

CONSTRUCTORA ALTAVISTA CORP CIA. LTDA.

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

Señores socios de ALTAVISTA CORP CIA. LTDA., conforme lo previsto por la Superintendencia de Compañías, en continuación, presento el informe correspondiente al período fiscal del 1 de enero al 31 de diciembre del 2016.

ASPECTOS GENERALES

CONSTITUCION

Con fecha 06 de marzo del dos mil quince mediante escritura pública 2015-1-01-07PD, ante la Notaría Septima del Canton Cuenca, Dra. Doris Cabrera, fue constituida la empresa Constructora Altavistacorp Cia. Ltda., cuyo objeto social es la actividad empresarial de compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de departamentos, viviendas, edificaciones residenciales, locales comerciales, etc.

El plazo de duración será de onceenta años, contados desde la fecha de inscripción de la Escritura de constitución en el Registro Mercantil.

CAPITAL SOCIAL

El Capital social de la compañía es de mil dólares de los Estados Unidos de América, dividido en mil participaciones de un dólar de los Estados Unidos de América cada una, las participaciones de los socios son transmisibles por herencia y transmitibles por acto entre vivos, requiriéndose para ello el consentimiento unánime del capital social, expresado en Junta General. Se detalla la composición del capital social el cual está íntegramente afectado.

SOCIOS	# PARTICIPACIONES QUE CADA SOCIO SUSCRIBE	PORCENTAJE DE PARTICIPACIONES	PAGO	TOTAL
Pau. Esteban Vintimilla 30% Cs	300	30%	\$ 300,00	\$ 300,00
Valeria Vintimilla Ochoa 10% Cs	100	10%	\$ 100,00	\$ 100,00
Santiago Vintimilla Ochoa 10% Cs	100	10%	\$ 100,00	\$ 100,00
J. Pablo Jaramillo Tamariz 15% Cs	150	15%	\$ 150,00	\$ 150,00
J. Pablo Jaramillo Vintimilla 10% Cs	100	10%	\$ 100,00	\$ 100,00
Union Holding 13% Cs	130	13%	\$ 130,00	\$ 130,00
Asesores Juridicos 12% Cs	120	12%	\$ 120,00	\$ 120,00
CAPITAL	1000	100%	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00

ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

El Edificio Altavista concluyó la primera fase que cuenta con 27 departamentos de los cuales 11 se encontraban en 31 de diciembre como inventario disponible para la venta.

111.3.01	DEPARTAMENTOS DISPONIBLES VENTA	1.303.480,58
111.3.01.001	Dpto. Planta Baja D1 Fase 1	159.115,63
111.3.01.004	Dpto. Planta Baja D4 Fase 1	144.213,97
111.3.01.005	Dpto. Planta Baja D5 Fase 1	196.007,43
111.3.01.006	Dpto. Primer Piso D1 Fase 1	116.107,68
111.3.01.008	Dpto. Primer Piso D3 Fase 1	105.050,13
111.3.01.012	Dpto. Segundo Piso D1 Fase 1	107.077,27
111.3.01.014	Dpto. Segundo Piso D3 Fase 1	109.601,87
111.3.01.017	Dpto. Segundo Piso D6 Fase 1	97.941,04
111.3.01.018	Dpto. Tercer Piso D1 Fase 1	103.141,22
111.3.01.023	Dpto. Tercer Piso D6 Fase 1	97.876,85
111.3.01.024	Dpto. Cuarto Piso D1 Fase 1	78.334,48

El cronograma se ha cumplido dentro del plazo establecido sin demoras ni extras. La empresa ha tenido una campaña agresiva de publicidad tanto en redes sociales y agencias inmobiliarias.

Adjunto el detalle de los departamentos, sus áreas, y en detalle de las ventas a diciembre.

