

INFORME GERENCIA Y PERSPECTIVAS FUTURAS

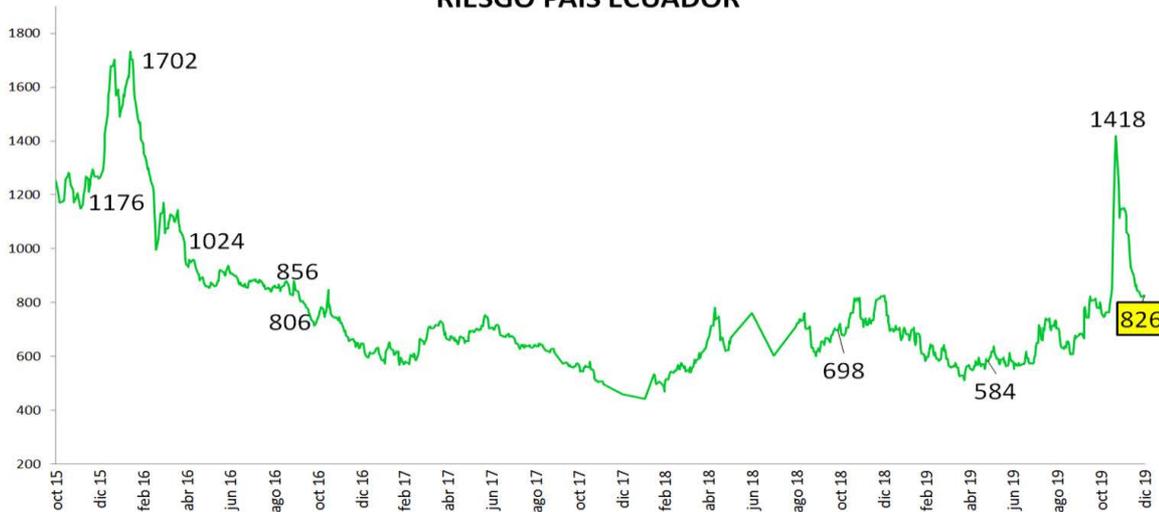
SIEMBRACORP SA.

Henry Quezada
Marzo 2019

Situación País

- La situación económica y social del Ecuador se ha venido deteriorando en los últimos años, esto debido a un mal manejo del gobierno pues no evidencia una política clara en materia económica y social, mas bien se ha centrado en intentar destruir la gestión de su predecesor; esta situación no cambiara significativamente en el 2020 ya que es un año preelectoral y de resquefragamiento del gobierno por denuncias de corrupción.
- A continuación una breve revisión de los principales indicadores a nivel País.

