



Cuenca, a 21 de Mayo del 2003

Srs.  
Accionistas de ConstruArias Cia. Ltda.  
Presente.

De mis consideraciones:

Por medio del presente cumplo con el mandato legal de poner bajo vuestro conocimiento, el informe de la Empresa ConstruArias Cia. Ltda., correspondiente al ejercicio económico del año 2002, el mismo que me permito puntualizar bajo los siguientes aspectos.

1. La actividad operacional de la Empresa, ha estado orientada básicamente a las inversiones que demandan las obras de infraestructura en los distintos rubros de la urbanización ( relleno, sistema hidro-sanitario, eléctrico y vial ) y además a la construcción de viviendas en el Programa Habitacional La Laguna en el Cantón Pasaje de la Provincia de El Oro.

2. Los distintos rubros en la fase inicial del Prog. La Laguna, demandaron elevadas inversiones a altos costos, sin haber obtenido una respuesta de recuperación en forma inmediata. Como es de su conocimiento, esto motivó que para el año 2001 la pérdida que tuvo la empresa fue de \$ 38.325,17. Superando dificultades financieras y operacionales, sumado a esto el criterio de nuestro potenciales clientes, que primero quieren ver totalmente concluidas las obras antes de tomar una decisión para la adquisición de sus viviendas, en el mes de Agosto del 2002, la Empresa promocionó un agresivo plan de ventas en el Prog. La Laguna, siendo su resultado muy halagador y que motivó a continuar con las inversiones planificadas.

3. La política de ventas que se implantó en esta promoción fue de una entrada del 30% del precio del terreno en 1 año plazo, y el 70% restante se financió a los compradores a 3 años. En cuanto a las casas, la entrada fue del 50% en un plazo de 1 año, y el otro 50% financiado hasta en 5 años. Este financiamiento directo por parte de la Empresa y con plazos de hasta 5 años ha creado un desfase reflejado en los resultados obtenidos.



4. Las fuentes de los fondos necesarios para las inversiones se tomaron de recursos propios, de la recuperación de cartera y de créditos en bancos de la localidad.

5. La recuperación de cartera de los créditos concedidos a nuestros clientes ha sido muy buena, en cuanto a los montos y plazos establecidos. Esto refleja que durante el período el índice de morosidad ha oscilado entre el 2.5 y el 3%.

6. En cuanto al endeudamiento que la empresa mantiene con los Bancos Pichincha, Guayaquil y Machala, los pagos de cuotas se han realizado cumplida y oportunamente. Esta razón refleja la alta calificación y excelente imagen que mantiene la Empresa dentro del sistema bancario.

7. Refiriéndome a los estados financieros que sobre el año 2002 se están presentando, los índices de liquidez, solvencia y productividad son muy buenos, lo que ha permitido que durante este año el valor total de utilidades arroje un valor de \$ 62.616.15.

8. Creo que es importante que se consigne en este informe el ambiente macroeconómico, de nuestro País, ya que los índices demuestran un estancamiento del sector de la construcción, especialmente por las altas tasas de interés. Este factor y otros han determinado un criterio muy particular, en donde las preferencias de posibles usuarios de viviendas, se han inclinado más a la adquisición de otros tipos de bienes, antes de terrenos o viviendas.

9. La gestión que desempeña Construarías Cia. Ltda., ha sido reconocida públicamente por la I. Municipalidad de Pasaje, al haber sido declarado el Prog. Habitacional La Laguna, como el mejor del año 2002. Es así como la Empresa ha contribuido con el desarrollo e impulso para la solución de uno de los problemas que agobia a nuestro país: la vivienda; además existen otros factores agregados a nuestra actividad como es, la mano de obra y la de profesionales que se utiliza, los materiales de construcción, empleados, etc. que hablan por si solos de la importancia de nuestro desempeño en bienestar de la sociedad y de la región.



10. Para el año 2003, se están dando las primeras gestiones y contactos a fin de arrancar con nuevos proyectos tanto en el cantón Pasaje, como en la ciudad de Machala, esperando cumplir en la mejor forma posible con nuestras metas y objetivos.

Particular que me permito poner en conocimiento de los señores accionistas, para los fines pertinentes.

Atentamente,

Ing. Luis Arias Solano  
Gerente