ALTA VISTA 1

Lista de precios alta vista 1ra etapa

				PRECIOS	PRECIOS	m2
	NUMERO DE DORMITORIOS	AREA DE CONSTRUCCION	TOTAL M2	DE VENTA	DE VENTA FINAL	PRECIO X M2
PLANTA BAJA						
Departamento 1	3	133,25	206,78	151.613,00	151.500,00	733,21
Departamento 2	2	95,89	145,75	109.385,00	vendido 9	750,50
Departamento 3	2	95,62	145,62	109.178,00	vendido 9	749,76
Departamento 4	3	106,40	184,75	130.836,50	130.500,00	708,14
Departamento 5	3	126,60	202,32	148.517,00	148.500,00	734,07
PRIMER PISO						
Departamento 1	3	131,91	149,790	141.910,00	142.000,00	947,39
Departamento 2	2	73,89	90,530	86.106,70	vendido 1	951,14
Departamento 3	3	118,83	133,81	128.830,00	129.000,00	967,78
Departamento 4	1	47,10	64,19	59.690,50	vendido 11	929,90
Departamento 5	2	78,44	94,94	90.793,20	vendido 10	956,32
Departamento 6	2	108,93	124,98	118.930,00	vendido 12	951,53
SEGUNDO PISO						
Departamento 1	3	115,80	132,420	128.116,00	128.500,00	967,50
Departamento 2	2	73,89	90,530	87.584,50	vendido 13	967,46
Departamento 3	3	118,83	133,81	131.206,60	131.000,00	980,54
Departamento 4	1	47,10	64,19	60.632,50	vendido 5	944,58
Departamento 5	2	78,44	94,94	92.362,00	vendido 8	972,85
Departamento 6	2	108,93	124,98	121.308,60	121.000,00	969,02
TERCER PISO						
Departamento 1	3	114,60	132,400	130.330,00	130.500,00	984,37
Departamento 2	2	73,89	90,530	89.431,75	vendido 14	987,87
Departamento 3	3	118,83	133,81	134.771,50	vendido 15	1.007,19
Departamento 4	1	47,10	64,19	61.810,00	vendido 7	962,92
Departamento 5	2	78,44	94,94	94.323,00	vendido 2	993,50
Departamento 6	2	108,93	124,98	124.376,50	124.500,00	995,17

Departamento 1	3	121,79	234,00	180.011,00	180.000,00	841,17
Departamento 2	2	56,74	102,54	91.044,00	vendido 6	887,89
Departamento 3	1	55,85	88,65	78.570,00	vendido 4	886,29
Departamento 4	3	122,66	182,53	163.387,50	vendido 16	895,13

En el 2016 emprendimos ya con la construcción de la segunda fase, ubicada junto a la fase 1, esta edificio del cual contamos ya con todas las permisos de construcción contará con un total de 84 departamentos, 3 portales y 14 locales comerciales. A la fecha tenemos ya un 40% de avances de obra, se ha cumplido con los tiempos planificados, esperando terminar y entregar los departamentos desde el mes de junio del 2018.

La política de venta establecida es \$9.000,00 de entrada para separar el bien, luego de esto en un plazo no mayor a los 8 meses el cliente deberá cancelar el 30% del valor y el saldo contra la entrega del mismo, fecha prevista para mediados del 2018, con este fondo se puede avanzar con la construcción de la obra y de ser necesario se solicitará un crédito al Banco del Austro.

Se presenta el cuadro de los departamentos vendidos a la fecha del presente informe.