RIESGO PAIS ECUADOR

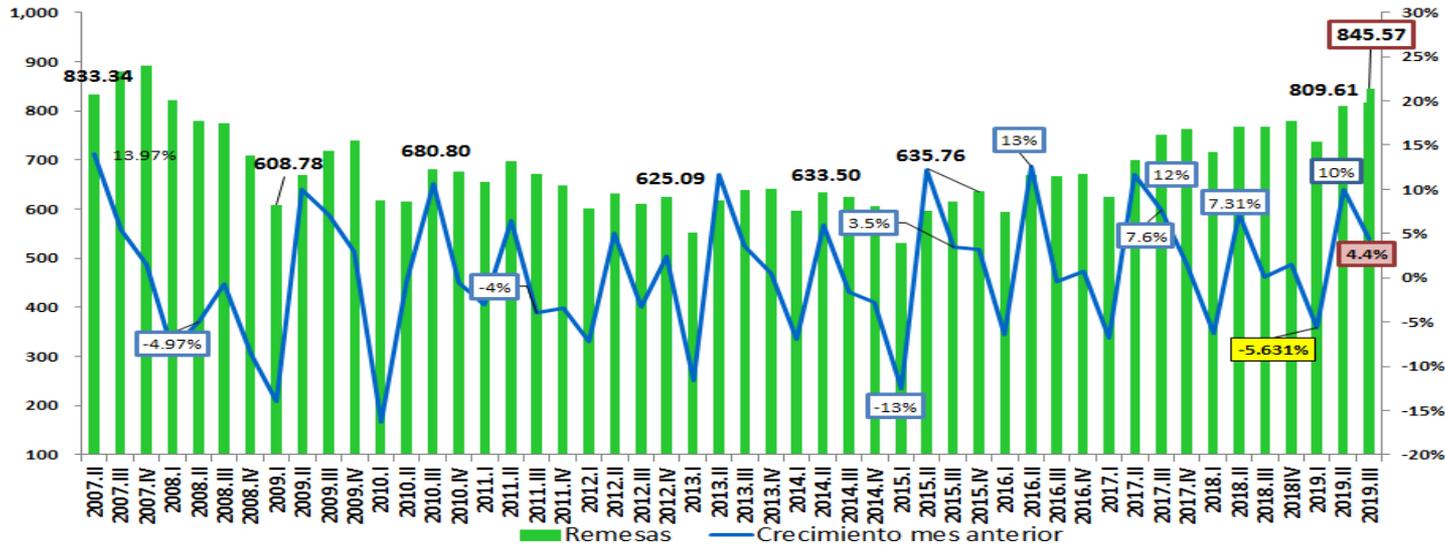


21/11/2019

El Ecuador esta viendo una inestabilidad política desde el inicio del gobierno de Lenin Moreno como presidente, situación que se agravo en los últimos meses del 2019, provocado sobre todo por escándalos de corrupción del circulo cercano al presidente y por decisiones económicas que afectaban directamente al pueblo y que provoco una movilización nacional y paralización de al menos 10 días, en la que se perdieron vida humanas y se pudo ver una fuerte represión policial.

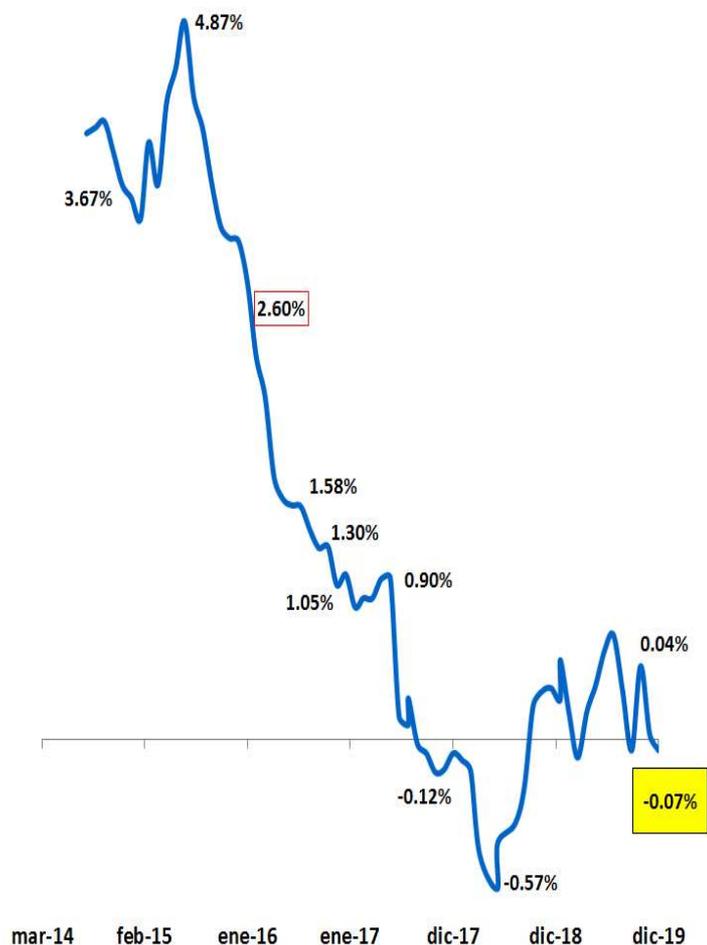
Todo esto dejo al Ecuador con un incremento del riesgo País en el 2020 como se puede ver en el grafico.

