personalizado que deben recibir. Las diferentes Ferias de la Vivienda realizada en la ciudad de Quito, han mejorado de gran manera la posición de la empresa en la mente del cliente, de modo que seguiremos participando en este tipo de eventos, realizando el respectivo seguimiento que nos permitirá saber el comportamiento y necesidades que provienen del cliente.

Realizaremos publicidad radial, de acuerdo al estudio que el Departamento de Ventas nos provea, en vista de que es un medio que abarca distintos niveles sociales.

Estamos estudiando la posibilidad de adentrarnos en la publicidad televisiva, una herramienta muy fuerte a la hora de captar clientes, pero que a la vez representa una inversión bastante alta para poder costear este tipo de publicidad de manera completa, de modo que no se descarta de manera definitiva este tipo de publicidad.

Constructora Cazar Hnos. al nacer como una empresa de origen familiar hace varios años ha gestionado sus operaciones de manera empírica sin profundizar en la organización formal como tal, lo que afecta negativamente a la empresa, puesto que no nos permite ser competitivos en este ámbito y que al seguirlo manteniendo, representa una desventaja a la hora de estudiar a la competencia, sabemos que cambiar la forma de gestión es muy difícil pero no imposible y empezamos por la división de funciones y departamentos, esto permitirá a cada empleado enfocarse en cumplir con la tarea para el que fue contratado y hacerlo bien, lo que beneficiará a la empresa en niveles de productividad; a la vez la empresa dejaría de centralizar tareas de todo proyecto al nivel gerencial teniendo el mismo mayor facilidad de tomar decisiones acertadas.

De acuerdo a nuevas disposiciones gubernamentales de carácter legal, tenemos el gran desafío de implementar nuevas y obligatorias normativas contables, laborales y empresariales, que gracias a la coordinación y colaboración de diferentes profesionales,



se ha ido avanzando, nos queda mucho por implementar para los siguientes periodos, por lo que este año lo hemos tomado como período de transición.

Con estos avances realizados en el año 2013 se cumplió lo programado pese a que existieron varios factores externos que retrasaron las obras como el incremento de precio de materiales, la falta de cumplimiento de los clientes en el pago de sus compromisos económicos contraídos con la empresa, la demora de desembolsos bancarios por parte del BIESS de los préstamos aprobados a nuestros clientes, trabajos y servicios de proveedores, realidades que descapitalizaron en gran parte a la empresa entre otros.

HECHOS EXTRAORDINARIOS

Además de la negociación de un terreno ubicado en San Antonio/Mitad del Mundo, donde se construirá el nuevo Proyecto de Casas, estamos negociando un terreno ubicado en el sector de la Occidental, destinado para construcción de departamentos, pero esta negociación ha tenido varios inconvenientes por parte de la Promitente Vendedora por lo estamos realizando las respectivas gestiones para la emisión de la Escritura Pública de Propiedad con el Dr. Fabián Cazar Romero, abogado de la empresa.

ASPECTO FINANCIERO

En el año 2012, la empresa no determinó resultados por lo que se acogió a las normativas establecidas por el SRI, para determinar resultados al finalizar la construcción de las obras y la comercialización de las mismas, lo invertido en esos meses se registró en la cuenta Obras en Proceso. La empresa se acogió a la normativa de OBRA TERMINADA, autorizada por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas.

La empresa previó liquidar resultados, impuestos y demás disposiciones en el presente año 2013, siempre y cuando se hayan cumplido por lo menos un 80% de inversiones en la obra, lo que se ha cumplido sin ninguna novedad importante. Con estos antecedentes en este período 2013, se ha determinado las ventas realizadas con respaldo de Escritura Pública de Propiedad, lo que nos ha dado como resultado un monto bastante óptimo de utilidades (Balance Adjunto), a declararse y distribuirse de acuerdo a lo que la ley establece, lo que demuestra el manejo que hemos tenido en este y anteriores periodos.



RECOMENDACIONES

Se recomienda a la Junta General de Accionistas, para el próximo periodo se de la misma importancia y apoyo como se ha venido realizando, para así cumplir los cronogramas de trabajo, especialmente con la provisión de medios económicos. Estoy seguro de contar con sus sugerencias y comentarios en pro de mejorar la gestión que desempeño actualmente y la colaboración para la toma de decisiones que mejor convengan a la empresa.

OBJETIVOS PARA EL 2014

- 1.- Avanzar en la construcción, ventas y entrega del nuevo proyectos de casas emprendido por la Constructora dentro y fuera de la ciudad.
- 3.- Expandir nuestra actividad de planificación y construcción a otras ciudades y regiones del país, programar como meta la Región Costa y estudiar la factibilidad económica de participación en proyectos estatales.
- 4.- Mantener y consolidar la imagen de la Constructora Cazar Hnos. como una de las empresas ya posicionadas dentro de su rama de acción; publicitando los logros y proyectos emprendidos, a través de diferentes mecanismos y medios de publicidad
- 5.- Mejorar el desarrollo administrativo mediante la departamentalización de áreas específicas dentro de la empresa.
- 6.- Seguir implementando la normativa vigente de carácter obligatorio y facultativo que beneficie a cada departamento, empleado y de manera global a la empresa.
- 7.- Implementar cursos de capacitación para nuestros empleados que permitan el mejoramiento continuo de los procesos, funciones y tareas que se cumplan.
- 8.- Integrar en forma inmediata un Ingeniero Residente de Obra que contribuya a una adecuada supervisión y colabore al Ingeniero Jorge Cazar a un mayor control de calidad en procesos y diseños y uso racionalizado de los materiales de construcción.



RECONOCIMIENTOS ESPECIALES

a) Departamento Técnico

Al Señor Ingeniero Jorge Cazar Romero, quien con su capacidad técnica y aportes con su basta experiencia permite que los pasos dados por la Constructora en cada uno de los proyectos, sean llevados de una forma bien planificada.

b) Departamento de Planificación y Diseño

Quienes han logrado plasmar creatividad y buen gusto en cada diseño arquitectónico de los proyectos realizados hace varios años y que gracias a ello los clientes pueden contar con departamentos, casas y locales con trabajos únicos y vanguardistas.

c) Departamento de Contabilidad

Al Señor Ramiro Estrella, Contador de la Constructora, quién nos ha guiado financiera, tributaria y económicamente cumpliendo con las normativas societarias vigentes, un reconocimiento a la Señorita María José Jurado, Asistente Contable, que ha colaborado con el registro y control de los ingresos, egresos y transacciones realizadas dentro de la empresa además de la atención a clientes y sus requerimientos y colaborado con el señor contador.

d) Departamento Legal

Al Señor Doctor Fabián Cazar Romero, por su asesoramiento legal y contribución con los trámites de Promesas de Compra/Venta, Escrituración de Propiedad, Declaraciones Juramentadas entre otros tanto para la Constructora como para los Clientes de diferentes proyectos.

Es todo cuanto puedo informar de las actividades durante el año 2013.

Quito, 01 de enero del 2014

Arq. Tomás A. Cazar Romero
GERENTE GENERAL