PLANÍAS	PRECIO VTA	CLIENTE	ABONOS	SALDO
DEPARTAMENTO 1PA-10	\$ 73.000,00	JUAN PABLO MORALLS POLO	\$ 25.000,00	\$ 48.000,00
DEPARTAMENTO 2PA-1	\$ 109.000,00	JUAN MARCELO ALMEIDA ALVARADO	\$ 32.700,00	\$ 76.300,00
DEPARTAMENTO 2PA-3	\$ 83.500,00	MARCO PATRICIO ORELLANA	\$ 5.000,00	\$ 78.500,00
DEPARTAMENTO 2PA-7	\$ 79.000,00	SEGUNDO MIGUEL TONATO QUINATO	\$ 3.800,00	\$ 82.800,00
DEPARTAMENTO 2PA-8	\$ 77.500,00	GRACIELA PATRICIA SERRANO CAMPOZANO	\$ 13.046,00	\$ 64.454,00
DEPARTAMENTO 2PA-9	\$ 100.000,00	ANDREA JORNA ORELLANA MANZANO	\$ 5.000,00	\$ 95.000,00
DEPARTAMENTO 2PA-11	\$ 73.000,00	MARIA DANIELA ORELLANA SILVA	\$ 5.000,00	\$ 68.000,00
DEPARTAMENTO 3PA-3	\$ 83.500,00	JORGE ESTUARDO AGUIRRE NICOLAI	\$ 10.287,20	\$ 73.212,80
DEPARTAMENTO 3PA-6	\$ 79.000,00	MAGDALENA ISABEL CORDOVA RODRIGUEZ	\$ 30.000,00	\$ 49.000,00
DEPARTAMENTO 3PA-7	\$ 77.500,00	BOLIVAR RICARDO GARATE BERNAL	\$ 8.000,00	\$ 69.500,00
DEPARTAMENTO 3PA-10	\$ 79.000,00	WILSON GEOVANNI CAMPUZANO	\$ 10.000,00	\$ 69.000,00
DEPARTAMENTO 4PA-1	\$ 118.000,00	MARCO ARIAS CARCHI (APODERADO JNMEC)	\$ 5.000,00	\$ 113.000,00
DEPARTAMENTO 4PA-2	\$ 86.000,00	SOMIA JAQUELINE PATRICIA ENCALADA	\$ 5.000,00	\$ 81.000,00
DEPARTAMENTO 4PA-5	\$ 79.500,00	ANTONIO HIPOLITO ARMILLOS ARMILLOS	\$ 15.960,00	\$ 63.540,00
DEPARTAMENTO 4PA-6	\$ 79.500,00	CELIA MARINA PATRICIA ENCALADA	\$ 5.000,00	\$ 74.500,00
DEPARTAMENTO 4PA-10	\$ 138.000,00	KATHER POZO VIDAL	\$ 12.000,00	\$ 126.000,00
DEPARTAMENTO 5PA-1	\$ 104.000,00	CESAR ANDRADE PALACIOS	\$ 5.000,00	\$ 99.000,00
DEPARTAMENTO 5PA-2	\$ 86.000,00	PAOLA CATALINA ROSALES PESANTEZ	\$ 5.350,00	\$ 80.650,00
DEPARTAMENTO 5PA-4	\$ 102.000,00	CARLOS ANDRÉS SALAZAR CORNEJO	\$ 5.000,00	\$ 97.000,00
DEPARTAMENTO 5PA-10	\$ 132.500,00	DIEGO PATRICIO CISNEROS QUINTANILLA	\$ 5.000,00	\$ 127.500,00
DEPARTAMENTO 6PA-1	\$ 106.000,00	ROSA FILOMENA PERALTA ORTIZ	\$ 5.000,00	\$ 101.000,00
DEPARTAMENTO 7PA-1	\$ 105.500,00	DANIEL ALBERTO HERMIDA MOLINA	\$ 5.000,00	\$ 100.500,00
DEPARTAMENTO 8PA-1	\$ 105.000,00	WILSON GEOVANNI CAMPUZANO	\$ 13.000,00	\$ 92.000,00
DEPARTAMENTO 8PA-10	\$ 145.000,00	MARISOL MOLINA FLORES	\$ 5.000,00	\$ 140.000,00
TOTAL	\$ 2.285.000,00		\$ 245.247,20	\$ 2.039.752,80

Se han vendido 24 departamentos, es decir el 29% del total de los departamentos, siendo esto muy positivo considerando el tiempo de entrega y que con estos fondos podemos avanzar en la obra.