Remesas



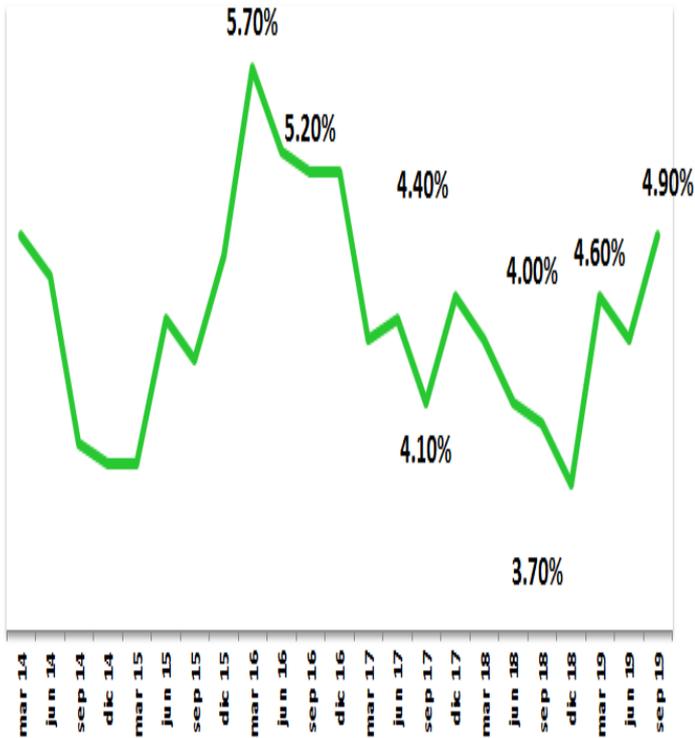
Las remesas en el Ecuador son una de las principales fuentes de financiamiento para el capo de la construcción, estas remesas en el 2019 mantuvieron en un crecimiento, las tasa de crecimiento con respecto al 2018 fue de un 9%.

Inflación anual



La inflación en el 2010 cerro negativa, aspecto positivo en una economía dolarizada, sin embargo este índice no refleja en su realidad dimensión ya que el poder adquisitivo de los ecuatorianos a disminuido significativamente debido a incrementos en los precios de la canasta básica.

