

URVINCOS
SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

*tu visión,
nuestra experiencia*

Quito 13 de Abril, 2020

URVINCOS CIA. LTDA.

INFORME DE GERENTE

Señores

Socios de la compañía Urvincos Cia. Ltda.

Ciudad.

Asunto: Informe relativo a la gestión de la administración, desde Marzo 1, 2019

En cumplimiento de los Estatutos Sociales de la empresa, y en virtud de la responsabilidad adquirida desde Marzo 1, 2019 mediante la cual fui escogida como Gerente de la empresa, junto con la Ing. Paola Sarzosa como nuestra contadora, presentaremos los Estados Financieros, debidamente auditados, del año 2019, adicionalmente, la información que sustentan los mismos; para que sean aprobados por ustedes en la Junta General Ordinaria de la empresa.

Antes de continuar con la presentación detallada de los mismos, me permito realizar un resumen del año 2019, para refrescar los acontecimientos relevantes que suscitaron a los 28 años de funcionamiento empresarial, el año anterior.

Empezando por la situación económica de la Industria de la Construcción, el ÍNDICE DE CONFIANZA EMPRESARIAL (ICE) en la CONSTRUCCIÓN, como se puede apreciar en el cuadro, fue bajando desde inicios del año 2019 logrando tener picos bajos para Abril, este comportamiento del ICE del sector de la construcción estaría relacionado con las variaciones negativas en variables como: personal ocupado, valores planillados, volumen de construcción y liquidez tanto para inversión como para adquisición de productos relacionados a la Construcción.

Por lo que para el año 2019, Urvincos realizó un estudio de la identidad empresarial, acompañadas de las fortalezas de la empresa; donde pudimos obtener el nuevo enfoque que realizaríamos en Urvincos y lo presentamos en nuestro aniversario, de la siguiente manera:

A partir de Abril 2019, al cumplir sus 28 años en el mercado, Urvincos realizó una renovación de marca y nos transformamos a seguir ofertando satisfacción, emoción y tranquilidad; pero ahora, a través de SERVICIOS INTEGRALES DE URBANIZACIÓN.

Nuestra Misión:

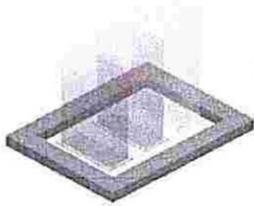
"Brindar un servicio integral de Obras de Urbanización en un terreno delimitado, dotarlo de todos los servicios operativos y legales necesarios para entregar un producto final listo para iniciar edificaciones sobre el mismo".

Urb. Tréboles del Sur Calle T y Calle 9,
Quito – Ecuador
02 381 6937 • 02 381 7524 • 098 300 9000

constructora_urvincos
constructoraurvincos
098 451 1687

www.constructoraurvincos.ec
mktventas@constructoraurvincos.ec





URVINCOS
SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

*tu visión,
nuestra experiencia*

Nuestra Visión:

"Ser la primera empresa que brinda servicios urbanísticos integrales en la ciudad; generando rentabilidad, confianza y valor agregado a cada cliente, independientemente del tamaño de su terreno".

Portafolio de Productos y Servicios (Resumidos):

1. V- Análisis
2. V- Geotop
3. V- Preparación
4. V- Obras

Para esto, se trabajó constantemente en formar el equipo correcto que se complemente al mismo objetivo comercial, se armaron también todos los costos unitarios que permitieron tener el cotizador propio de la empresa, con la finalidad de ser ágiles en responder con los precios al cliente y generar una respuesta "sin conocer el lote de terreno físicamente", solo con el predio, en el lapso de 72 horas laborables. Por supuesto, por detrás tener todos los proveedores debidamente calificados y adaptados a los precios presupuestados, para que todos los trabajos nos dejen del 30 al 40 por ciento de rentabilidad.

Esta sería la nueva cara comercial de Urvincos para captar proyectos de Urbanización y servicios complementarios como tal; puesto que para finales 2019 estimaríamos culminar las ventas de los lotes de terreno, propios y de corretaje, más la casa de hacienda, para capitalizar y arrancar el 2020 80% enfocados con los servicios propuestos.

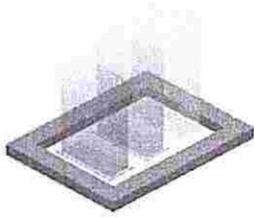
Los resultados del trabajo realizado, durante el año son los siguientes:

Se apreciará un cuadro, con todos los ingresos, sean de lotes vendidos propios, de Pérez, Corretaje, adicionales servicios de Urbanización y por Cobranza realizada de años anteriores.

