

## **INFORME DEL GERENTE GENERAL A LOS ACCIONISTAS DE LA EMPRESA**

**Señores Accionistas:**

**En cumplimiento a las normas legales y a la disposición estatutaria, y siendo parte de las responsabilidades y deberes del alto cargo que ustedes me han confiado, me es grato presentarles y dejar a vuestra consideración el informe de esta Gerencia durante el año del 2002.**

### **Objetivos**

Esta empresa fue constituida para desarrollar el proyecto inmobiliario denominado Conjunto habitacional Génesis. El cual fue aprobado por la Municipalidad de Duran en Octubre del 2000. Lo que permitió la búsqueda del financiamiento para el mismo, solicitud que fue entregada a Echuabitat, del Banco del Pichincha y aprobada por dicha institución en Enero 29 del 2001 con oficio No 027 con una línea de crédito de hasta 350.000,00. La cual sería cancelada vía subrogaciones con los clientes que destinemos a dicha institución para obtener un financiamiento para la compra de las viviendas a construirse.

Con el proyecto aprobado y el financiamiento obtenido se le dio un impulso a la obra desarrollando la obra urbanística y la construcción de 30 viviendas de una sola planta. Llegando a desarrollarse el 80 % de la urbanización y un 60 % del avance de obra en las viviendas al final del año.

Quedando por solicitar a las empresas respectivas los permisos de habitabilidad para poder hacer entrega de las primeras viviendas terminadas, en el primer trimestre del 2002 y comenzar a registrar las promesas de ventas como ventas concretas.

### **Junta general y Directorio.**

Lo ejecutado corresponde a lo planificado en las juntas mantenidas por el directorio y sus estrategias de planificación además de aceptar las indicaciones en la comercialización con en el lanzamiento de promociones, y concretar trueques realizados con diferentes contratistas a cambio de nuestro producto terminado permitiendo de esta manera dar un impulso mayor al avance de obra.

2002.07.15

## Hechos Extraordinarios

### INUNDACIÓN

Al inicio de la estación invernal con una semanas fuertes de lluvias la vía de acceso al conjunto quedo inundada ante lo cual los compradores comenzaron a tener series preocupaciones por el estado de la vía, cabe mencionar que al interior de nuestro conjunto en ningún momento hubo consecuencia alguna con las lluvias ya que los rellenos realizados técnicamente son los adecuados y la urbanización en si no tuvo inconvenientes.

Un medio de televisión hizo un reportaje por solicitud de los moradores de centro vial trayendo como consecuencia el desistimiento de **8 unidades** habitacionales vendidas en el mes de DICIEMBRE Y ENERO, esto restaría de manera considerable el flujo por ingresos de anticipos de clientes por un promedio de 5.000 dólares mensuales.

Como responsables por el proyecto la empresa hizo gestiones de reconocimiento del área, levantamiento de planos y reuniones con antiguos funcionarios de obras publicas para encontrar una solución al problema, la cual fue determinada y contratando con propios recursos maquinaria pesada para la limpieza de los canales y evacuación del agua represada a los días siguiente inmediatamente se desalojaron las mismas, así como la coordinación de los trabajos con el municipio de Duran que se usaría maquinaria pesada del consejo provincial para la limpieza completa de los canales y cunetas.

Cabe mencionar que toda la información de planos en cuanto a los canales fue entregada como aporte al departamento de OBRAS PUBLICAS del M.I.MUNICIPIO DE DURAN.

### DESEMBOLOS DE CLIENTES

La forma en que se han venido desarrollando los desembolsos de nuestros clientes por parte del Banco del Pichincha para la amortización de nuestro crédito CONSTRUIR es desesperante y toma un promedio de 4 meses, tiempo que transcurre sumándose el costo financiero. Por reiteradas ocasiones hemos insistido a la Gerencia por la agilidad del tramite, pero los procedimientos internos del banco, mas él envió ida y vuelta de toda la documentación a Quito para la recolección de varias firmas mas los tiempos que toma el cierre de escrituras, la inscripción de la propiedad hacen de este tramite que el mismo sea tortuoso y costoso.

### CONTABILIDAD

A mediados del mes de julio se comenzaron a tener varias sospechas en cuanto al manejo del área contable de parte de la asistente del contador, hasta llegar a pedirle la renuncia a la misma. Efectuada la misma se comprobó una serie de irregularidades detalladas en una DEMANDA PENAL contra dicha funcionaria por un valor de us\$.8.000

Como consecuencia se contrato otro CONTADOR el cual realiza la revisión y ordenamiento de lo realizado.

## VENTAS

Como Consecuencia de la inundación a mas de los desistimientos, ha sido dificil la gestión de ventas por la desconfianza generada por la misma. Pero se ha recuperado la cartera perdida en un 80 % mas allá de la rescion que se siente en la actividad económica.

## CREDITO

Desde el mes de Octubre hasta el final del año el CREDITO CONSTRUIR fue detenido por parte del Banco incluyendo también las liberaciones que nos permitían ir cancelando las obligaciones para con el mismo, por vencimientos en Machala ajenos a CARSAMA SA. , Con lo cual en Diciembre se caería en vencimientos de Capital afectando la totalidad del Crédito, se están haciendo gestiones de refinanciamiento en consecuencia de todos los problemas mencionados.

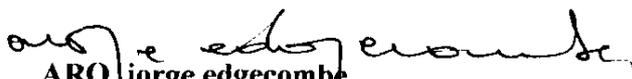
## Situación Financiera (adjuntos informes generales y cumplimientos)

### Recomendaciones

Reducir los gastos de la empresa a lo estrictamente necesario y la reducción del personal hasta tener una postura definitiva del Banco en lo referente a las condiciones de nuestro Crédito, Conseguir recursos frescos para no detener el proyecto y sus consecuencias, la inversión de los escasos recursos exclusivamente en la terminación de las viviendas construidas para poder liberarlas y así cubrir las obligaciones bancarias.

Agradecer la confianza depositada al extenderme el manejo de esta Empresa con el compromiso de salir adelante a pesar del panorama actual y buscar soluciones a cada uno de los problemas mencionados.

Sin otro particular

  
ARQ. jorge edgecombe  
GERENTE GENERAL  
CARSAMA SA.