

LEON & CARPIO CONSTRUCCIONES Cía. Ltda.
INFORME DE GERENCIA 2010

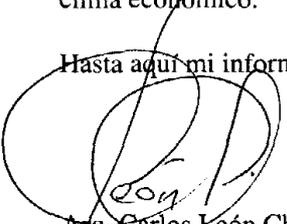
Arq. Cristian Carpio presidente de la compañía, Ing. Diego León socio de la empresa, estimados colaboradores.

De acuerdo a la convocatoria a esta Junta General, procedo a rendir mi informe sobre el desarrollo de León & Carpio durante el año dos mil diez:

- 1- El saldo de casas sin vender en el proyecto "Nova" fueron vendidas hasta abril de 2010.
- 2- El proyecto "Olimpo" se ha ajustado al cronograma tanto en velocidad de construcción como en las ventas estimadas. El crédito del Banco de la Vivienda, como saben, no fue desembolsado en 2010 sino a inicios de 2011, pero su gestión fue exitosa. La obra gris de la primera etapa ha concluido exitosamente.
- 3- El edificio en que nos encontramos reunidos fue terminado satisfactoriamente. No ha existido utilidad debido al alto costo final de la obra terminada y a la decisión de sacrificar precio de venta a cambio de confiabilidad de los compradores que hoy comparten "nuestra casa". Recordemos que esta obra nunca tuvo un objetivo de lucro, sino siempre se concibió como una importante herramienta de valor estratégico y operativo dirigido a afianzar la imagen de la empresa para afrontar el mercadeo del edificio "Olimpo" y estimo que está cumpliendo ese cometido.
- 4- El 2010 ha sido un año muy difícil en el tema financiero.- Al igual que en 2009 tuvimos una liquidez reducida, y "olimp" se volvió aún más voraz en recursos. Hacia el final del año tuvimos que pedir un crédito adicional por \$100.000 USD al Banco del Pichincha para afrontar los gastos de navidad y sostener el avance de la obra hasta que llegue el crédito del Bev. Se pidió un aval bancario por \$140,000USD para acceder al crédito "Bancoldex" de Colombia para comprar del equipo de construcción que estamos utilizando. El endeudamiento agresivo se postergó para 2011.
- 5- Mercadeo: más allá del exitoso diseño del producto y de la comunicación de imagen; a partir del segundo semestre de 2010, la inversión en publicidad y ventas ha sido grande, pero rindió frutos, reflejados en exitosa venta de departamentos bellos, bien servidos y baratos y de una manifiesta intención de compra. Se ha cumplido las estimaciones de ventas como si hubiéramos tenido una bola de cristal y nos permitimos augurar que así se mantendrá en el 2011.
- 6- Tienen ante ustedes el balance preliminar. El gerente administrativo ofrecerá luego un detalle más minucioso de las cuentas del balance y de las perspectivas de la aplicación de las normas NIIF para su discusión y resolución.

La situación económica, tal como lo vislumbramos el año pasado, es más clara y estable. La economía mundial se muestra con un moderado crecimiento, por lo que este año podemos ser optimistas, sin por ello dejar de ser conservadores. Todavía no se tiene noticias de los laudos arbitrales internacionales sobre los problemas petroleros; las políticas internacionales están menguando la competitividad de productos ecuatorianos en EE.UU y Europa, la balanza de pagos ha empeorado y el fuerte gasto público apoyado en el precio del petróleo hace que la situación del país sea muy vulnerable. El nivel de confianza de la gente ha mejorado con respecto a inicios de 2010, pero a mediano plazo se avisan cambios negativos en el clima económico.

Hasta aquí mi informe.


Arq. Carlos León Ch.
GERENTE



20 MAY 2011

Sheila Pérez