RESUMEN DEL COMPARATIVO INGRESOS 2018, 2019 Y 1er TRIMESTRE 2020			
ITEM	2018	2019	1er TRIMESTRE 2020
PROPIEDADES VENDIDAS	23	\$ 21,00	6
INGRESO POR CONTRATOS DE PROPIEDADES VENDIDAS	\$ 391.558,00	\$ 69.000,00	\$ 193.200,00
COBRANZA POR VENTA, RESERVAS Y PAGOS RECIBIDOS	\$ 151.951,43	\$ 27.000,00	\$ 112.800,00
INGRESOS POR LOTES PEREZ	\$ -	\$ 316.000,00	\$ 157.000,00
INGRESO POR CORRETAJE OTROS CLIENTES	\$ 1.880,00	\$ -	\$ 1.040,00
INGRESO POR VENTAS SERVICIOS DE URBANIZACION	\$ -	\$ 3.899,06	\$ 17.934,36
INGRESO POR WILDWOODS	0	\$ 790,00	708,87
INGRESO POR CARTERA VENCIDA	\$ 128.231,10	\$ 103.031,02	\$ 15.903,47
TOTAL INGRESO DE EFECTIVO, SIN CONSIDERAR EL VALOR DE LOS CONTRATOS	\$ 282.062,53	\$ 450.720,08	\$ 305.386,70
Incremento *		160%	271%

En resumen, las ventas han crecido sustancialmente, pero en diferentes ítems Comerciales, puesto que para el año 2019 iniciamos con menos de 28 propiedades propias y con el Convenio de la Mz. 63 a modo de

3



URVINCOS
SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

*tu visión,
nuestra experiencia*

corredores de bienes raíces, cobrando comisión por venta e ingreso por obras realizadas, la cual fue culminada en su totalidad de ventas dentro del mismo año y para el 2020 continuamos con la recopilación del dinero, siendo este directo para la Cta. de Pérez. Se ha incrementado la actividad de ingreso por corretaje de otros clientes fuera de Tréboles del Sur y el Ingreso por Servicios de Urbanización ha ido creciendo paulatinamente, para el 2020 inició con fuerza, con una recopilación de \$17.934,36 por un contrato de \$30.000. Así como la venta de los últimos bienes propios, por un valor según contrato de \$165.000 recopilado en efectivo, en el primer trimestre \$112.800.

Por otro lado, las cobranzas están estables, habiendo una reducción del 19% debido a que los clientes esperan por el Plano Modificatorio aprobado. Aún así se espera lograr las cuentas por cobrar, el corte con saldo a la fecha es \$206.7109,58 por cobrar.

Con relación a las Obras y Gastos, los gastos se han ido bajando considerablemente, como lo pueden analizar en el balance, pero aún tenemos valores que bajar y controlar dentro del arreglo de maquinaria, movilización, ferias, inventarios existentes e incluso reducción de nómina y honorarios por prestación de servicios, los valores por comisiones se mantienen.

En relación a las obras, han sido culminadas en un 95% realmente, puesto que se finalizó con el pago de la luz eléctrica y actualmente nos paralizamos en las colocaciones de las tapas de alcantarillado.

Finalmente, con respecto a los Trámites de Importancia para la empresa estamos pendientes de:

1. Plano Modificatorio Aprobado, se encuentra para Mesa de Concejo Metropolitano
2. Herencia de Flia Perez, porcentaje que le compete a Inmobiliar, estamos a la espera de porcentaje final por cuota del valor del Aservo Hereditario

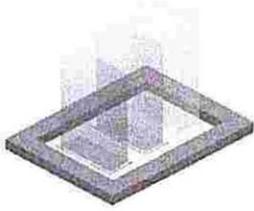
Todo suspendido por la Situación De Emergencia que atravesamos.

