

INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Señores Accionistas:

En cumplimiento a la Ley de Compañías y con los estatutos de nuestra empresa, me es muy placentero poner a su disposición los balances como el informe de gerencia correspondiente al ejercicio económico del año 2011.

La compañía se constituyó mediante escritura pública otorgada el 17 de Mayo del 2000, ante el notario 24 del Cantón Quito, e inscrita el 2 de Agosto del 2000.

En primer lugar quisiera poder informar acerca del desarrollo de los proyectos iniciados y ejecutados en el año 2011.

En el año 2008 se conformó el consorcio Cueva & Cueva, integrado por nuestra empresa en asociación con el Ing. Hernán Cueva, esta unión estratégica permitió que a finales del año 2009 se firme el contrato de construcción del Edificio de Proyectos de la Universidad Andina, esta obra que se la ha continuado desarrollando durante todo el año 2009 y 2010. En el mes de Julio del año 2011 se firmo el acta de recepción provisional de la mencionada obra y en los primeros meses del año 2012 se tiene previsto la firma del acta de recepción definitiva, con lo que quedaría cumplido el objeto del contrato.

En lo que se refiere al Fideicomiso Aspen, tal como se mencionó el año anterior, el mismo fue ya liquidado con los resultados expuestos en años anteriores, lo ejecutado fueron nada más tramites operativos

Como es de conocimiento de los accionistas, en enero del 2010 se firmo y constituyo el Fideicomiso Mercantil San Agustín con el cual la empresa suscribió el contrato de construcción por Administración Delegada del Proyecto Conjunto Habitacional San Agustín, LA construcción de dicho proyecto empezó en Julio del 2010 y actualmente se ha concluido la construcción del mismo.

Los honorarios de construcción producto de este servicio prestado fueron ya facturados en diciembre del 2011, pero el ingreso producto de esta factura está previsto que se lo haga en a finales del presente mes o tal y como fueron las condiciones del contrato suscrito, el mismo que



establece que el pago de los honorarios de construcción estará sujeto a la existencia de recursos en el Fideicomiso, lo cual ya ha sido certificado por la gerencia de proyecto.

En cuanto a las actividades importantes que están previstas a ejecutar en este nuevo año de labores es la construcción del edificio Avalón, el contrato se ha suscrito hace una semana con el Fideicomiso Proyecto Coruña y la construcción está prevista su inicio a mediados del presente año. Las condiciones del contrato en lo que se refiere al pago de los honorarios están establecidas en dos partes, un honorario fijo durante la construcción y otra parte del mismo pagadero a la entrega del edificio terminado.

Es importante señalar que en el año 2011 tal y como lo aprobó la Junta de Accionistas, se suscribió el contrato de auditoría externa de la empresa en lo que se refiere al ejercicio económico del año 2009, el informe de la auditoría fue ya entregado a la Superintendencia de Compañías y presentado y aprobado por la Junta de Accionistas.

Como hecho relevante del informe de auditoría están las Bases para opinión con salvedad, las mismas que transcribo a continuación:

5. En los activos de la compañía se reportan vehículos por US\$ 48,962 (neto de depreciación acumulada), sobre los cuales no hemos podido obtener información que soporte la existencia de éstos, su valor razonable y el reconocimiento de su depreciación durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2009.

6. La compañía reporta al 31 de diciembre del 2009, anticipos a proveedores por US \$255.665 otras cuentas por cobrar por US \$30.629, las cuales se originaron básicamente en años anteriores, sobre las que no se han registrado provisiones de incobrabilidad, ni tampoco se han efectuado y realizado recuperaciones de las mismas; adicionalmente no he podido satisfacerme de la razonabilidad de su recuperación.

7. En la determinación y cálculo del impuesto a la renta del año 2009, la compañía no ha identificado y reportado los gastos no deducibles ocasionados en su actividad operacional, aspecto que tampoco nos ha sido factible cuantificar y medir el efecto en el impuesto a la renta del indicado año.