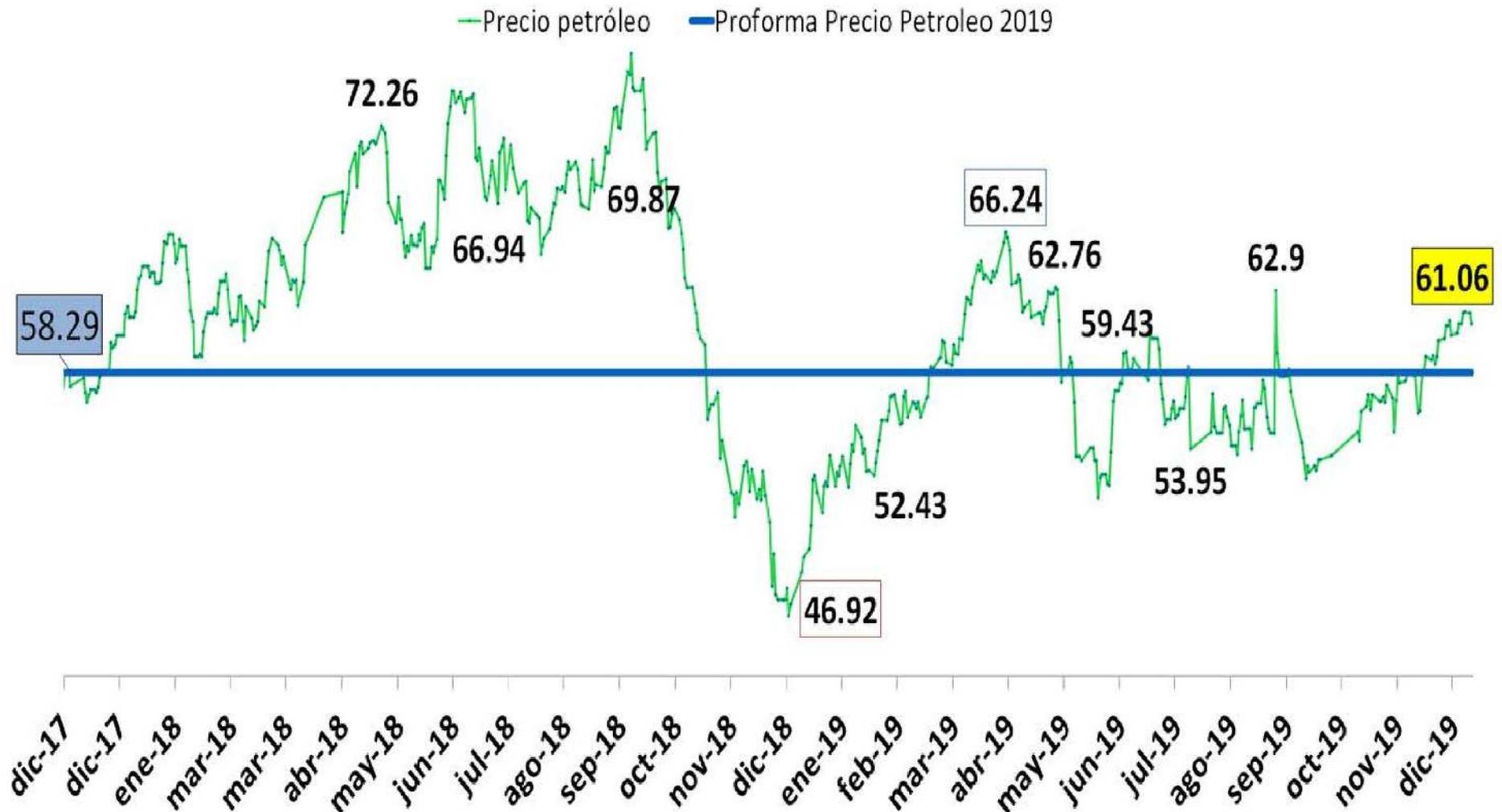
Desempleo



El desempleo en Ecuador llegó al nivel más alto en los casi tres últimos años. El Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) publicó la cifra oficial actual de 4,9%. Los registros de esa entidad dan cuenta de que esa tasa es la mayor desde diciembre del 2016, cuando se ubicó en 5,2%.

El empleo adecuado fue de 38,5%. “La reducción de este indicador, a nivel nacional y urbano, fue estadísticamente significativo”, hace un año fue de 39,6%, indica el reporte. El subempleo se ubicó en 19,7%; la tasa de otro empleo no pleno fue de 25,9% y el empleo no remunerado de 10,4%. (I) (Fuente el universo)

Precio petróleo



Situación del campo de la construcción en el Ecuador.

La construcción se contrajo el año pasado tanto en el sector público como en el privado. La actividad empezó a decrecer desde septiembre del 2018 y se estima una caída del 3,9% en el 2019, según el Banco Central del Ecuador (BCE). El desempleo, el deterioro de la calidad del trabajo y una menor liquidez circulando en la economía explican esos resultados.

Jaime Rumbea, vocero de la Asociación Promotores Inmobiliarios de Ecuador (Apive), explica que el año pasado hubo una menor reserva de viviendas y de visitas de potenciales clientes a los proyectos habitacionales.

Los contratos de nuevas construcciones cayeron 16,8% entre enero y octubre del 2019 en relación a igual período del 2018, según el gremio.

La desaceleración afectó sobre todo a las familias jóvenes de clase media que buscaban nueva casa en los segmentos de Vivienda de Interés Social (VIS), con un avalúo comercial de hasta USD 71 064; y del Vivienda de Interés Público (VIP), con un valor comercial de entre USD 71 064 y USD 91 368. Según Constructores Positivos, este tipo de vivienda representa cerca del 60% de la oferta inmobiliaria en el país.

Situación Económica SIEMBRACORP

A DICIEMBRE 2019

En el 2019, se pudo concretar la venta de dos terrenos al Sr. Wilsón Ochoa, dinero que fue recaudado en su totalidad, sin embargo las escrituras no se han podido otorgar por un problema con uno de los terrenos y que tomo mucho tiempo sacar un certificado de linderos y medidas, esto incluyo 3 visitas del municipio y un nuevo levantamiento topografico; este aspecto ya fue corregido y en la próxima semana nos entregarán los documento.

Se tuvo acordado también la venta de los dos terrenos restantes, sin embargo un accidente con una de las dueñas postergo hasta la fecha, la vecina Martha sigue interesada en comprar pero uno solo de los terrenos, esta buscando otra compradora pero no ha conseguido hasta el momento.

Es importante por nuestro lado decidir si se le vende a Martha el un terreno y a que precio.

A continuación los estados financieros de la empresa con corte a diciembre del 2019.

