

**LEON & CARPIO CONSTRUCCIONES Cia. Ltda.**  
**INFORME DE GERENCIA 2011**

El 2011 fue un año exitoso. El único proyecto desarrollado por la empresa ha logrado buen volumen de ventas, superando el cronograma planteado. Las operaciones de construcción han seguido también el cronograma con precisión y las entregas se harán en los plazos prometidos a los clientes. Los costos se han incrementado sustancialmente, y por encima de la proyección del 4% anual. Los incrementos de precios, especialmente el acero en 28%, la mano de obra un 21% (10% en enero de 2011 y 10% a inicios de 2012), 15% en tuberías, 10% el cemento, etc, han hecho que las utilidades estimadas al final de la primera etapa de "Olimpo" no sean las calculadas y habiéndose prometido la venta de departamentos al precio anterior, la segunda etapa tampoco tendrá los resultados esperados sino una utilidad inferior.

En el aspecto financiero hemos mantenido una liquidez mayor a la planificada, debido a los anticipos en ventas por parte de clientes, sin embargo, se debió utilizar el total de la línea de crédito del BEV por \$1'900.000,00USD. En febrero de 2012 iniciamos el pago de capital de este crédito. Y se estima una reducción de liquidez hacia mediados de este año. Se tiene también una deuda importante que cubrir con los vendedores del terreno para el proyecto "Mediterráneo".

En el aspecto de mercadeo, estimo que las ventas aceleradas del proyecto "Olimpo" son un claro mensaje de la confiabilidad que otorga nuestra imagen corporativa a nivel de la ciudad, imagen que debemos consolidar al entregar a tiempo y con máxima calidad todos los departamentos. Otro aspecto importante es el haber logrado un producto que la gente aprecia al valor de venta, logro que debemos capitalizar en el siguiente proyecto multifamiliar.

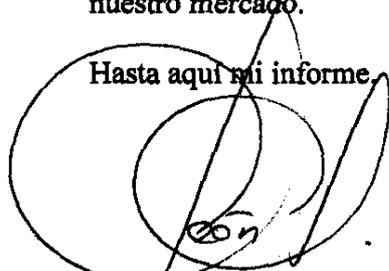
En operaciones la empresa ha logrado importantes eficiencias de producción que se manifiesta en el cumplimiento exacto de nuestro cronograma. Sin embargo en la parte administrativa tenemos serias demoras no ocasionadas por nuestro trabajo sino por las instituciones públicas que cada vez ponen más trabas al flujo de nuestros trámites y nos ocasionan costos de procesamiento cada vez más alto en actividades no productivas. Hemos tenido, sin embargo, un importante crecimiento en el personal contratado que no implica, al momento, pérdida de eficiencia, pero que si exige un manejo inteligente del crecimiento en nuestras obras a fin de utilizar la mano de obra que estamos entrenando a corto plazo. A partir de junio de 2012 comenzaremos a tener personal sobrante en "Olimpo" por lo que es preciso iniciar otras obras o buscar contratos que nos permitan ocupar este personal y no desperdiciar el esfuerzo realizado en su formación.

En 2011 se realizó también la compra de terrenos para el proyecto "Buenaventura" y para el proyecto "Mediterráneo" por sumas que se acercan al millón y medio de dólares. Activos que hasta que iniciemos producción constituyen activos improductivos. Hemos avanzado en el diseño, planificación y estudios del proyecto "Buenaventura", y hemos contratado la transferencia de equipo y tecnología para este proyecto, equipos y técnicos extranjeros que deben estar en nuestra ciudad en Julio de 2012, con lo cual estamos cumpliendo con el compromiso realizado con el aumento de capital que se realizó en 2011 a \$106.002,00USD. Sin embargo, no hemos

podido avanzar mucho con el otro proyecto que es a más largo plazo y requerirá nuevos estudios en el caso de cambios en el entorno legal y económico.

Se avecinan tiempos de elecciones con toda la inestabilidad financiera y de mercado que esto implica. A nivel internacional la crisis va perdiendo terreno pero su impacto en países como Grecia, y especialmente España e Italia con los que nuestro país mantiene relaciones, hace que debamos ser cautelosos. Es difícil para esta gerencia apreciar la situación monetaria del país y predecir el futuro a corto plazo de los fondos que se han inyectado en el sistema. Debemos esperar todavía altos niveles en el precio del petróleo, y debemos estar atentos al nivel de gasto público que ha tirado adelante en nuestra economía, para advertir a tiempo cualquier riesgo de impactos en nuestro mercado.

Hasta aquí mi informe

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. León', is written over the text 'Hasta aquí mi informe'. The signature is somewhat stylized and overlaps the text.

Arq. Carlos León Chérrez  
GERENTE GENERAL