



CONSTRUECUADOR S.A.
INFORME DE GERENCIA AÑO 2010

Quito, 8 de marzo del 2011.

Señores

Accionistas y Directores de la Compañía

Constructora e Inmobiliaria Construecuador SA

Presente.



De mis consideraciones:

Dando cumplimiento a la legislación vigente, me complace informar a la Junta General de Accionistas el resumen de las actividades que la compañía desarrolló durante el año 2010 y la situación económica de la misma.

En el transcurso del año, la empresa cumplió con las siguientes actividades:

ACTIVIDAD COMERCIAL:

Durante el año 2010 nos encontramos con una situación complicada ya que existía inventario sin comercializar en todos los proyectos que la empresa había emprendido durante los años 2007,2008 y 2009, es por ello que se implementó una estrategia que tenía como objetivo vender el 100% del inventario existente hasta finales del año en curso, en términos prácticos nos enfocamos en las siguientes acciones:

- Evaluar el inventario existente con el de la competencia con la finalidad de mantener los precios en rangos similares o competitivos.
- Conformar un equipo comercial adecuado y capacitado técnicamente.
- Implementar una campaña de difusión que nos permita ofrecer nuestro producto al mercado.
- Generar material gráfico que ayude a la difusión y comercialización de nuestro inventario

En resumen los resultados alcanzados hasta Diciembre del 2010 fueron los siguientes:

Proyectos	Unidades Disponibles Enero 2010	Unidades Comercializadas	Saldo por Vender.
Mirador del Bosque Etapas I y II	62	61	1
Balcones de Cumbaya	4	1	3
Araucarias de Quitumbe	27	26	1
La Campiña Lote 2 Etapa 1	16	16	0
Estancia de la Armenia	9	8	1

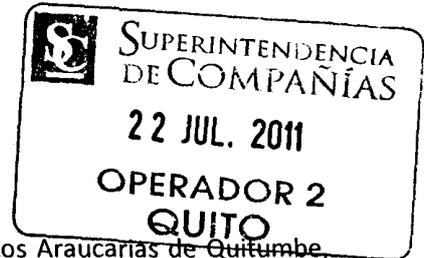


CONSTRUECUADOR S.A.

Dentro de las unidades comercializadas, se encuentran 41 unidades pre vendidas las mismas que se prevé que hasta finales del primer semestre del 2011 se concluirá con el proceso de transferencia y facturación, dejando como inventario de unidades por vender un total de seis viviendas; de estas, tres corresponden al Proyecto Balcones de Cumbayá que por su tamaño y segmento al que están dirigidas son de más difícil comercialización.

Los registros contables de las ventas realizadas en función de la normativa tributaria vigente, alcanzan la cifra de USD. 4.410.233,85, con sus correspondientes revelaciones de costos de construcción relacionados. Esta cifra comparada con el ejercicio fiscal 2009, se ha registrado un incremento del 22.47% en la venta de Derechos fiduciarios de unidades de vivienda.

ACTIVIDAD CONSTRUCTIVA



Durante el año 2010 se concluyó la construcción de los Proyectos Araucarias de Quitumbe, Estancias de la Armenia y Mirador del Bosque Etapa 1. Respecto al proyecto Mirador del Bosque Etapa 2, se espera concluirlo hasta el primer cuatrimestre del año 2011.

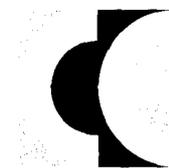
No se ha inicializado el proceso Constructivo del proyecto Campiña del Norte Etapa 2 Lote 1, debido a que se encuentra en un proceso de replanteamiento de la parte urbanística y constructiva de viviendas.

Los presupuestos de costos directos y controles de obra se cumplieron de acuerdo a lo establecido a los presupuestos ajustados que se elaboraron en Enero del 2010, sin embargo se debe informar que debido al incumplimiento en los plazos estimados originalmente todos los proyectos se vieron afectados por costos indirectos tales como: Costos financieros, guardianía, mantenimiento de personal de planta, entre otros. Situación que afectó significativamente a los resultados esperados.

A finales del año 2010, en el mes de diciembre, la compañía optó por vender y transferir los derechos fiduciarios correspondientes a los lotes de Terreno del proyecto denominado San Luri en la ciudad de Guayaquil a la compañía Inmobiliaria Rigoletto. En esta misma ciudad, se encuentran transfiriéndose alrededor de 100 unidades de vivienda remanentes del denominado Fideicomiso Huancavilca I y III que es de propiedad de Construecuador e Inmobiliaria Rigoletto. La figura de las ventas y transferencias de dominio se encuentran registradas a través del propio Fideicomiso Mercantil.