SIEMBRACORP SA
ESTADO DE RESULTADOS

01 AL 31 DICIEMBRE DEL 2019

4000000000000000	INGRESOS		15.526,90
4100000000000000	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		15.526,90
	OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	15.526,90	
4109000000000000	Venta de Activos	13.012,50	
4109010000000000	Rendimientos Financieros	1.623,37	
4109020000000000	Rendimientos Financieros Certificado JA	481,26	
4109030000000000	Otros Ingresos	409,77	
4109040000000000			
5000000000000000	EGRESOS		3.376,00
5100000000000000	COSTOS		3.376,00
5200000000000000	GASTOS ADMINISTRATIVOS		3.360,78
5202020000000000	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	303,38	
5202020010000000	Permisos - Tasas - Contribuciones	303,38	
5202028000000000	OTROS GASTOS	3.057,40	
5202028020000000	Asesoría contable	600,00	
5202028070000000	IVA Pagado Cargado al Gasto	72,68	
5202028110000000	Materiales de oficina	25,00	
5202028011000000	Gastos no Deducibles	2.359,72	
5203000000000000	GASTOS FINANCIEROS		15,22
5203010000000000	Gastos bancarios	15,22	
	RESULTADO DEL PERIODO ACTUAL		12.150,90

Perspectivas a futuro

Situación actual de Henry Quezada:

Actualmente por oportunidades de trabajo dentro de la Cooperativa en la que laboro, me traslade a la Capital del País, Quito, regresando cada 10 días a Cuenca por un periodo de 4 días.

Esta situación a dificultado poder acelerar actividades de Siembracorp, sobre todo porque estoy en la etapa de construcción e inicio del proyecto que esta a mi cargo y que implica abrir 8 nuevas sucursales con un cambio en el modelo de atención al usuario.

Mi retribución mensual al momento es de \$125, mensuales y un valor de \$100 adicionales en el caso que tenga que movilizarme a playas desde la ciudad de Cuenca.

Estos gastos sin duda son fuertes para la compañía si no existe una mayor movimiento de la empresa.

Situación propuesta de Henry Quezada:

Por mi parte y si así es la decisión de los accionistas de Siembracorp, seguiré apoyando desde un nivel gerencial, ya que por mis actividades laborales actuales no podría comprometerme a un trabajo mas de operación, para ello en las siguientes laminas hare unas propuestas.

En Caso de seguir apoyando a Siembracorp, y deba movilizarme a Playas desde Quito, solicito se cubra el pasaje de avión ya que la distancia es considerable para viajar por tierra.

Propuesta para Siembracorp 1

Propuesta	Beneficios
Cambiar domicilio de Siembracorp a la Ciudad de Cuenca	Agilizaría los procesos de tramites ante las autoridades, las instituciones en Cuenca son mucho as eficientes en sus servicios, y la ciudad tiene potencial ya que cuenta una mayor estabilidad laboral, remesas de migrantes, y una cantidad de extranjeros adultos mayores que buscan comprar su vivienda para quedarse en la ciudad.
Continuar en la línea de la construcción de vivienda pero cuyo valor no supere los 70 mil dólares, de tal manera que puedan acceder un mayor publico	Cubrir la necesidad de vivienda de parejas nuevas cuyos ingresos son inferiores a 1500 dólares mensuales y que pueden acceder a un crédito hipotecario en la banca o sector cooperativo. Este publico en la actualidad tiene muy poca oferte de este tipo de vivienda.
Para realizar la propuesta se plantea vender los dos restante lotes en playas.	Liberar a la empresa de las dificultades vividas en vista azul y contar con los recursos para emprender en la Ciudad de Cuenca.
Buscar un socio que quiera inyectar capital y que tenga tiempo para trabajar en la parte operativa en materia de construcción ; o incrementar el capital de la compañía de Canadá en unos \$100.000	Se contaría con mayor capital de trabajo y con una persona para que operativise las actividades de la compañía.

