

INFORME DE GERENCIA GENERAL DEL AÑO 2017 CONSTRUCTORA ARMAS & DONOSO

Como vocero y representante legal de la Constructora Armas & Donoso, es un orgullo para mí presentar el informe de gestión del año 2017, e informar a ustedes en forma general la situación y avance de la empresa en todas sus facetas. Junto a un excelente grupo de colaboradores, que con su trabajo en equipo a diario, constante diligencia, capacidad y responsabilidad logramos los resultados que a continuación voy a conocer.

ANTECEDENTES

Recordemos que la familia Armas Donoso es el único cliente que tiene en la actualidad la Constructora Armas Donoso Cía. Ltda.

La familia Armas Donoso contrató a la Constructora para la realización del Proyecto Plaza Ceibo en el terreno de su propiedad que es de una extensión de 2300 m², en el que se desarrollan 25 departamentos que conforman la primera etapa de vivienda. Posteriormente para finales del año 2018 e inicios del 2019 se proyecta a encargar la construcción de la segunda etapa de oficinas y locales comerciales.

El representante legal de la familia Armas Donoso es el Señor Marcelo Armas Donoso y en su ausencia le reemplaza el Arquitecto Carlos Armas Donoso, quienes poseen el poder especial que los acredita como tales y se encuentran encargados de todo trámite legal que requiera la Familia.

SITUACION GENERAL DEL PAIS EN EL AÑO 2017

Inicio manifestando, que para la economía mundial, el año 2017 estuvo colmado de incertidumbre e inestabilidad por la crisis política, por el desgaste de la economía que continúa buscando caminos de salida a sus dificultades y por la incertidumbre de la reactivación de la economía.

En el contexto nacional, Ecuador en el 2017 tuvo también complejidades que impactaron a la mayoría de las compañías ecuatorianas, un proceso electoral que paralizó la contratación pública durante gran parte del año, un sentimiento de incertidumbre electoral y el anhelado proceso de paz y esperanza para los ecuatorianos. El precio del petróleo se recuperó levemente, sin embargo el riesgo país continuó siendo alto y no se manifestó en una reactivación económica visible.

AUDITORIA EXTERNA

El monto mínimo para contratar auditoria externa en el Ecuador hasta el año 2015 era de un millón de dólares, calculado sobre el total de activos reportado en su declaración del año inmediato anterior. A partir del año 2016 las Compañías Nacionales Anónimas, en Comandita por Acciones y de Responsabilidad Limitada cuyos montos de activos excedan los 500 mil dólares de los Estados Unidos de América, están obligadas a contratar auditoria externa de forma obligatoria y ese es nuestro caso. El Art 321 de la Ley de Compañías del Ecuador nos indica que hasta el 30 de septiembre de cada año se debe contratar e informar a la Superintendencia de Compañías sobre la firma auditora contratada.

Por lo tanto desde el mes de junio de 2017 solicite que algunas firmas auditoras especializadas en el sector de la construcción nos remitan su carpeta con la experiencia certifica cada que las avala, lo cual me permitió elegir de una terna la mejor opción, siendo Pearson Harman PCC, la firma elegida que auditará a la Constructora.

El día de hoy, sus representantes me entregaran el informe de auditoría, el mismo que permanecerá en las oficinas de la Constructora Armas Donoso, S. algún accionista desea conocer el informe de auditoría puede solicitarlo conforme a lo que establece el **Art.4. De la información relacionada con los asuntos del orden del día inciso segundo** del Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas de Compañías.

Agradezco a la firma auditora Pearson Harman PCC que auxilió durante estos últimos ocho meses en los cuales hemos recibido a más de la supervisión financiera y de control obligatoria, un valor agregado como son las recomendaciones que han permitido un mejor desarrollo en nuestras actividades y que en el futuro serán de gran utilidad en la ejecución de nuevos proyectos.

Mi más cordal agradecimiento es para los Señores MSG (magisters) Danilo Pauta y Eduardo Chávez quienes con su conocimiento, experiencia y dirección han atendido a nuestros requerimientos de la forma más oportuna.

PROMOCION Y VENTAS

La Familia Armas Donoso nos contrató también para la promoción y ventas del Proyecto Plaza Ceibo, la forma en que nos hemos proyectado en el año 2017 fue muy importante sobre todo en el campo de la publicidad. Utilizamos todos los medios de comunicación masiva con que pudimos contar para promocionar el Proyecto Plaza Ceibo.

La Gerencia de Ventas utilizó estratégicamente todas las herramientas a su alcance para realizar la publicidad requerida, lo detalló y son las siguientes:

- Publicaciones por la prensa escrita en diversos diarios y periódicos de la ciudad como son diario El Comercio y Metro.
- Entrevistas y publicaciones en revistas cotizadas nacionales que circulan también en el ámbito internacional como son Nuestro Mundo y Dolce Vita. <https://plazaceibo.com/>
- Creación de la Pagina Web del Proyecto y Fan Page.
- Adquirimos una base de clientes importantes a través de la empresa Dumbayork que se promociono por 5 meses con correos y mailings.

Hemos cambiado una vez más la rotulación e imagen publicitaria exterior del Proyecto lo cual le ha dado mayor presencia y atracción en el mercado.

Producto de todo este movimiento hemos gestionado la venta de 20 departamentos y suites de la primera etapa viviendas. Nos quedan 5 departamentos por gestionar su venta.

Para este evento informo que el presupuesto con que cuenta la Constructora para promoción y publicidad es de \$45.000,00 dólares, hasta el momento se han utilizado \$18.738,00 dólares.

