

CADIROVIPAL PROMOCION INMOBILIARIA S.A

Av. Luis Cordero 697 y Leopoldo Mercado

INFORME DE GERENTE

A los Señores Accionistas:

Cadirovipal es una empresa constructora dedicada a la construcción y venta de viviendas, y su constitución fue aprobada por la Superintendencia de Cias, en el mes de Agosto del 2010.

El informe que presento a Uds, da a conocer las actividades desarrolladas por la empresa durante el ejercicio 2012.

El año 2012 fue un año en el cual se dedico los esfuerzos básicamente en entregar la obra de infraestructura comunal como son bordillos, aceras, adoquinado interno de toda la via, instalaciones de alumbrado interno del conjunto, lo que se termino en el lapso de 9 meses, para poder conseguir los permisos municipales que permitan que la compañía pueda hacer transferencia de dominio de las propiedades que construye

La casa Nro 11, se negocio con los compradores Srs. Diaz Palacios, por el mes de Octubre, pidiendo los mismos una serie de cambios como encementado lateral, pintura interior y exterior, bodega, canales de agua lluvia, y otros.

Adicionalmente, se presiono por parte de los compradores la documentación legal para La compra venta, y dichos documentos no eran aprobados a la brevedad por el Municipio de Loja que a traves de los distintos departamentos y por la burocracia existente no se despachaban en forma rapida. Debiendo el Representante legal viajar en continuas ocasiones hasta la ciudad de Loja para agilizar el tramite.

El principal limitante de la empresa durante el año 2012, ha sido la traba burocratica en el municipio de Loja que impedia sanear documentación para la aprobación de la lotizacion

Por lo tanto, la Compañía al no haber generado ingresos, ha tenido que financiar sus operaciones con prestamos internos por parte de los accionistas, los que han financiado el avance de la obra, y cuyos valores serán reconocidos cuando se logre vender las propiedades

Se espera a que durante el ejercicio del 2013, la empresa pueda obtener créditos bancarios y avanzar con las negociaciones de las propiedades del Conjunto Habitacional Portal del Sol de Vilcabamba, para tener la liquidez suficiente que logre cubrir los pagos presentes y futuros.

También se da a conocer que con la Sra. IRENE MORENO, demando a titulo personal a la Sra Diana Ludeña Gerente General de Cadirovipal S.A, por la cuantia de la deuda que se genero por el anticipo a la Empresa el valor de 18.000, pero dicha venta no pudo realizarse por cuanto el Ilustre Municipio de Loja no dio el permiso para proceder con la venta ya que dias antes de firmar escrituras, el Municipio dictó nuevas ordenanzas que impedian vender la propiedad si previamente no existía terminada la obra de infraestructura interna del Conjunto, esto es veredas, instalaciones electricas y via adoquinada.

El personal de la Empresa, se ha capacitado durante el ejercicio 2012 sobre el tema de NIIFS, ya que la Empresa debe llevar , su contabilidad bajo estas normas.como lo exige la Ley.

Los resultados de la sociedad al cierre del ejercicio originan pérdida, por cuanto aún no obtiene ingresos. Y se han generado gastos que originan pérdida en el ejercicio.

Se espera que para el año 2013, y luego que el Ilustre Municipio de Loja autorice las ventas , se pueda generar liquidez que le permita a la Compañía posicionarse dentro del mercado inmobiliario y así, lograr incrementar su Capital.

Se aspira también a generar más plazas de trabajo y así cumplir con la sociedad en generar fuentes de empleo.

Esperando que este informe sirva para conocer una situación de la sociedad al fin del ejercicio.

Muy atentamente



Diana Ludeña S.
GERENTE GENERAL

12 de Febrero del 2013