

Quito, 29 de marzo de 2019

Señores

SOCIOS

PROYECTAR SOLUCIONES PROYECSOLUTIONS CIA. LTDA.

Ciudad.

Estimados Socios:

Conforme lo establecen los estatutos de la Compañía y en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de Proyectar Soluciones Cia. Ltda., y una vez realizada la revisión correspondiente a la correspondencia, los Libros Sociales, el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias, al igual que la contabilidad de la Compañía, relacionado al ejercicio económico 2018, a continuación, expongo el informe anual de labores conforme lo establecido por los Órganos de Control, de acuerdo al siguiente detalle:

1. Desarrollo de las Gestiones Realizadas en los Negocios de la Compañía
2. Cumplimiento a Disposiciones de Junta General de Socios
3. Cumplimiento a Normas Legales y Estatutarias
4. Estado de Resultados y Proyecciones

1. Desarrollo de las Gestiones Realizadas en los Negocios de la Compañía

En la economía de Ecuador se presentó una significativa desaceleración durante el 2018 y cierra con el 1% de crecimiento frente al 2,4% que se presentó en el 2017. Sin el fuerte estímulo fiscal de 2017, la actividad económica ecuatoriana se desaceleró como consecuencia de una contracción moderada de la producción petrolera (-3,1 %).

También contribuyeron en estas cifras un escenario externo con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos. Afortunadamente esto no se reflejó en el mercado laboral ni en la inflación.

El desempleo permaneció bajo, con una leve disminución, y los precios al consumidor comenzaron a salir del período deflacionario.

Por otro lado, la cuenta corriente de la balanza de pagos entre enero y junio exhibió un déficit de 53 millones de dólares (frente a un saldo positivo de 317 millones de dólares en 2017). Este deterioro fue resultado del empeoramiento de los saldos de las balanzas de bienes, de rentas y de transferencias, que presentaron caídas de 462 millones de dólares, 172 millones de dólares y 173 millones de dólares, respectivamente.

Asimismo, las reservas internacionales también se vieron afectadas por los menores desembolsos provenientes del financiamiento externo. Además, el promedio de las reservas de los últimos seis meses es un 24 % inferior al de los seis meses precedentes, consignó el informe de la Cepal.

En el sector inmobiliario, el escenario no cambió mucho en relación al 2017, los proyectos que mantuvieron un nivel de desarrollo y ventas son aquellos que se encuentran con el financiamiento de los productos VIP, hasta USD 70.000, promovido por el Gobierno Nacional y, de promotores que se han mantenido desde años anteriores en este segmento.

La coyuntura del país, al atravesar un período de fiscalización de la corrupción del anterior Gobierno no ha permitido que se cumpla con los planes del nuevo gobierno para el impulso de nuevas viviendas, inclusive al ver el escenario real, el gobierno anunció a finales de año que no podrá cumplir con el plan de vivienda que había ofrecido en las unidades prometidas: la construcción de 391.000 viviendas, de las cuales alrededor de 191.000 eran sin costo para los más necesitados.

Con ese entorno general, en la actividad de prestación de servicios de Proyectar Soluciones, las gestiones realizadas se centraron en mantener y cuidar los proyectos que veníamos administrando: El Belén – Gerencia del Proyecto-, El Belén – Ventas- y Gerencia del proyecto, PMJ, Control Presupuestario y la asesoría contable tributaria.

De igual manera, se desplegaron gestiones para estructurar nuevos proyectos, entre los que podemos mencionar:

- Gerencia Administrativa Financiera y Control Presupuestarios para los proyectos de la Compañía Azanza & Asociados en Tumbaco para la edificación de 60 departamentos. Este proyecto se encuentra en proceso de revisión por parte del CAE y se espera se concrete para el 2019.
- Estructuración de nuevos proyectos con PMJ Arquitectos, en el sector de Conocoto, estableciéndose cinco etapas del proyecto Miranda, de las cuales en el 2018 inicio la comercialización de la Primera Etapa.

