

**INFORME DE LABORES DEL AÑO 2012 QUE EL GERENTE GENERAL
DE LA EMPRESA PRESENTA A LOS SEÑORES
ACCIONISTAS DE MEXUL S.A.**

Señores accionistas:

Luego de un fructífero año 2011, reflejado en los buenos resultados financieros y sus respectivos índices, el año 2012 se presentaba con buenas expectativas, dada la gran labor llevada a cabo por la empresa en la ejecución de su contrato más importante de ese año, con la empresa AMAGUA CEM, el cual se convirtió en una positiva referencia para futuras obras en el área de infraestructura sanitaria, en el cual la empresa se viene consolidando.

El año 2012 se inició con la expectativa mencionada, y se comienza la ejecución de dos obras en el mismo mes de enero, la construcción de una planta de tratamiento de aguas residuales para la urbanización The Block en el cantón Samborondón y un sistema de osmosis inversa para potabilización de agua en la isla Baltra, en Galápagos con la empresa constructora EKRON S.A.

El contrato con EKRON S.A. se extiende en su ejecución, pero afortunadamente para el final del período ya está terminado, totalmente cancelado y entregado al propietario. Lamentablemente, el contrato de la urbanización The Block se extiende mucho en el tiempo debido a retrasos en el inicio de la obra por parte de la promotora, lo que implica que nuestra obra no pueda iniciarse a pesar de tener asignados recursos y personal desde el cronograma inicial. Al cierre del año, la obra está casi terminada, pero con una serie de complicaciones en su fase de prueba final y entrega recepción debido al constante cambio de personal en la supervisión de la construcción por parte de la promotora, lo que no permite que concluyamos el proceso de entrega y por lo tanto la facturación final y su consecuente cancelación.

Durante el mes de abril, la empresa recibe requerimientos de la Mutualista Pichincha, empresa financiera y promotora de proyectos masivos de vivienda popular en todo el país, para intervenir en el área de acabados de obra en los que actualmente lleva a cabo en el sector Mucho Lote de la ciudad de Guayaquil, mediante importantes contratos que para poder suscribirlos, nuestra empresa debió primero ser calificada, logrando cumplir este proceso exitosamente, recibiendo una calificación de A que nos permite ser proveedores de servicios de construcción y afines para todas sus obras.

Con esta calificación, se nos otorgan tres contratos en diferentes proyectos, los cuales han sido en su mayoría ejecutados, a pesar del fuerte atraso que sufrió la construcción de la obra, retraso que en ningún caso es responsabilidad de Mexul S.A. Dicho retraso causa que al final del año fiscal, no se pueda realizar todavía la conclusión de la obra, generando demoras en la facturación y por lo tanto en los ingresos previstos. De igual manera esto incide en ciertos costos como la renovación de garantías, que en el caso de la obra en mención, se han reemplazado por letras de cambio, reduciendo de esta manera el impacto en el cupo asignado por las aseguradoras a nuestra empresa.

A inicios del mes de julio, se suscribe un nuevo contrato de trabajo por un sistema completo de desalinización y potabilización de agua de mar en la isla Baltra, en Galápagos, con la empresa HELPORT ECUADOR S.A., como complemento a la primera obra realizada en la isla a inicios de año. Esta nueva relación contractual da inicio a otras dos obras relacionadas, suscritas con la misma empresa, y que actualmente se llevan a cabo.

Debemos anotar que si bien estas obras en la isla Baltra en Galápagos representan un monto importante en el total de negocios generados en el año, han sido un reto muy difícil de afrontar, dadas las especialísimas condiciones de trabajo; reglamentos expresos que se mantienen en las islas; exigencias laborales; contractuales; complicaciones para la transportación de materiales, bienes y equipos; complicaciones para la transportación y circulación de personal; tiempos de estadía del personal en las islas; y condiciones climáticas muy agresivas.

Especial mención debemos hacer de la difícil relación que debemos mantener con la empresa contratada para la supervisión técnica de la obra, con quienes se han mantenido diferencias en determinados momentos por inconsistencias en la información que se nos entregó para la obra y falta de información adicional para la correcta ejecución de la misma.

Al final del año, el porcentaje de ejecución de estos contratos es elevado, pero lamentablemente los pagos de las planillas adeudadas a Mexul S.A. no se dan con celeridad, lo que produce un desfase en el flujo de dinero y las cuentas de la empresa.

Al cierre de los estados financieros, dicha carga se hace más notoria, cuando se debe recurrir a financiamiento externo para solventar pagos y se debe reducir la intervención en la obra mencionada para evitar incrementar el desfase, lo que a su vez causa reparos en los nuevos planillajes y no permite que se facture lo debido, perjudicando el monto total de ventas al año 2012.

