CONSTRUCTORA CEIMCORP CIA. LTDA.

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

ASPECTOS GENERALES

Señores socios de CEIMCORP CIA. LTDA., conforme lo previsto por la Superintendencia de Compañías, a continuación presento el informe correspondiente al periodo fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre del 2012.

En cuanto a la actividad de la empresa este periodo 2012 se finalizó la construcción del Edificio Asturias la cual se inició en el año 2009, mediante la obtención de un crédito bancario de $600.000,00, la obra se terminó antes del tiempo previsto.
De acuerdo con los planos cuenta con 3.300 mts de construcción, de los cuales 2200 mts2 están destinados a departamentos, 800 mts a garajes, 100 mts a bodegas y 200 mts a áreas verdes, en cuanto a la venta se la ha realizado en un 70% gracias a una campaña bastante agresiva de publicidad usando los medios escritos de la ciudad, a través de este medio se consiguieron ventas directas y se acudió también a las empresas mobiliarias las cuales por supuesto significaron un costo para la empresa.

SITUACIÓN PATRIMONIAL

El Capital Social pagado de la empresa este periodo se incrementó de $400,0 a $25.400, mediante la capitalización de una deuda con uno de los accionistas, consiguiendo así salir de la causal por disolución que origino las pérdidas de periodos anteriores que superaron más del 50% del capital suscrito y pagado, y cumpliendo así la propuesta realizada a la Junta de Accionistas el periodo anterior, esto ha mejorado también nuestra posición frente al sector financiero y terceros.

ACTIVOS DE LA EMPRESA

En el periodo 2012 se procedió con la compra de un terreno ubicado en el sector de Misicata, sobre el cual se construirá el nuevo proyecto de la empresa, el mismo que se adquirió en $371.000,00 fue financiado por la venta del Terreno que estaba en libros por el valor de $600.000,00, en cuanto a los vehículos se ha procedido con la renovación de las pólizas de seguros para el periodo 2013 por lo que están debidamente protegidos ante cualquier eventualidad.

La casa sede de la empresa fue reevaluada debido al proceso de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS, las cuales nos permitieron llevar los activos fijos al valor real del mercado.

El edificio Arcadia cuenta con los permisos de una propiedad horizontal quedando como activos disponibles para la venta los siguientes departamentos:

Departamento	Valor
13	52.902,52
17	53.404,82
18	53.370,69
23	48.016,06

Al estar bajo el nombre de la constructora la misma se encarga de tener al día el pago de los servicios básicos y alicuotas.

PASIVOS DE LA EMPRESA

En cuanto al Pasivo cuyo monto máximo llego a los a $600.000 a un plazo de 3 años con el Banco del Austro fue pre-cancelada en el mes de junio del 2012, generado un ahorro importante para la empresa por el no pago de intereses que estaban previstos ya como un costo financiero importante.
Tenemos deudas con particulares por el orden de los $250.000,00 los cuales se tiene previstos cancelarlos en el 2013 una vez vendidos todos los departamentos.

INGRESOS Y COSTOS

Los ingresos de la empresa ascendieron a $1.102.089,80 de los cuales $710.173,00 corresponden a venta de departamentos y $389.085,57 a la venta del terreno, por intereses ganados la suma de $2831.23.
Adjunto un cuadro con el detalle de la venta de los departamentos:

Rodrigo Davila F.2 Venta Departamento N.20	F.3	46246.00
Wilson Arce F.5 Venta Departamento N.21	F.5	51945.00
Francisco Gottifredi F.12 Venta Depratamento N.16	F.12	31350.00
Diana Lee Rodas F.8 Venta Departamento N.25	F.8	46159.00
Asmuth Jhon William F.4 Venta Departamento N.22	F.4	50246.00
Janeth Juarez Lucero F.6 Venta Departamento N. 11	F.6	43761.00
Rodrigo Sanchez F.9 Venta Departamento N.24	F.9	45880.00
Daniela Torres F.10 Venta Departamento N.15	F.10	36345.00
Patricio Sanchez F.11 Venta Departamento N.6	F.11	38724.00
Juan Pablo Astudillo F.1 Venta Departamento N.9	F.1	36213.00
Mauro Montesinos F.14 Venta Dpto N.12 Edificio Asturias Clave 0901006137206	F.14	44012.00
Madaly Carlota Cordova Balcazar F.15 Venta Dpto N.7 Edifico Asturias	F.15	43436.00
Maria Lissette Ruales -17 Venta Dpto. N.8	F.17	43590.00
Delfa Alicia Piedra F.19 Vta Dpto. No.19	F.19	46106.00
Olga Patricia Avila F.20 Vta Dpto N.14 Edificio Asturias	F.20	43680.00

Fausto Cevallos Ortega F.21 Vta Dpto No.10	F.21	23740.00
Carolina Astudillo Merchan F.22 Vta Dpto N.2	F.22	38740.00

SITUACIÓN LABORAL Y TRIBUTARIA

La compañía para la realización de la obra ha subcontratado a contratistas para las diferentes etapas de la Obra, los cuales trabajaron con su propio personal y para la cancelación de los trabajos se lo hizo mediante la presentación de planillas de avances de obra y su respectiva factura amortizando los anticipos entregados.
En el mes de julio del 2012 la empresa contrato tres personas para cargos administrativos los cuales eran ya necesarios por el movimiento actual de la constructora, estando todos debidamente asegurados bajo el IESS y cubiertos en todos sus haberes como lo indican los entes reguladores.
La empresa se encuentra al día con el pago de los aportes y obligaciones patronales.

En cuanto a la situación tributaria la empresa ha cumplido con todos sus obligaciones con el Sistema de Rentas Internas.

Finalmente para el período 2013 se planea vender todos los departamentos y locales comerciales. Y se iniciara un nuevo proyecto inmobiliario denominado La Delfina, los primeros meses serán de trámites y aprobación de planos y se estima que la obra se pueda iniciar a mediados del 2013.

Atentamente,
CONSTRUCTORA CEIMCORP CIA LTDA..

Sr. Paul Vintimilla
GERENTE