La incertidumbre en el mercado por la inestabilidad económica del país y la paralización del proyecto por falta de decisión del Promotor durante 6 meses hizo que las ventas del proyecto El Belén no alcancen su nivel de unidades planificadas vender en el año, lográndose un honorario de USD 11.300 por concepto de ventas y administración de cartera en contraste al año anterior que por este rubro se generó USD 19.800.

Al 31 de diciembre de 2018, la deuda de la Compañía asciende a USD 169.109, distribuidas en Banco Pichincha, Mutualista Pichincha, Señora Ana Egas y préstamos realizados por el Gerente General. Se generaron Ingresos por USD 93.777 y gastos por USD 93.568, con lo cual se produjo una utilidad de USD 210,71 después de impuestos y participaciones.

Por el lado de las cuentas por cobrar, se han realizado las gestiones correspondientes al seguimiento de cada uno de los procesos en los proyectos: Portal de Granada, IESS El Ejido, Punta Ballena y San Cayetano conforme el siguiente detalle:

Portal de Granada, Continuando con el proceso de Calificación de la demanda, el 25 de septiembre de 2018 se dio la audiencia de calificación de la demanda en el Juzgado de o Civil, presentándose una negativa a la misma, como resultado de lo cual el Juez estableció que el proceso debe ser tratado por Sala de lo Contencioso Administrativo, ya que el contrato se realizó mediante licitación conforme la LOSNCP. El abogado patrocinador apeló la resolución y definió solicitar el enviar el proceso a la Corte Provincial de Pichincha.

IESS EL EJIDO, De igual manera en este proceso, se dio la audiencia de calificación de la demanda ante el Juzgado de los Civil, recibiendo de igual manera la negativa del Juez, definiéndose que el proceso debe ser tratado por la Sala de lo Contencioso Administrativo, ya que uno de los beneficiarios demostró que la Contraloría había manifestado que el proyecto es de carácter público por las entidades que lo

constituyeron. De igual manera el abogado patrocinador apeló el fallo y se envió a la Corte Provincial.

Punta Ballena. - En coordinación del abogado de la Fiduciaria, Anefi, se gestionó a fin de participar en la calificación tercería a través de la cual se ingrese en calidad de Promitente comprador y como Proveedor de los servicios de Gerencia del Proyecto por cuyo importe total el Fideicomiso nos adeuda USD 48.000 aproximadamente.

En torno a esta situación, en el mes de febrero de 2018, se nos convoca a la audiencia del proceso de juicio entre el Constructor y el Fideicomiso a fin que se establezca nuestra participación, y los demás acreedores del Fideicomiso afectados, a través de la tercería. Producto de esta audiencia y en el desarrollo de la misma, la Jueza establece que ante la duda respecto al proceso de publicación del avalúo del terreno del Fideicomiso, que presentó el constructor, se realice otra diligencia perital, asignándose, de parte de la Jueza, el nuevo perito correspondiente.

Una vez que se dispuso del nuevo peritaje se reinstala la audiencia y de esta manera se deberá establecer el mecanismo que permita recuperar los valores que nos adeuda el Fideicomiso. Con fecha 22 de octubre de 2018 se realizó la audiencia, en la cual la Jueza no calificó la tercería aduciendo que Proyectar Soluciones tenía un contrato de liquidación con el Fideicomiso en el cual se establecía una cláusula de mediación en la Cámara de Comercio de Quito, en tal sentido se debía obtener primero el resultado de dicha mediación.

Este fallo fue impugnado por el abogado patrocinante y se espera el resultado de dicha gestión a fin de conocer la posibilidad de cobro que existiría.

De igual manera, en el Proyecto San Cayetano, se ha realizado varias gestiones en coordinación con la Fiduciaria a fin de buscar la reactivación del proyecto a través de la venta de lotes de terreno a Mutualista Pichincha, quien estaría interesada en lograr la reactivación del proyecto ya que tiene adquiridos varios lotes de terreno en el proyecto y le conviene que la obra se culmine.

Hasta el cierre de este informe, no ha sido posible el llegar a un acuerdo en el precio de venta de los terrenos que financiarían la obra faltante y, se espera que una vez que se concrete esta negociación sea posible culminar las obras y tener la posibilidad de cobro de los honorarios producto de los cobros a los compradores del Fideicomiso.