Propuesta para Siembracorp 2

Propuesta	Beneficios
Cambiar domicilio de Siembracorp a la Ciudad de Cuenca	Agilizaría los procesos de tramites ante las autoridades, las instituciones en Cuenca son mucho as eficientes en sus servicios, y la ciudad tiene potencial ya que cuenta una mayor estabilidad laboral, remesas de migrantes, y una cantidad de extranjeros adultos mayores que buscan comprar su vivienda para quedarse en la ciudad.
Adquirir departamentos pequeños para destinarlos al arriendo, esto puede ser en la Ciudad de Cuenca o en la Ciudad de Quito.	De la experiencia en estos meses en Quito, se evidencia que hay una alta demanda de mini suites destinados a ejecutivos y que son de provincia pero trabajan en la capital, y que pagan un buen canon de arriendo, en mi caso por una espacio de 80 m2, un valor de \$400. En Cuenca también existe una demanda importante de estos espacios sobre todo por turistas, ejecutivos y adultos mayores que se radican por largos períodos de tiempo en la ciudad.
Para realizar la propuesta se plantea vender los dos restante lotes en playas e incrementar un aporte de capital de la compañía de Canadá en \$100.000	Esto permitiría adquirir al menos 5 mini suites que puedes ser arrendados a un valor promedio de \$350, manteniendo a la compañía y generando ingresos para los accionistas a una tasa de rendimiento del 8,5%, solo en los arriendo, además del incremento en la plusvalía.

Propuesta para Siembracorp 3

Propuesta	Beneficios
Cambiar domicilio de Siembracorp a la Ciudad de Cuenca	Agilizaría los procesos de tramites ante las autoridades, las instituciones en Cuenca son mucho as eficientes en sus servicios, y la ciudad tiene potencial ya que cuenta una mayor estabilidad laboral, remesas de migrantes, y una cantidad de extranjeros adultos mayores que buscan comprar su vivienda para quedarse en la ciudad.
Adquirir una vivienda en la Centro de la Ciudad de Cuenca para adecuarla como un hotel colonial	Cuenca tiene una alta afluencia turística, sobre todo los turista buscan un lugar económico y cerca al centro histórico, valoran mucho los espacios coloniales. Al ofrecer un servicio a precios adecuados se puede captar un interesante publico y si eso se conectar a turistas Canadiense se le puede dar ese enfoque, algo así como las Casa Canadiense en Cuenca.
Para realizar la propuesta se plantea vender los dos restante lotes en playas e incrementar un aporte de capital de la compañía de Canadá en base a un estudio detallado del proyecto, esto se puede combinar con la búsqueda de accionistas locales que inyecten capital al proyecto.	Esto permitiría adquirir al menos 5 mini suites que puedes ser arrendados a un valor promedio de \$350, manteniendo a la compañía y generando ingresos para los accionistas a una tasa de rendimiento del 8,5%, solo en los arriendo, además del incremento en la plusvalía.

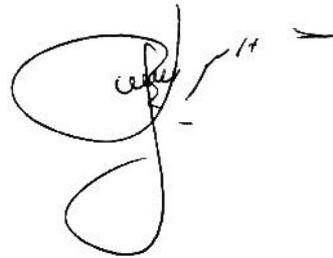
Propuesta para Siembracorp 4

Propuesta	Beneficios
<p>Liquidar la Compañía Esta es una decisión dura, que se podría ejecutar si los accionistas no desean generar negocios en Ecuador, tomando en cuenta la situación del País o decisiones propias.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Librarse de gastos en una compañía con poco accionar de negocios.• No se tendría que cubrir indemnizaciones ya que no se tiene personal de planta contratado.• Es importante mencionar que al repatriar el capital se debe para el 5% de impuestos a la salida de divisas.

Comentarios finales

- Agradezco a Ricardo y sus socios por la oportunidad de apoyar estos años como gerente de esta compañía, si bien no se pudo lograr un despegue de la compañía no es por falta de iniciativas sino más bien por prudencia para salir de la relación del proyecto vista azul.
- La propuesta uno se centra en mantener la línea de construcción de viviendas pero de bajo costo y que pueden ser fácilmente adquiridas por un sector de la población ecuatoriana.
- La propuesta dos y tres esta orientada a un publico extranjero de tal manera de no depender fuertemente de una economía local que como pudimos ver en las primeras laminas no son muy favorables.
- La propuesta cuatro es más un asunto que debe de analizarse si no se pretende hacer negocios en el Ecuador.
- Esta en manos de ustedes la decisión, sugiero comedidamente en el caso de seguir trabajando en Ecuador, se debe realizar nuevas inversiones de tal manera que despegue la compañía, yo estaré dispuesto a apoyarles y si es el caso seleccionar a personal para emprender nuevas oportunidades de negocio.

GRACIAS

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Henry Quezada M.', positioned above the printed name.

Henry Quezada M.