

Cuenca, a 19 de Abril de 2004.

Srs.  
CONSTRUARIAS CIA. LTDA.  
Cuenca.

De mis consideraciones:

Por medio del presente pongo a vuestra consideración el informe de la actividad operacional y administrativa, correspondiente al año 2003, de la Cía. Construarías, el mismo que se encuentra puntualizado según el siguiente detalle y respaldado por el balance y el estado de pérdidas y ganancias, adjuntos.

1. Durante el año 2003, la Empresa realizó su actividad e inversiones en la Provincia de El Oro, básicamente en el Prog. La Laguna, en el Prog. Las Gaviotas y en el Prog. Las Palmeras. Los dos primeros frentes de trabajo en programas ubicados en el Cantón Pasaje y el último en la ciudad de Machala. La actividad en la ciudad de Cuenca fue mínima, dedicada únicamente a la recuperación de cartera de antiguos clientes y gestiones laborales, tributarias, administrativas y financiero-contables.
2. En el Prog. La Laguna, se procedió a la terminación de las obras de infraestructura, y además al inicio y culminación de la construcción de viviendas contratadas por nuestros clientes. En el mes de Septiembre/2003, se procedió a realizar un "open house", con la finalidad de captar nuevos clientes, para lo cual se preparó un plan publicitario en toda la región; esto dio como resultado la venta de 25 lotes.
3. La política de ventas de los lotes de terreno se ha mantenido con la exigencia de una entrada del 30% (máximo en un año, sin intereses) y la diferencia financiada hasta en 3 años, con dividendos mensuales de amortización gradual.
4. Se contrató un crédito de \$ 360.000,00 entregándose como garantía y respaldo al Banco de Machala la cartera vigente de nuestros clientes que tienen sus casas en el Prog. La Laguna, habiendo recibido la Empresa 3 desembolsos de \$ 120.000,00 c/u, entre los meses de Septiembre a Noviembre del 2003. Estos recursos se utilizaron en las inversiones y adquisiciones de terrenos de los programas anteriormente descritos. La amortización de este préstamo se contrató en 33 meses, mediante pagos mensuales vencidos a partir del mes de Febrero del 2004.

5. Estas inversiones determinaron el incremento de nuestros activos, especialmente en los siguientes rubros: Cuentas y Documentos por cobrar a corto y largo plazo (originados por nuestras ventas a crédito) e Inventario de lotes para la venta. Lógicamente, el crédito recibido originó también el incremento de nuestras obligaciones con el Sistema Financiero.
6. Del total de las ventas ( \$ 713.692,17), al deducir los costos y gastos de las mismas, se originó una utilidad de \$ 39.901,46, que representa un valor porcentual de 5,59% de las ventas establecidas al inicio de este numeral. En este numeral y en el anterior, se ha tomado como referencia los datos establecidos en el Balance y en el Estado de Pérdidas y Ganancias, adjuntos al presente informe.
7. Debo informar además que la Empresa, durante el año 2003, a cumplido oportuna y eficazmente con las obligaciones y compromisos adquiridos con el Sistema Bancario, con la Administración Tributaria, con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y con las Organizaciones Gremiales de la Región.
8. El volumen de ventas realizadas en el año 2003, no estuvieron de acuerdo con las expectativas y objetivos propuestos inicialmente. Una de las causas pudo haber sido la crisis originada por el precio del banano en la Provincia del Oro y los inconvenientes económico-sociales del país. Esperando que para el año 2004, estas condiciones mejoren y permitan una mejor apertura al sector de la construcción en la búsqueda de soluciones habitacionales, en la que estamos empeñados.
9. Para el próximo año se tratará de establecer contactos con las Entidades que ayuden al otorgamiento de créditos a las personas que demandan viviendas, con buenos parámetros de montos, tasas y plazos. Dentro de estos organismos están el BEV, la CFN, el IESS, Sistema Mutualista y el Banco del Pacífico. Ojalá la apertura de la política de vivienda del Gobierno Central sea clara, coherente y beneficiosa para dar solución y disminuir el déficit de vivienda que sufre el país.

Particular que pongo en conocimiento de los señores socios de Construarías Cía. Ltda., para dar cumplimiento con mi obligación, dentro de los trámites pertinentes.

Atentamente.

  
Ing. Hernán Tamayo Jaramillo  
GERENTE