Esta realidad no ha permitido recibir los recursos que la Empresa espera durante el 2018, lo cual ha obligado a acudir a los financiamientos ya detallados y, a su vez la imposibilidad de generar los ingresos que a pesar de que los servicios ya se prestaron, en Portal de Granada, Punta Ballena, San Cayetano, no se puede generar el ingreso correspondiente.

2. Cumplimiento a Disposiciones de la Junta General de Socios

Se ha dado cumplimiento a las disposiciones establecidas por la Junta de Socios, tanto en lo referente a la parte societaria como a los temas de administración y gestión de la Compañía.

3. Cumplimiento a Normas Legales y Estatutarias

Se ha constatado que durante el ejercicio económico 2018 se dio cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, al igual que a las resoluciones de la Junta General de Socios. De igual manera se ha verificado que la correspondencia y los Libros Sociales de la Compañía, se conservan de conformidad con las pertinentes disposiciones legales y reglamentarias, efectuando una correcta administración y custodia de los mismos, lo propio se ha realizado con respecto a las obligaciones laborales y tributarias.

4. Estado de Resultados y Proyección de Negocios

En el año 2018, la Compañía generó un ingreso de USD 93.777,51 producto de la prestación de servicios de Gerencia de Proyectos, Control Presupuestario, Comercialización, Administración de Cartera, Asesorías en estructuración de negocios y otros, con lo cual se generó una utilidad de USD 210,71 después de impuestos y participaciones. A continuación, se presenta el detalle de los ingresos por proyecto y servicios prestado:

DETALLE DE INGRESOS POR CLIENTE		
SERVICIO	PROYECTO - CLIENTE	HONORARIO
Gerencia del proyecto	El Belén	54.707,19
Control Presupuestario	PMJ Arquitectos	12.000,00
Comercialización	El Belén	3.083,30
Administración de Cartera	El Belén	8.296,73
Asesoría Financiera	Silvia Pérez	15.000,00
Otros Ingresos	Enlace Negocios Fiduciarios	690,29
TOTAL		93.777,51

La difícil situación financiera por la que ha tenido que atravesar la Compañía, y la falta de resultados en la gestión de venta de lotes del proyecto El Belén, obligaron a tomar una decisión radical respecto del personal, llegándose a liquidar a 3 personas del área comercial y una de la parte de Gerencia Técnica. A partir del mes de septiembre de 2018, se contrató por honorarios profesionales a la Empresa LunaGroup, con un equipo de tres vendedores a fin de atender las ventas del proyecto el Belén.

De igual manera se liquidó a la Contadora, estableciéndose un contrato por honorarios, dado el bajo volumen de operatividad que la Compañía registra.

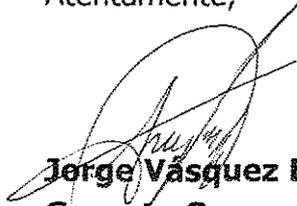
Con estas decisiones lo que se ha logrado es disminuir el costo fijo que afecta mes a mes al flujo de la Compañía y cambiarlo a variable con un menor impacto en los pagos mensuales fijos.

Para el año 2019, el escenario no se ve favorable, pues el Proyecto El Belén ha culminado la construcción de la Primera Etapa, en enero de 2019, y el Promotor ha decidido no continuar con la Segunda Etapa, por lo que se ha llegado a liquidar el contrato de Gerencia del Proyecto, Ventas y Administración de Cartera cuyos servicios prestamos hasta febrero de 2019.

Es decir, existirían cuatro contratos que se mantienen con la prestación de los servicios que ofrece la Compañía: PMJ, Enlace Negocios Fiduciarios, San Cayetano y Lcda. Silvia Pérez.

En función del desarrollo de cada contrato vigente, se tomará las decisiones que más convengan para el futuro de la Compañía.

Atentamente,



Jorge Vásquez Egas
Gerente General

POYECTAR SOLUCIONES CIA. LTDA. PROYECSOLUTIONS