En el mes de agosto se logra un acuerdo con nuestro antiguo cliente AMAGUA CEM, para que nuestra empresa le preste el servicio de operación y mantenimiento de varias plantas de tratamiento de aguas residuales en ciudadelas privadas de la vía a Samborondón, en el

cantón del mismo nombre. Dicha operación es muy significativa, dado que nuestra empresa es requerida para operar y dar mantenimiento a plantas de tratamiento construidas por la competencia en años anteriores, y que no tienen un funcionamiento óptimo.

Esta es una consecuencia positiva de la ejecución de la obra para dicha empresa en el año 2011, y de la muy buena relación existente entre los ejecutivos de dicha empresa y el Sr. Francisco Morlás, directivo de Mexul S.A., logrando cerrar el año con una operación muy satisfactoria, si bien también es exigente con el flujo de efectivo, dada la solicitud del cliente de un crédito de 60 días para los pagos, y que en la práctica llega a casi 90 días.

Finalmente, al cierre del año, los últimos días de diciembre se definió la contratación de una nueva obra, la planta de tratamiento de aguas residuales de la urbanización Costa Verde, en la vía a Samborondón, a cargo de la promotora NUVO BIENES S.A., obra que a la fecha de redactar el presente informe, se encuentra en plena ejecución y cumpliendo los parámetros y cronogramas establecidos.

Como se puede apreciar en los anteriores párrafos, la empresa ha mantenido un ritmo de trabajo de cierta regularidad, a pesar de ser relativamente nueva en el sector de la construcción, y se afianza y consolida en el nicho de las instalaciones y obras de tipo sanitario.

De igual manera, es fácil apreciar que se repite un patrón en el desempeño de cada obra que se ejecuta, y es que ninguna obra tiene, por parte de sus promotores, una ejecución dentro de los tiempos previstos y para los cuales nuestra empresa se prepara, calculando sus costos y tiempos en base a lo exigido contractualmente, exigencias sobre todo de tiempo que luego por parte de los contratantes, no se cumplen. Esto incide fuertemente en los resultados de la empresa como se ha anotado, pues los costos se elevan, los márgenes de utilidad se reducen, y el flujo de caja se agota al no tener retornos de fondos vía facturación y pagos en las fechas correspondientes estimadas según los cronogramas.

Adicionalmente, nuestros principales clientes, grandes empresas constructoras y otras que contratan a Mexul S.A. venían manteniendo como política contable no requerir facturas para la entrega de los respectivos anticipos de obra, con lo que, al extenderse los tiempos de ejecución, se extienden las fechas de facturación, y por lo tanto contablemente Mexul S.A. ha debido registrar pérdidas en el período cuando en la práctica estas no existen.

En la mayoría de los casos hemos recibido anticipos con los que se compran materiales, se pagan estudios, se contrata personal, se inicia la obra, y luego toma meses poder emitir una factura por dicho trabajo.

Es fácil comprobar lo aseverado cuando podemos ver que en el mes de enero del 2013, pocos días antes de la elaboración del presente informe, la empresa ha facturado la cantidad de \$. 129.478,28 dólares (ANEXO 1), de los cuales el 67% corresponden al año anterior, y que representan a su vez el 23% de la facturación de todo el año 2012, es decir, casi la cuarta parte de la facturación del año pasado, con la que definitivamente no se habría declarado pérdida en el estado de resultados.

Cabe anotar que la práctica de no emisión de facturas por los anticipos ha cambiado, pues las nuevas obras contratadas han sido con anticipos contra factura emitida y así se nos ha hecho saber que será para los próximos contratos por cerrar; esto permite avizorar una sustancial mejora en los estados financieros y en la situación contable de la empresa, pero sigue siendo un obstáculo para el crecimiento de la misma el hecho de no contar con capital fresco que se pueda inyectar al flujo de caja para no sufrir contratiempos en el cumplimiento de cronogramas, en la búsqueda de nuevos negocios y en el desempeño de la compañía en general.

Dado que nuestra empresa carece de activos y bienes gravables, no es sujeto de crédito en el sector financiero, y debe mantenerse operando en las mismas exigentes condiciones en que lo ha venido haciendo hasta ahora; esto es, solicitando anticipos importantes a los clientes, contando con un crédito básico de parte de los mayores proveedores de bienes y servicios, y ejecutando las obras con total sujeción a lo presupuestado.