En cuanto a la situación mundial, actualmente atravesamos una Emergencia Sanitaria por el Covid 19, se identificó por primera vez en diciembre de 2019 en la ciudad de Wuhan,6 capital de la provincia de Hubei, en la China central, cuando se reportó a un grupo de personas con neumonía de causa desconocida, vinculada principalmente a trabajadores del mercado mayorista de mariscos del sur de China. 78 La OMS la reconoció como una pandemia global el 11 de marzo de 2020.9 A fecha de 14 de abril de 2020, se ha informado de más de 1.99 millones de casos de COVID-19 en más de doscientos países y territorios, lo que ha dado como resultado más de 126 000 muertes y más de 475 000 casos de recuperación.1011 En la cima de países con mayor número de infectados se encuentra Estados Unidos, seguido por España, Italia, Alemania, Francia, Reino Unido y China. Este hecho alertó desde inicios de 2020 a todos los países del mundo y a mediados de febrero llegó a Latinoamérica.En Ecuador, el primer caso fue importado desde Madrid, España: una mujer de 71 años de edad que arribó al país el 14 de febrero, posteriormente presentó síntomas relacionados con la enfermedad, pero no fue hasta el 29 de febrero que el Ministerio de Salud Pública de Ecuador anunció el primer caso confirmado de coronavirus, siendo el tercer país de la región en presentar infectados dentro de su territorio. Al 10 de abril se contabilizaron 7 161 casos de contagio en el país junto a 297 fallecidos; esta cifra en relación a la del día anterior de 4 965 refleja una subida de 2 466 casos en menos de 24 horas, que se explica por la implementación de las pruebas rápidas para la detección de los casos según la Ministra de Gobierno María Paula Romo. El puerto principal del Ecuador y la segunda ciudad más poblada, Guayaquil es la que experimenta a ritmo creciente el contagio comunitario, junto a la capital de la nación, Quito D.M, en menor medida. Esto claramente ocasionará una recesión económica, se han tomado medidas de reducción de gastos en general, así como reducción y suspensión de jornadas y contrataos de servicios prestados, más se continúa brindando la gestión comercial de la siguiente manera:

📍 Urb. Tréboles del Sur Calle T y Calle 9,
Quito – Ecuador
☎ 02 381 6937 • 02 381 7524 • 098 300 9000

🌐 constructora_urvincos
📧 constructoraurvincos
☎ 098 451 1687

🌐 www.constructoraurvincos.ec
✉ mktventas@constructoraurvincos.ec



URVINCOS
SERVICIOS DE URBANIZACIÓN

*tu visión,
nuestra experiencia*

- Actualmente se están realizando llamadas y envío de mensajes a potenciales clientes interesados en lotes de terrenos en donde muchos clientes se muestran interesados y quedaron en conocer una vez se restituyan las condiciones normales laborales y de circulación vehicular.
- En cuanto de servicios de urbanización se cuenta con algunos clientes que se le ha hecho seguimiento. La mayoría nos indicaron que los contactemos una vez se normalice la situación de emergencia sanitaria.
- Se siguen haciendo publicidad en Facebook e Instagram con el apoyo de la agencia P&D para captar nuevos clientes tanto de Lotes como de Servicios de Urbanización.
- Se realizarán nuevas publicidades en Facebook con artes propias para Servicios de Urbanización.
- Se realizará publicación de nuestras propiedades de venta y nuestros Servicios de urbanización tanto en OLX, Properati, Mercado Libre y otros medios
- Se realizará Análisis de la Competencia de Servicios de Urbanización para evaluar cómo están nuestros precios respecto al mercado
- Se buscarán nuevos proveedores para aquellos servicios que actualmente subcontratamos con la finalidad de ser más rápidos y competitivos.
- Se mantiene una Sociedad Estratégica con Aurea Corp. Casa Gallo Ingenierías y PML Gerencia de Proyectos, para captar un Propietario de Terreno que le interese el Negocio Fiduciario que se ha desarrollado y que no fue exitoso con la Familia Pérez en la Mz.28
- Se esta captando nuevos clientes potenciales para Servicios de Corretaje y Servicios de Urbanización en el sector Tréboles del Sur.

Esperamos la situación del país y del mundo, pueda recuperarse de la manera más óptima en el presenta año y que nos logremos afrontar la misma, lo importante es mantener la salud para lograr trabajar, el dinero lo recuperaremos con trabajo.

A continuación, pasaremos a revisar estos datos en el Balance General y Estado de Resultados y dichos estados financieros son el resultado de las operaciones comerciales realizadas hasta la fecha indicada, así como el estado de la situación financiera de la sociedad.

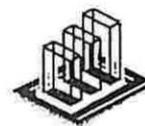
Agradeciéndoles la confianza que tuvieron al designarme como Gerente de la empresa, me reitero a su entera disposición para aportarles cualquier información adicional que ustedes consideren.

Saludos Cordiales,

Ing. María Belén Loza. MBA

Gerente General

Urvincos Cia. Ltda.



URVINCOS
SERVICIOS DE URBANIZACIÓN