SITUACIÓN PATRIMONIAL

El Capital Social pagado de la empresa como se indicó en líneas anteriores es de \$1.000,00. La pérdida del ejercicio 2015 fue de \$79.332,99 lo que deja un patrimonio deudor de \$78.332,99, con este resultado la empresa se encuentra en causal de disolución al haber superado en más del 50% las pérdidas al capital social, en el 2016 se obtiene una utilidad de \$49.378,98 lo que permite mejorar la situación patrimonial, pero sigue estando en causal de disolución, si la Superintendencia de Compañías realiza un llamado de atención al respecto, decidiremos mejorar la situación mediante aportes de los socios al capital o transformar los pasivos que se mantienen con los socios en aportes a futura capitalización.

PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL		\$ -1.000,00
Paúl Esteban Vintimilla 30% CS	\$	-300,00
Valeria Vintimilla Ochoa 10% CS	\$	-100,00
Santiago Vintimilla Ochoa 10% CS	\$	-100,00
J. Pablo Jaramillo Tamariz 15% CS	\$	-150,00
J. Pablo Jaramillo Vintimilla 10% CS	\$	-100,00
Union Holding 13% CS	\$	-130,00
Asesores Jurídicos 12% CS	\$	-120,00
RESULTADOS		\$ 29.953,05
PÉRDIDA DEL EJERCICIO 2015	\$	79.332,09
UTILIDAD SOCIOS ANTES RESERVA 2016	\$	-49.378,98
TOTAL PATRIMONIO		\$ 28.953,05

ACTIVOS DE LA EMPRESA

Los activos de la empresa se dividen en cuatro grupos:

FUO NO DEPRECIABLE		
171 4 01	TERRENOS	947.000,00
171 4 01 001	Torreño N.1	947.000,00
INVENTARIO EN CURSO		
121 4 03	CONSTRUCCIONES EN CURSO	949.270,10
121 4 03 001	EDIFICIO ALTAMISTA FASE 2	949.270,10
INVENTARIO PARA LA VENTA		
111 3 01	DEPARTAMENTOS DISPONIBLES VENTA	1.303.480,58
111 3 01 001	Dpto. Planta Baja D1 Fase 1	139.115,63
111 3 01 004	Dpto. Planta Baja D4 Fase 1	144.213,97
111 3 01 005	Dpto. Planta Baja D5 Fase 1	196.007,43
111 3 01 006	Dpto. Primer Piso D1 Fase 1	116.107,68
111 3 01 008	Dpto. Primer Piso D3 Fase 1	105.050,13
111 3 01 012	Dpto. Segundo Piso D1 Fase 1	102.077,27
111 3 01 014	Dpto. Segundo Piso D3 Fase 1	103.604,87
111 3 01 017	Dpto. Segundo Piso D6 Fase 1	97.941,04
111 3 01 018	Dpto Tercer Piso D1 Fase 1	103.143,22
111 3 01 023	Dpto. Tercer Piso D6 Fase 1	97.826,86
111 3 01 024	Dpto. Cuarto Piso D1 Fase 1	78.394,48
ACTIVO FNO DEPRECIABLE		
	ACTIVO FNO DEPRECIABLE	1.220,17
121 5 01 001	EQUIPO DE COMPUTACION	3.040,17
121 5 01 002	MUEBLES Y ENSERES	4.170,00

No se ha contratado seguros para activos como equipos de computación o muebles y enseres por no considerar que el monto de estos rubros sea de consideración.

PASIVOS DE LA EMPRESA

Para poder financiar la construcción del edificio se tuvo que recurrir a créditos tanto de la Banca como de los socios de la empresa.

Con fecha 19 de noviembre del 2015, el Banco del Austro otorga un crédito a la empresa por el valor de \$200.000.00 cuyo vencimiento es el 16 de noviembre del 2016, más \$19.519,99 por interés pagaderos al finalizar el plazo junto con el capital.