SITUACIÓN FINANCIERA

Los resultados económicos que generaron las ventas de los derechos fiduciarios de las unidades de vivienda, no permitieron cubrir todos los costos operativos y financieros de la Compañía, razón por la cual se generó un resultado negativo. Gran parte de ésta situación se



CONSTRUECUADOR S.A.



originó debido a que los niveles de precios de ventas originalmente calculados debieron corregirse a precio menor comercial del sector o segmento en el cual se comercializaron. Así mismo las circunstancias políticas y económicas del país coadyuvaron para que los resultados previstos por la compañía no alcancen los niveles esperados en el Sector de la Construcción.

ESPECTATIVAS FUTURAS

Con mi incorporación en calidad de Gerente General de la empresa a inicios del segundo trimestre del año 2010, se plantearon los siguientes objetivos estratégicos de inmediata ejecución:

1. Liquidar el inventario existente y garantizar de esta forma un flujo de liquidez que permita operar con tranquilidad durante los próximos doce meses, tiempo el cual se espera lanzar al mercado nuevos proyectos.
2. Identificar cinco proyectos nuevos entre Quito y Guayaquil que estén enfocados a un mercado medio y medio bajo de la población.
3. Buscar nuevas fuentes de ingresos que permitan a la empresa tener recursos mensuales que cubran sus costos operativos.

Como ya se explicó en el capítulo denominado "Actividad Comercial" hasta finales del mes de diciembre se logró vender el 95% del inventario rezagado, quedando pendiente únicamente seis viviendas y por contabilizar hasta Julio del 2011 unas cuarenta y un unidades.

En lo relacionado a proyectos nuevos en los actuales momentos estamos comercializando los siguientes proyectos:

- ✓ **Riosol**, proyecto de 85 viviendas ubicado en la ciudad de Guayaquil.
- ✓ **Estancias del Río**, 18 casas ubicado en San Rafael.
- ✓ **Casa Club la Hacienda** 122 Unidades ubicado en Quitumbe.
- ✓ **Bosques de la Armenia** 76 casas ubicadas en La Armenia. Valle de los Chillos.
- ✓ **Alcazar de Toledo II**, 100 casas ubicadas en el Valle de Pomasqui

Una de nuestras mayores preocupaciones es la generación de nuevas fuentes de ingresos mensuales y permanentes que cubran los costos operativos, es por ello que a partir de enero del 2011 se emprendió en el negocio de Mandato a través de una empresa inmobiliaria que la hemos denominado REDINMOBILIARIA, departamento adjunto de Construecuador que está utilizando la infraestructura propia de empresa.

Así mismo se esperan realizar alianzas estratégicas constructivas y de administración para llevar a cabo proyectos, especialmente en el lote 6 del Fideicomiso Campiña del Norte en donde actualmente estamos desarrollando el proyecto Alcazar de Toledo II, el mismo que lo estamos ejecutando con la compañía Romero & Pazmiño

Se continúan con los procesos de los Actos Administrativos de Actas de Glosas correspondientes a los años 2005 y 2006, previendo que en el primer trimestre del 2011 se



CONSTRUECUADOR S.A.

inicialice los procesos de impugnación de los mismos con el asesoramiento del Dr. René Sánchez Coronel.

La administración ha cumplido con todas las disposiciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio de la Compañía.

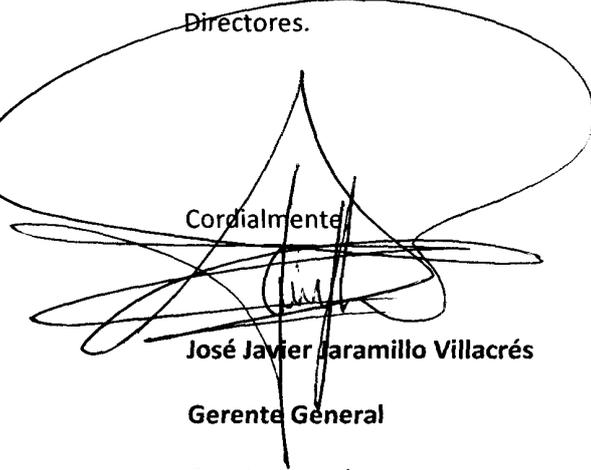
Mediante normativa específica de la Superintendencia de Compañías, la compañía entrará en el proceso de implantación de las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF'S, a partir del 1 de enero del 2011.

Se deja constancia que la Administración no conoce que se hayan presentado hechos extraordinarios en el análisis administrativo, legal y laboral que afecten a la empresa. Se ha cumplido con las obligaciones y disposiciones de orden tributario y legal, al igual que las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Se presenta a consideración de los Accionistas la situación financiera de la compañía.

Agradecemos la confianza y apoyo que hemos recibido de parte de nuestros Accionistas y Directores.

Cordialmente


José Javier Jaramillo Villacrés

Gerente General

Construecuador S.A.