Ante estas observaciones y en aras a que la Compañía tenga una mejor estructura financiera y mediante lo resuelto por la Junta de Accionistas



celebrada el 15 de marzo del 2012, se ha procedido a realizar acciones las mismas que se detallan a continuación en resumen:

En los activos de la compañía se reporta vehículos por \$ 48.962,30, los mismos que se detallan de la siguiente forma:

Vehículos	\$ 60.357,14
Dep. Acumulada	\$ 11.394,84
Saldo	\$ 48.962,30

Ante esto la Junta resolvió y aprobó la venta del vehículo a favor del Ing. Hernan Cueva Aguilera, por el valor indicado más el impuesto al valor agregado, la cuenta por cobrar generada con la venta del activo y emisión de la respectiva factura será absorbida por la cuenta por pagar a largo plazo que la empresa mantiene con el Ing. Hernan Cueva.

Por otro lado la compañía reporta al 31 de diciembre del 2009 anticipos a proveedores por \$ 255.644,77, en el ejercicio económico del 2010 este valor disminuye en \$ 110.862,88 quedando como saldo de esta cuenta para el 31 de diciembre del 2010 la cantidad de \$ 144.401,89. Este valor mediante junta del 15 de marzo del 2012 se aprobó presentarlos en la declaración del impuesto a la renta del año 2011 como gasto no deducible.

De igual forma el saldo al 31 de diciembre del 2009 en otras cuentas por cobrar era de \$ 30.629,13, este valor tuvo el mismo tratamiento, es decir se aprobó por la junta la aplicación al gasto no deducible del ejercicio 2011.

Con los breves antecedentes descritos de la actividad llevada a cabo por la compañía, me permito hacer un resumen del balance y estado de resultados correspondiente al año 2011.

La empresa tuvo ingresos por 180.325,92 dólares este monto principalmente se lo debe a la facturación efectuado por honorarios de servicios de construcción correspondientes al proyecto San Agustín.

Otro factor importante en el estado de resultados son los costos de administración los mismos que sumados dan un valor de 384.643,72 dólares, estos altos egresos de la empresa son debido especialmente al pago de salarios y beneficios de ley a cuyo rubro corresponde la suma de 176.600,40, otro componente importante de este gasto son los pagos por



comisiones efectuados debido a la comercialización del proyecto San Agustín, este monto de egresos es de 53.666,95

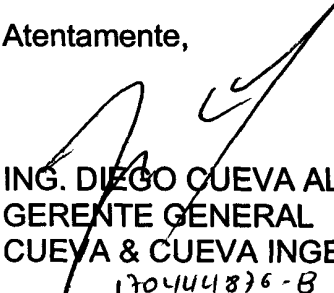
Otro factor de suma importancia en la situación financiera de la empresa es el la reducción del activo a 421.054,78 dólares, este valor es menor con respecto a el año anterior debido a que en la contabilidad se registraba un valor alto en lo que se refiere a anticipo de proveedores estas cuentas como se expuso anteriormente fueron trasladadas a gastos no deducibles del ejercicio 2011

La pérdida contable del año 2011 es de -204.317,80 dólares, la misma que como se explicó anteriormente en el presente informe se debe a la incorporación en el balance del 2011 de gastos no deducibles generados en periodos anteriores y que se encontraban como anticipos proveedores, ante la imposibilidad de poder recopilar las facturas de los servicios prestados o los servicios mismos, se tomo esa decisión contable misma que fue aprobada por la junta de accionistas en su reunión del 15 de marzo del 2012.

El pasivo de la empresa se debe a que hasta la fecha no se ha podido cubrir los préstamos entregados a la empresa por parte de los accionistas.

Las perspectivas para el año 2012 como se mencionó anteriormente son positivas, ya que se tiene planificado el inicio de la construcción del proyecto Avalón, como parte de la labor de la gerencia será el buscar nuevas oportunidades de negocio que permitan que la empresa crezca en el presente y futuros periodos.

Atentamente,



ING. DIEGO CUEVA ALVAREZ
GERENTE GENERAL
CUEVA & CUEVA INGENIEROS S.A.
170444876-B

