

INFORME DE GERENTE

EJERCICIO FISCAL AÑO 2017

PDIC PROMOCION DISEÑO CONSTRUCCION COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA

(PDIC CIA.LTDA.)

Señores Accionistas:

Cumplime presentar el Informe Anual de la Gerencia en relación al desempeño administrativo y financiero de PDIC PROMOCION DISEÑO CONSTRUCCION COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA - PDIC CIA. LTDA., al cierre del período fiscal el 31 de diciembre de 2017.

• CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS Y DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Como es de su conocimiento PDIC CIA LTDA se constituyó debido a la negativa del Registrador de la Propiedad de aceptar el aporte del terreno a la Asociación de Cuentas en Participación Shyris 186, sociedad que la habíamos constituido inicialmente con el objetivo de construir el Edificio Shyris 186, siendo la alternativa legal escogida para conseguir el objetivo propuesto.

La junta extraordinaria de PDIC CIA LTDA realizada el 1 de junio de 2016, con participación de todos los accionistas, aprobó la compra de todos los activos y pasivos de la Asociación de Cuentas en Participación Shyris 186 al tiempo que solicitó y autorizó a la administración a realizar la escritura pública de esta compraventa; es así que con fecha 9 de agosto de 2016 se elevó a escritura pública esta compra venta ante la Notaría Decimo Segunda del cantón Quito. Sin embargo, la ACP Shyris 186 mantuvo su cuenta corriente, con conocimiento y autorización de los accionistas con el fin de seguir recepitando los aportes de los promitentes compradores para luego transferirlos a las cuentas de PDIC Cia. Ltda., ya ellos venían utilizando dicha cuenta y tomando en consideración que el cambio de cuenta podía ocasionar problemas de índole administrativo y de posible desconfianza de los clientes.

Con fecha 30 de Mayo de 2016, según consta del Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Socios, y para continuar con el avance del proyecto, se autorizó a la administración a contratar créditos hasta por el monto de US\$800.000,00 con garantía hipotecaria del terreno y la construcción en curso de propiedad de PDIC Cia. Ltda. La Gerencia gestionó frente a diferentes instituciones financieras la obtención de los créditos en una época en la cual el sistema financiero había restringido la entrega de créditos para el sector de la construcción. Finalmente con el soporte valioso de los socios y los esfuerzos de la Gerencia, se concretó la negociación con el Banco del Pacífico, por un monto de US\$700.000.

Los Socios, mediante resolución tomada en Sesión realizada el día 25 de noviembre de 2016 autorizaron por unanimidad, para que en mi calidad de gerente general y representante legal de la compañía, suscriba todos los documentos públicos y privados que sean necesarios para acceder al

crédito aprobado por el Banco del Pacífico. Es así que los títulos de crédito de rigor así como la escritura pública de constitución de hipoteca abierta a favor de esta institución se suscribieron el 30 de noviembre de 2016.

• **VENTAS**

Dada la situación del mercado inmobiliario durante todo el año 2017 pese a los esfuerzos y gestión de ventas: participación en ferias, promoción a través de diferentes empresas inmobiliarias, presencia en las páginas de internet especializadas y gestión de corredores independientes, no se ha conseguido ventas adicionales durante todo este año.

En cuanto a las oficinas y locales negociados y que se habían suscrito los correspondientes contratos de promesa de compra venta, al 31 de diciembre de 2017 tenemos el siguiente detalle:

- 1 ESCRITURAS DEFINITIVAS FIRMADAS
 - 1.1 Oficina 403, parqueaderos 41 y 42 - canje Sr. Jurado que cambió de propietario, precio en escritura 135.000, diferencia se liquidó de acuerdo a lo establecido en el contrato suscrito.
 - 1.2 Oficina 402, parqueadero 34, Sra. Almeida.
 - 1.3 Oficina 502, parqueadero 9, Dra. Olivo
- 2 HIPOTECAS LIBERADAS, LISTAS PARA ESCRITURACIÓN Y/O EN TRÁMITE PARA ESCRITURACIÓN:
 - 2.1 Oficina 202 - Parq. 30;
 - 2.2 Oficina 301 - Parq. 31;
 - 2.3 Oficina 302 - Parq. 32;
 - 2.4 Oficina 303 - Parq. 43 y 44; Canje Instalhid (Sr. Palma)
 - 2.5 Oficina 602 - Parq. 12, y
 - 2.6 Oficina 702 - Parq. 6

En relación con el Canje de la Oficina N° 201, por mutuo acuerdo y de conformidad con lo resuelto por los socios se firmó un documento mediante el cual, por mutuo acuerdo, se deja sin efecto el canje y se cancelarán sus haberes de acuerdo a la liquidación realizada por el Constructor una vez que PDIC Cia. Ltda., venda dicha oficina.

• **CRÉDITO HIPOTECARIO CON EL BANCO DEL PACÍFICO**

Con fecha 5 de enero de 2017 recibió el primer tramo, por un valor de \$350,000.00 del crédito otorgado por el Banco del Pacífico por un monto total de \$700,000.00.

Con fecha 21 de abril de 2017 recibimos el segundo tramo de \$350,000.00 del crédito otorgado por el Banco del Pacífico.

Al 31 de diciembre de 2017, PDIC ha abonado la cantidad de \$242,957.88 a estas operaciones cuyo saldo a la fecha es el siguiente:

- PRIMER TRAMO \$ 107,042.12 con vencimiento al 1 de abril de 2018
- SEGUNDO TRAMO \$ 350,000.00 con vencimiento al 15 de julio de 2018

• TOTAL:

\$ 457,042.12

El detalle de estas transacciones consta en el balance presentado.

• CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y DE CONTROL

Dentro de la parte Administrativa, PDIC CIA. LTDA, ha cumplido puntualmente con las obligaciones tanto frente al Servicio de Rentas Internas, a la Superintendencia de compañías y a la UAFE. En relación a esta última entidad y de acuerdo a su exigencia, contamos con los servicios profesionales de un representante ante esta entidad y de su suplente quienes son los encargados de la elaboración de informes y reportes mensuales y otros requeridos.

Debidamente autorizado por la Junta General, se contrató a Auditricont Cia. Ltda. para que realice la auditoría externa de la compañía. A la fecha ya tenemos su informe correspondiente al ejercicio 2017.

• SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL FINAL DEL EJERCICIO DEL AÑO 2017

Como consta en el balance presentado, el resultado del ejercicio fiscal del año 2017 arroja una pérdida de US\$ 58.121,57, situación que refleja el hecho de que no se han facturado todavía todas las ventas realizadas y el monto de los gastos incurridos por la compañía durante este ejercicio fiscal. Sin embargo la situación desfavorable de la industria de la construcción y del mercado inmobiliario que hemos vivido el último año, pero contando con los préstamos de los socios y el crédito hipotecario, hemos conseguido avanzar con la construcción del proyecto del Edificio Shyris 186 sin suspender la obra, es así que la construcción a esta fecha está prácticamente concluida, teniendo un avance del 98%, destacando que prácticamente el presupuesto de construcción se ha cumplido con muy pequeñas variaciones lo que, una vez que se puedan comercializar las oficinas podremos tener un resultado acorde a lo inicialmente establecido.

Agradezco la colaboración prestada por cada uno de ustedes para el buen desarrollo de las actividades de PDIC Cia. Ltda., con el fin de llegar a feliz término con el objeto de la compañía.

Quito, 11 de abril de 2018

Atentamente,

Arq. Santiago Paredes Franco

PDIC CIA. LTDA.

GERENTE

