

Quito, 20 de Abril de 2013

SEÑORES SOCIOS

PETROLEOS COMBUSTIBLES & CONSTRUCCIONES PETCOMCONS CIA. LTDA.

Presente.-

De acuerdo a las disposiciones legales y estatutarias vigentes tengo a bien presentar el siguiente informe de actividades desarrolladas al frente de la Gerencia General de PETROLEOS COMBUSTIBLES & CONSTRUCCIONES PETCOMCONS CIA. LTDA., durante el ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 2013.

El proyecto denominado Conjunto Habitacional Dos Perlitas, estuvo todavía en etapa de desembolsos, se tuvieron actividades enmarcadas en lo que son entrega de casas y gestión para agilizar los desembolsos de los clientes, específicamente aquellos que solicitaron crédito al Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, BIESS, adicionalmente a estos también se han tenido desembolsos de clientes financiados por el Banco Pacífico y Banco Pichincha.

El Conjunto Habitacional Dos Perlitas termina a diciembre de 2013 con un avance de obra del 99%, debiendo tomar en cuenta que a diciembre de 2011, se tenía el 90%, es decir estaba prácticamente terminado. Se cuentan con todas las aprobaciones del Cuerpo de Bomberos, contamos también con el permiso de habitabilidad del Conjunto Habitacional entregado en octubre de 2013, gestiones realizadas por la Directora de Construcción, Ing. Diana Santana; así mismo, el pequeño remanente de avance de obra va avanzando conforme los desembolsos de los créditos de los clientes, para realizar la entrega de las viviendas; se entregaron un total de 20 casas de enero a diciembre de 2013; en total se han entregado 34 de las 44 casas del Conjunto Habitacional Dos Perlitas, desde 2012 (año inicia entrega casas a diciembre de 2013). Las ventas registradas en este año son USD \$ 986.861,39.

La demora en los desembolsos de los créditos que se tramitan en el BIESS ha generado una complicación en la liquidez de la empresa puesto que los costos indirectos de la empresa son más altos de los que se tenía previsto, ya que al inicio los costos indirectos, específicamente los administrativos, fueron determinados por el orden de USD \$ 270.000,00 y de acuerdo a nuestros balances registramos USD \$ 346.420,52 desde 2011 (año que inicia construcción) hasta diciembre 31/2013; es decir USD \$ 76.000,00 aproximadamente más de lo previsto.

En Octubre de 2013, por disposición gubernamental, el BEV saca a la venta la cartera de sus proyectos inmobiliarios, fruto de la morosidad en los pagos de los constructores a esta Institución estatal, fundamentalmente debido a las demoras en el BIESS, lo cual ha mermado la disponibilidad de los recursos, al tener que terminar la obra y si se destinaban recursos para el pago de deuda, no se podía cumplir con los clientes, esta fue nuestra

situación. Sin embargo el Banco del Pacífico, en octubre de 2013 concreta la compra de proyectos al BEV, entre los principales y primeros que escogió fue al Conjunto habitacional Dos Perlitas, que a la fecha se compró con una deuda de USD \$ 226.944,47 y con esta cifra cerramos el 2013; las condiciones fueron 6 meses de gracia y 6 meses para el pago de capital, cuyo pago inicia en mayo de 2014.

En este año iniciamos con el proyecto Conjunto Habitacional Tres Perlitas, después de un intento de asociación con los dueños del terreno, la Familia Falcones Mendoza, finalmente se llegó al acuerdo de un financiamiento del terreno, con la ventaja de firmar Escrituras de Compra – Venta contra la presentación de garantías quirografarias e hipotecarias. Las hipotecarias no pudieron cristalizarse, mientras que las quirografarias fueron mediante la emisión de pagarés por el valor total de la deuda del terreno. El terreno comprendía 7.812 m2 en escrituras, sin embargo después de la medición topográfica, su dimensión fue 7.402 m2. En base a esta medida se realizaron toda la planificación y estudios del proyecto Tres Perlitas, en julio de 2013, nos entregan la aprobación de los planos arquitectónicos y la aprobación del cuerpo de bomberos. A diciembre de 2013, contamos también con los estudios estructurales aprobados, planos hidrosanitarios aprobados, planos telefónicos aprobados y quedó pendiente la aprobación de los planos eléctricos.

El precio del terreno fue pactado en USD \$ 488.625,00, financiado a 27 meses, al 14% de tasa de interés anual. Al término de 2013 se han cancelado USD 78.625,00 por capital y USD \$ 10.500,00 por concepto de intereses.

En cuanto a las ventas, se registran ventas de cuatro casas, las cuales fueron referidas por clientes del Dos Perlitas, lo cual es una muestra de la confianza que la empresa ha dejado, por un trabajo capaz, honesto y organizado. El monto que registramos es de USD 30.113,27

A la presente fecha no existen problemas de orden legal con colaboradores, proveedores o terceras personas; en cuanto a la remuneración del personal, se está equilibrando paulatinamente con las condiciones del mercado en cuanto el flujo de caja de la empresa así lo permita.

El resultado del ejercicio económico a diciembre de 2013 refleja una utilidad antes de impuestos y participaciones de USD \$ 39.885,10, de lo cual se realiza la participación a trabajadores por un valor de USD \$ 5.982,77; Impuesto a la renta por un valor de USD \$ 12.158,16; no existe reparto de dividendos; cabe señalar nuevamente que por las demoras en los trámites de desembolso que se producen en el BIESS, cuyo tiempo de espera en el trámite, oscila entre 6 y 8 meses, ha afectado el flujo de caja de la empresa y como lo indicamos en el Informe de Gerencia de 2012, se ha evidenciado un flujo incluso negativo en la cuenta "Bancos" fruto de esta situación.

Quiero hacer extensivo el agradecimientos a cada uno de nuestros colaboradores, quienes han demostrado el compromiso necesario que se requiere para llevar a cabo la ejecución de nuestros proyectos con total eficacia y eficiencia pese a las circunstancias derivadas de imponderables que se originaron en el mercado inmobiliario.



Así mismo a los socios de la empresa, a la Junta General Accionistas de PETCOMCONS CIA. LTDA. encabezada por el Econ. Mario Sánchez, por la confianza puesta en mi persona para dirigir la organización.

Finalmente termino agradeciendo a Dios, por quien todo es posible, a mi esposa, hijos y la familia cercana quienes son un apoyo constante, al tener la suerte de que sean parte de la empresa.

Gracias,



ING. EDISON PAUL SANCHEZ RUIZ
GERENTE GENERAL
PETCOMCONS CIA. LTDA.
RUC 1792279461001