La estructura de costos fijos y gastos administrativos de Mexul S.A. es simple y no es onerosa, pero debe ser susceptible de revisión para su reducción, si se quiere contribuir a la mejora de la situación financiera de la empresa en el siguiente período. Para una mejor apreciación de la situación, me permito anotar algunos ejemplos: en el período 2012, el total de egresos por concepto de sueldos y los respectivos aportes al IESS fue de \$. 77.592,08 dólares, lo que representa el 56% de todo el gasto de personal, o el 47% de todos los gastos de la empresa juntos en el período; el rubro alquiler y alcúotas en todo el año fue de un total de \$. 15.347,80 dólares, que representa el 85% de todos los gastos de servicios, o el 9,3% del total de gastos de la empresa en el período. Si hacemos comparación entre rubros podemos ver que el egreso por sueldos es mayor que el egreso por subcontratistas; o que el egreso por alquiler y alcúotas es mayor que todos los gastos de oficina juntos. Por último, entre los dos rubros mencionados suman \$. 92.939,88 dólares, una cantidad mayor a la pérdida declarada en el período.

A pesar de las cifras anteriores y los resultados contables adversos, las ventas se incrementaron en un 8,4% con respecto al año anterior, aún sin contar con la facturación rezagada que ya expusimos, lo que habría dado una realidad distinta y un incremento en ventas del orden del 33,33%.

También es claramente apreciable que ninguna obra es deficitaria en su ejecución, como podremos ver en los anexos de egresos por obra cortados al fin de período (ANEXOS 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9), en los que es fácil concluir que al menos a la fecha, las ejecuciones de obra dejan resultados positivos y saldos a favor de la empresa, que son los que cubren los costos fijos y gastos administrativos durante el año.

No obstante la situación financiera delicada de la empresa, la misma cierra el período encontrándose al día en todos sus pagos de obligaciones tributarias, aduaneras, societarias, aportaciones al IESS, y cuentas de servicios básicos; mantiene vigentes todas las pólizas de seguro de buen uso de anticipo y cumplimiento de contrato entregadas a sus clientes; y los saldos existentes de sueldos, salarios, pagos a proveedores de bienes y servicios, y los que estaban por vencer en los primeros días del mes de enero fueron cancelados una vez se hicieron efectivos los saldos en cuenta provenientes de depósitos efectuados el último día hábil del año.

También es necesario recordar que en el período se realizó la transición de la utilización de las Normas Contables Ecuatorianas (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), tal como la autoridad tributaria lo exigía, transición que se llevó a cabo sin ningún contratiempo por parte del profesional que asiste a la empresa, Sr. CPA José San Andrés.

A nivel de cuentas bancarias, la empresa ha maneja escrupulosamente los escasos ingresos recibidos, y a pesar de dicha escasez de fondos, las cuentas bancarias de la empresa mantienen saldos promedios de 4 cifras altas y cinco cifras bajas durante el año, no registran protestos, multas, ni inconveniente alguno, y más bien registran pequeños pagos de interés por los fondos en ellas depositados. Para revisión de los accionistas están disponibles los estados de cuenta de la institución financiera, así como el detalle de cada transacción descrita en el anexo correspondiente (ANEXO 10).

Como conclusión debo reiterar que el futuro de la empresa, a pesar de los resultados contables, es promisorio, y lo será en tanto en cuanto podamos reducir costos de la operación; ajustar las ejecuciones de obra a los presupuestos elaborados en el cálculo de costos y precios; y contar con la previsión de una adecuada contraparte contable con los clientes a fin de no repetir los inconvenientes causados al final del período por la falta de facturación.

Más promisorio todavía es el futuro del sector de la construcción en general, al que las autoridades gubernamentales, los colegios profesionales, y las cámaras del ramo han previsto como uno de los grandes beneficiarios de la expansión de la economía nacional, y para el cual se esperan crecimientos en su actividad iguales o mejores que los años anteriores.

Esta situación actual y futura del sector de la construcción, el anuncio de nuevas y grandes obras de infraestructura hechos por el gobierno nacional y los gobiernos seccionales, además de importantes inversiones inmobiliarias anunciadas por los principales promotores y constructores privados, nos dejan ver que además del nicho de mercado en el que nuestra empresa se está desarrollando, puede alcanzar oportunidades en otros dentro del mismo sector.

El nombre de la empresa es ya reconocido por muchos promotores y constructores locales, y proyectos que hemos venido comercializando y proponiendo en los últimos dos años han empezado a cristalizarse al fin del 2012 e inicios del 2013, y tenemos requerimientos de nuevas ofertas y propuestas.

Quiero finalizar agradeciendo por su trabajo a todos los que forman la empresa, de manera directa e indirecta, trabajadores, contratistas, obreros, proveedores, y personal en general, sin los cuales no habría sido posible sortear todas las situaciones adversas a las que nos enfrentamos en el año, y con quienes esperamos seguir contando para un nuevo período de labores.



MEXUL S.A.
FIRMA AUTORIZADA
JAIME SALCEDO AYALA
GERENTE GENERAL
MEXUL S.A.