Este crédito bancario fue ya cancelado oportunamente.

Para la compra del terreno se contó con el préstamo de los socios, así como también los socios han realizado desembolsos en calidad de préstamo a largo plazo, fondos que han sido utilizados en la construcción del edificio.

Se presenta un cuadro de los préstamos indicados.

PRESTAMO LP SOCIOS			2.889.369,19
PRESTAMOS SOCIOS LP X INVERSION		-1.449.369,19	
Condora Moreno / Asociados Invers.	-334.750,00		
Paul Esteban Vintimilla	-42.778,83		
Juan P. Jaramillo Tamariz	-572.615,50		
Juan P. Jaramillo Vintimilla	-276.763,00		
Valeria Vintimilla	-19.813,93		
Santiago Vintimilla Ochoa	-19.813,93		
Pedro Jaramillo Inversión Por Pagar	-125.000,00		
Daniela Salas Pres. Inversión	-57.832,00		
PRESTAMO SOCIOS LP X COMPRA TERRENO		1.440.000,00	
Union Holding Pres. Terreno	-187.200,00		
Paul Esteban Vintimilla Pres. Terreno	-432.000,00		
Juan P. Jaramillo Tamariz Pres. Terreno	-216.000,00		
Juan P. Jaramillo Vintimilla Prest. Terr	-144.000,00		
Valeria Vintimilla Pres. Terreno	144.000,00		
Santiago Vintimilla Pres. Terreno	144.000,00		
Asesores Jurídicos Pres. Terreno	-172.800,00		
SUMAN			-2.889.369,19

En lo referente a proveedores de suministros, materiales de construcción, de servicios la empresa ha cumplido a cabalidad con mismas obligaciones, cancelando dentro de los plazos otorgados.

SITUACIÓN LABORAL

La empresa ha cumplido con sus obligaciones patronales, se encuentran al día con sus obligaciones con el TESS, con el personal se ha cumplido con todos los beneficios que el código de trabajo estipula, el personal es contratado bajo la modalidad de tiempo fijo según los requisitos de la obra en sus diferentes fases, contratos que son permitidos en el sector de la construcción, se ha procedido a liquidar al personal que se ha retirado mediante actas de liquidato legalizadas en el ministerio de trabajo, evitando así complicaciones laborales a la empresa. En el 2017 se procede con la cancelación del 15% de utilidades correspondiente a trabajadores \$10.795.86.

SITUACION TRIBUTARIA

La empresa está al día en el cumplimiento de sus obligaciones tributarias, habiendo declarado los impuestos dentro de los plazos previstos, y también se han presentado los anexos transacciones en la fecha pertinente, como agente de retención ha procedido con su obligación reteniendo en los porcentajes indicados por el Sistema de rentas y declarado y cancelando correctamente estos valores al fisco.

Los egresos y gastos de la empresa se encuentran respaldados debidamente.

ESTADO DE RESULTADOS

En el estado de resultados integrales en el 2016 se ha reportado ingresos ya que se han facturado las ventas realizadas en el 2015 y canceladas en el 2016, así como ventas del 2016, el ingreso por esta facturación da un total de \$1.506.354.24, el costo de ventas por estos departamentos facturados es \$1.219.774.81, los gastos operacionales \$203.071.83, quedando una utilidad antes de impuestos \$71.972.41, luego de 15% trabajadores y 22% de impuesto a la renta queda una utilidad de socios de \$49.378.98.

Finalmente, en el año 2017 se podrá todo el conjunto en vender los departamentos aún disponibles de la Fase 1, continuaremos con la construcción de la Fase 2 ya que debemos entregar los departamentos a mediados del año 2018, a medida que se entreguen los departamentos en el 2018 se procederá con la facturación, por lo tanto en el 2017 no se tiene previsto obtener alguna utilidad de importación.

Atestado:

CONSTRUCTORA ALTA VISTA CIA LTDA

Se. Paul Vimalillo
GERENTE