El presupuesto con que contamos para comisiones de ventas es de \$180.368,00 dólares y hasta el momento hemos utilizado \$ 141.410,00 dólares.

RECURSOS HUMANOS Y PERSONAL

Durante el año 2017 el personal de obra de la empresa, así como el personal administrativo contó con la cobertura de Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, trabajamos a la par con el Centro Médico Rotario en el cual se realizaron todos los empleados los exámenes médicos referentes al tema de salud ocupacional.

Dentro del tema de salud ocupacional y riesgos del trabajo se dictaron charlas semanales con diferentes profesionales en las áreas relacionadas al sector de la construcción. Los temas que se trataron fueron: consumo de sustancias psicoactivas y riesgos psicosociales, implementación de equipos de seguridad industrial, urbanidad, ética y moral.

CONSTRUCCION DE OBRA

A inicios del año 2017 en el mes de Enero se obtuvo la licencia de construcción, L.M.U. 20 (Licencia Municipal Urbanística), la cual nos permitió construir las cuatro lozas claves que levantar los departamentos.

En los meses subsiguientes la Entidad Colaboradora de Prohíndia, (ECP) emitió el certificado de cumplimiento de buenas prácticas en el sector de la construcción reconociéndonos como una de las pocas constructoras que cumplen con todos los requerimientos en la ciudad.

Se realizó la elección y contratación de los proveedores del Sistema Eléctrico, Hidrosanitario y de Bomberos después de analizar varias propuestas, siempre buscando el mejor beneficio para la obra.

Con este antecedente llegamos al avance de obra del 65%, a 31 de Diciembre de 2017.

Quiero mencionar algunos detalles relevantes de la obra durante el año 2017; hemos realizado el segundo departamento modelo con acabados diferentes al primero, está en curso el tercero.

El área comunal se ha enriquecido con la construcción de la piscina, lo cual es un gran atractivo.

El ascensor se encuentra instalado en un 70%.

A momento hemos puesto énfasis en terminar la fachada principal, pues es nuestra carta de presentación al exterior, hemos iniciado con el Lobby o recepción, el mismo que se encuentra casi terminado.

FINANCIERA Y CONTABLE

Se ha diseñado una nueva estructura organizacional de la empresa para el buen funcionamiento de cada cargo en el respectivo departamento creado.

Informo que la empresa se mantiene al día en sus obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Servicio de Rentas Internas y demás entes de control.

Debe informarse que todo lo expuesto y toda la información que se ha recopilado en el área financiera durante todo el año 2017 serán enviados en archivo digital a la Superintendencia de Compañías cumpliendo así con la Ley de Compañías.

CONCLUSION

Al ser este el tercer año de vida de la Constructora Armas Donoso, nos encontramos afeanzados, con mayor experiencia y solidez en el mercado inmobiliario, en especial en el Valle de Cumbayá, el nombre de la Constructora Armas Donoso se ha posesionado como una marca competitiva en el mercado.

Como Gerente General de la Constructora Armas Donoso he entregado todo mi conocimiento, talento y potencial al desarrollo del Proyecto, en todo momento he sido responsable y respetuosa de las leyes y las normativas que rigen la actividad constructiva. Este fue realmente un año de retos y logros, sin embargo fueron superados.

Considero que existe una sola palabra que define lo que es una buena o una mala gestión, y esta es **RESULTADOS**. Haciendo énfasis a toda la incertidumbre que vivió el país en el año 2017 tanto política y tributaria, específicamente con la aprobación de la Ley de Plusvalía, y considerando que existieron varias empresas que decidieron paralizar sus obras hasta el cambio del nuevo gobierno, cuando nosotros a pesar de ser una empresa nueva en el mercado, no lo hicimos, al contrario persistimos y continuamos contratando personal y avanzando en la obra, evidenciando que los **resultados** que hemos obtenido durante el año 2017 han sido más que satisfactorios.

Debo manifestar mi agradecimiento a cada uno de los trabajadores propios y de terceros que han colaborado en el desarrollo del Proyecto. Sin su valiosa contribución no podríamos estar en esta etapa avanzada de desarrollo del mismo. El talento humano de cada uno de los integrantes de las diferentes áreas de la Constructora sigue siendo nuestra fortaleza, que se complementa con el compañerismo, la amistad y el respeto que hacen de nuestro diario trabajo un convivir de excelencia. Y que además junto con la creatividad, el diseño y el esfuerzo puesto en el desarrollo de la obra nos están permitiendo caminar hacia la meta propuesta. Agradezco también a los accionistas de la empresa Martha, Marcelo y Carlos Armas Donoso y a mi querida madre Elsa Donoso por su apoyo, comprensión y solidaridad durante estos años de arduo trabajo en la Constructora.

Para finalizar presento a los accionistas los informes y estados financieros correspondientes al ejercicio fiscal 2017 para someter a su aprobación y posteriormente ser entregados a las entes de control correspondientes.

Con fecha 12 de Abril de 2018, la Gerencia cumple con entregar su informe anual a los accionistas de la Constructora Armas Donoso, señalando que parte de los objetivos propuestos se han cumplido y que entrega un informe financiero claro y preciso que indica el correcto funcionamiento de la empresa.

No puedo terminar esta intervención sin antes dar las gracias y el honor a Dios Padre, quien es realmente el gran administrador de esta empresa que con su amor y misericordia llena el día a día de la Constructora con sus grandes bendiciones.

Muchas gracias



Leda Patricia Armas Donoso

GERENTE GENERAL

CONSTRUCTORA ARMAS & DONOSO