

Cuenca a 10 de Abril del 2002.

Srs.
CONSTRUARIAS CÍA. LTDA.
Presente.-

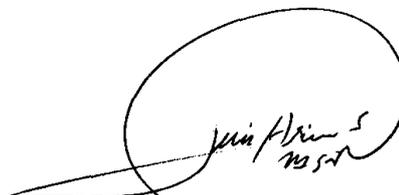
De mis consideraciones:

Por medio del presente deseo cumplir con el mandato de poner bajo vuestro criterio y conocimiento, el Informe de la Empresa Construarías Cía. Ltda., correspondiente al Ejercicio Económico del año 2001, el mismo que me permito puntualizar en los siguientes aspectos:

- La actividad de la Empresa, dentro de su operatividad, ha estado orientada básicamente a las inversiones que demandan: las Obras de Urbanización y Construcción de viviendas del Programa La Laguna, en el Cantón Pasaje de la Provincia de El Oro, y al proceso de adquisición y terminación del Edificio de la Avda. González Suárez de la ciudad de Cuenca, adquirido al Lcdo. Daniel Toral.
- Dentro del ámbito contable-financiero, la fuente de los recursos, para afrontar los gastos de los Programas antes detallados, han sido, fundamentalmente, los créditos en los Bancos de la localidad. En razón de que el volumen total de las inversiones y gastos, han sido superiores a las ventas e ingresos obtenidos, el resultado es una pérdida de \$ 38,325.17 durante el año 2001.
- Por esta razón, la principal dificultad por la que ha atravesado la Empresa, es la baja disponibilidad de recursos operacionales, debido a que nuestros potenciales clientes han manifestado el criterio de que desearían ver terminadas las obras y construcciones, antes de decidirse a la adquisición de sus viviendas. El poco volumen de las cuotas de entrada, frente a los altos saldos pendientes por financiar, es otro de los inconvenientes con los que estamos afrontando.
- Dentro del ámbito administrativo, la Empresa se ha visto en la necesidad de crear una Oficina en la ciudad de Pasaje, lo cual ha demandado también gastos, inversiones y egresos operacionales fijos mensuales. En la Oficina de Cuenca, por haber disminuido su actividad, se ha creído conveniente la reducción del personal tanto en las obras, como en las oficinas mismas. Acciones que a la fecha de presentación del presente Informe, ya se han ejecutado, habiendo tenido que realizar ciertos ajustes, en cuanto a las funciones y actividades del personal.
- Coincidiendo con los criterios macroeconómicos de nuestro País, durante el año 2001, el sector de la construcción de viviendas, y su comercialización, han experimentado un estancamiento, debido principalmente al cambio de preferencias del sector de la demanda, que ha preferido realizar otro tipo de inversiones (especialmente de vehículos) antes que a la adquisición de viviendas. Esto justifica, en gran parte los inconvenientes que sobre este aspecto ha tenido también Construarías.

- Los Estados contables que se presentan, y que reflejan la realidad financiera de la Empresa, permiten establecer índices aceptables y lógicos, ya que mantienen concordancia con los criterios expuestos anteriormente. Las obligaciones bancarias son altas, pero la parte corriente que debe cancelarse, es manejable si se mejora el volumen de ventas de los Programas que se encuentran en ejecución.
- Me permito sugerir también, señores accionistas, que se recurra a la venta de bienes que posee el Grupo, con el objeto de encontrar recursos que vayan a fortalecer los índices de liquidez que requiere la Empresa para afrontar el costo que demandan las inversiones y el cumplimiento oportuno de las obligaciones contraídas.

Particular que pongo a vuestra consideración para los fines pertinentes.

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Luis Arias Solano", enclosed within a large, hand-drawn oval.

Ing. Luis Arias Solano
Gerente.