31168

Cuenca, 22 de Marzo del 2005

Señores
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 actividad operacional y administrativa de la Empresa Construarias Cia. Ltda, el mismo que se encuentra puntualizado según el siguiente detalle y respaldado por el balance y el estado de perdidas y ganancias, adjuntas.

1. Durante el año 2004, la Empresa realizo 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 ultimo en la ciudad de Machala. La actividad en la ciudad de Cuenca fue mínima, dedicada básicamente a la recuperación de cartera de antiguos clientes y gestiones laborales, tributarias, administrativas y financiero-contables.

2. En el programa las Palmeras, se procedió a la terminación de las obras de infraestructura. En el mes de Septiembre y Octubre del 2004 , con la finalidad de captar nuevos clientes, se realizaron planes publicitarios y se asistió a diferentes ferias.

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. La política de endeudamiento de la Empresa con el sistema bancario se ha mantenido en reserva para próximos créditos que se requieren para los Programas Las Gaviotas en Pasaje y las Palmeras en Machala.

   El monto de nuestros pasivos con los Bancos al cierre del ano 2004 llegan a la cantidad de $ 261.425,51 en el corto plazo y a $ 336.451,38 en el largo plazo, Estos valores se cubrirán suficientemente con la recuperación de nuestra cartera y con la venta de lotes en los Programas La Laguna y las Gaviotas de Pasaje y las Palmeras de Machala.

5. Las inversiones realizadas y la gestión administrativa y operativa 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.
6. Del total de las ventas ($ 662.744.44), al deducir los costos y gastos de las mismas, se origino una utilidad de $ 51.295.10, que representan un valor porcentual de 7,74% 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 Perdidas y Ganancias, adjuntos al presente informe.
7. Debo informar además que la empresa durante el año 2004, 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 2004, no estuvieron de acuerdo con las expectativas y objetivos propuestos inicialmente. Una de las causas pudo haber sido los inconvenientes económicos-sociales del país. Esperando que para el año 2005, estas condiciones mejoren y permitan una mayor apertura al sector de la construcción en la búsqueda de soluciones habitacionales, en la que estamos empeñados.

9. Con el animo de incrementar el proceso de construcción de viviendas, la empresa adquirió un sistema de formaletas con la empresa colombiana Forsa SA, por un monto aproximado a los $ 100.000,00. Este renovador sistema de casas monolíticas permitirá agilitar y abaratar la construcción de casas en toda la región.

10. Para motivar a nuestros clientes en la ciudad de Pasaje, se construyo una casa modelo en la Urb. Las Gaviotas, determinando esta inversión un marcado interés para los futuros clientes que esperamos tener en los próximos meses.

11. En una reunión de accionistas se tomo la decisión de realizar un cambio administrativo a partir del mes de octubre del 2004, determinando la gestión administrativa y gerencial en la suscrita

    Desearía en este punto dejar constancia del agradecimiento por la labor cumplida por el Ing. Hernan Tamayo mientras se encontraba al frente de la Gerencia de la Empresa.

12. Otro punto que se ha tratado y que vale la pena el destacar es el de mantener y mejorar relaciones Administrativas Provinciales, las mismas que son motivadas y lideradas por el Presidente de la empresa.
13. Para el próximo año se tratara 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, Sistemas Mutualistas y el Banco del Pacifico, ojalá la apertura de la política de vivienda de 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 Construarias Cia. Ltda. Para dar cumplimiento con mi obligación, dentro de los tramites pertinentes.

Atentamente

Cindy Arias Solano.
GERENTE