

INFORME DE GERENCIA

A los señores socios de Torrecuatrosinaí Cia.Ltda

Señor Presidente, socios de Torrecuatrosinaí Cia. Ltda., en cumplimiento a lo que dispone la Ley de Compañías y al artículo noveno literal g), de los Estatutos Sociales y como gerente de esta empresa, pongo a consideración de Ustedes, el informe de actividades correspondientes al ejercicio económico al 31 de diciembre del 2019.

La administración de la compañía Torrecuatrosinaí en reuniones con la presidencia y sesiones de Directorio ha dado seguimiento al desarrollo de la ejecución del proyecto de consultorios TorreIV, así como al ingreso de recursos por concepto de venta de consultorios y parqueaderos.

En lo referente a los egresos por los costos de construcción me permito informar que el valor contratado para la construcción más los ajustes autorizados por el Directorio asciende a un total de 3.702.038,16 dólares, y el valor total planillado por el constructor sin considerar los costos por cambios solicitados por los futuros propietarios es de 3.967.257,25, es decir se tiene un incremento de 265.219,09 dólares sobre el presupuesto habiéndose considerado en el proyecto inicial un valor de 189.285,38 dólares para imprevistos, el incremento de este rubro está sustentado por el constructor y ha sido informado a la administración y Directorio, por la metodología constructiva, la cual contemplo un incremento de los rubros por excavaciones, cimentación y estructura de hormigón. En el presupuesto inicial a más de los costos directos de construcción se proyectó los costos de los ascensores y en general gastos por la administración y fiscalización del proyecto, en lo referente a los ascensores se proyectó un valor de 121.275,00 dólares y el costo final incluido las adecuaciones fue de 105.449 dólares, teniendo un ahorro 15.826,00 dólares, en lo referente a gastos de fiscalización, promoción, ventas y gastos administrativos se proyectó un valor de 241.540,58 dólares y se tiene proyectado cancelar por estos conceptos al 31 de diciembre del 2019 el valor de 186.423,88 dólares.

De lo expuesto se evidencia una compensación entre los costos de construcción y los otros gastos, lo que permite respaldar el resultado final del proyecto, mismo que está sustentado por la venta total de los consultorios, la venta de los dos niveles de parqueaderos y los metros adicionales que superan los 25 metros asignados para el consultorio de cada socio, que representa un ingreso proyectado de 7.553.170,93, teniendo a la fecha un total de 23 parqueadero por vender lo que representa un valor de 345.000,00 dólares, al 31 de diciembre están separados 8 parqueaderos por el valor total de 120.000,00 dólares.

En relación al bien patrimonial a la presente fecha se ha entregado el mismo a la familia Arbito, e informo que una parte de la restauración estaba considerada dentro del costo del proyecto en la oferta inicial, ya que en un inicio estaba previsto desarmar el cerramiento de adobe y parte de una cocina del bien patrimonial, la otra parte de los costos de restauración que correspondían principalmente a cuarteaduras y un ligero desplazamiento del bien patrimonial, fue asumido por la compañía aseguradora y el constructor como parte de la responsabilidad civil.

El edificio Torre IV, cumple con la expectativa generada en su diseño y construcción, y todos los esfuerzos han sido dirigidos a cumplir con el compromiso de entrega del bien, sin embargo el proyecto al 31 de diciembre, fecha final para entrega, tenía un avance de alrededor del 97%, el proyecto se culminó en enero del año en curso, una vez aceptada la prórroga solicitada a la administración y que contempla el contrato.

En relación a las obligaciones que la compañía tiene con la Unidad de Análisis Financiero y Económico, UAFE, a través de la oficial de cumplimiento la Ing. Betty Peñafiel, se ha cumplido con todas las obligaciones, como son entrega de reportes mensuales, actualización de la matriz de riesgo, informe de cumplimiento, entre otras, manteniendo con esta administración una continua comunicación.

Con lo expuesto doy por finalizado el informe y pongo a consideración de la Junta General de Socios de Torrecuatrosinai, el informe de gerencia.

Atentamente,



Ing. Leonardo Sánchez C.

GERENTE TORRECUEATROSINAI CIA. LTDA

Cuenca, 12 de mayo de 2020