

CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA. LTDA.

INFORME DEL REPRESENTANTE LEGAL AÑO 2019

Fecha: 27 de abril del 2020

Señores Socios de Constructora CAPITOLIO CIA. LTDA.

De acuerdo con las disposiciones legales, a continuación se presenta el informe para los socios referente a la gestión realizada por lo Gerencia General en el año 2019.

Cumplimiento de objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe.

Las operaciones de la Constructora CAPITOLIO CIA. LTDA., durante el año 2019 se han efectuado con normalidad, debido a los esfuerzos tanto de la Gerencia General como del personal a cargo.

Pese a que la Junta de Socios no ha establecido lineamientos claros sobre la gestión que se debe llevar en el año 2019, la Gerencia General junto con la Dirección Financiera han impuesto metas comerciales para poder cumplir con las obligaciones generadas para el desarrollo de los dos proyectos que en el año 2019 se estaban comercializando.

La empresa durante el año 2019, se dedicó a la comercialización de dos proyectos PIAZZA BELLA y STANZA, los cuales se iniciarían a construir en el año 2020.

Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal.

El año 2019, fue el primer año de operación de la compañía, en el mes de Abril se logró concretar la adquisición del primer terreno para el desarrollo del proyecto Piazza Bella; por el terreno antes mencionado se pactó como precio de compra con el vendedor la suma de USD\$ 490,000.00, valor que fue negociado por la Gerencia General en base a los criterios técnicos del Arquitecto Marco Nieto, por ser el responsable de la generación del proyecto arquitectónico, y por el Ingeniero Ivan López, por ser el director financiero de la empresa.

Por otro lado la Junta de Socios de la Compañía, ha dispuesto a la Gerencia General no continuar con en el desarrollo del proyecto inmobiliario denominado STANZA, el cual se venía comercializando desde el año 2018, por lo cual la Gerencia se encuentra actualmente en negociación con el señor Guillermo Iñiguez, quien fue en su momento el

Q11

CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA. LTDA.

INFORME DEL REPRESENTANTE LEGAL AÑO 2019

dueño del terreno adquirido y el actual promitente comprador de las casas C-01, C-11 y C-20, siempre precautelando los intereses económicos de la compañía por el riesgo que existe de la ejecución de la multa constante en la promesa de compraventa relacionada con las casas antes mencionadas.

En el ámbito legal como laboral, no han existido hechos extraordinarios que hayan afectado las operaciones de la empresa, actualmente contamos con 4 dependientes a la empresa, conformado por 1 recepcionista, 2 vendedores, 1 supervisora de redes y administración de cartera. Es importante mencionar que se han cumplido a cabalidad con las obligaciones con el IESS y el Ministerio de Trabajo

Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales.

En el año 2019, se ha percibido de clientes la suma de USD \$ 246,245.00 por la venta de los departamentos 104, 307, 401, 406, 606, en el proyecto PIAZZA BELLA y por el ajuste de precios en las casas C-01, C-11 y C-20 del proyecto STANZA; el dinero recibido por los clientes ha sido destinado en el pago del terreno del proyecto, PIAZZA BELLA, el desarrollo de marketing de los proyectos PIAZZA BELLA y STANZA, y los gastos operacionales de la empresa.

Comparando los ingresos operacionales de la compañía versus los gastos y los costos de venta, el año 2019 la compañía tuvo una utilidad operativa de USD \$ 1,536.00.

Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico.

Para cumplir con los objetivos de la empresa, propongo que las utilidades generadas en el año 2019 se mantengan en la cuenta de resultados acumulados debido a que la empresa se encuentra comercializando el proyecto PIAZZA BELLA y comenzará su construcción en el mes de mayo-junio.

Recomendaciones a la Junta General respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

El año 2020, es un año incierto en materia económica, ya que la pandemia que actualmente se está viviendo a nivel mundial, así mismo es de conocimiento público y

9/21

CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA. LTDA.

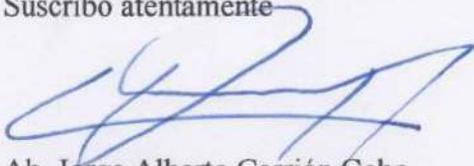
INFORME DEL REPRESENTANTE LEGAL AÑO 2019

notorio que, pese a que el Gobierno ha puesto todos sus esfuerzos colocando créditos para vivienda, las ventas de los inmuebles que comercializa la empresa se verán detenidos en las proyecciones que se mantenían en la Gerencia General junto con la Dirección Financiera, es por esto que se recomienda incrementar los valores en marketing y en el departamento comercial; la recomendación se la realiza por un principio básico de administración y más aun con la competencia que se tiene en el sector, especialmente en la República del Salvador, donde actualmente tres de las grandes constructoras de la ciudad se encuentran desarrollando diversos proyectos, así como en la 6 de diciembre.

Así mismo, se recomienda a la Junta definir claramente cuáles son los lineamientos en el desarrollo de la empresa para el presente año y de esta manera evitar los cambios de timón abruptos en las decisiones, que causan pérdidas en la compañía e inestabilidad en su desarrollo, así como en las decisiones de los administradores.

Por último se recomienda formalizar las relaciones con los socios a nivel de prestación de servicios, suscribiendo los contratos respectivos.

Suscribo atentamente



Ab. Jorge Alberto Carrión Cobo
Gerente General
CONSTRUCTORA CAPITOLIO CIA. LTDA.