

INFORME ANUAL DEL GERENTE GENERAL

En mi calidad de Gerente General de la Compañía DESARROLLO PLANIFICACIÓN Y SERVICIOS EMPRESARIALES DEPSATRADER S.A. expongo a la Junta de socios el presente informe anual correspondiente al ejercicio económico del año 2015.

1. Sobre el cumplimiento de objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe.

Los objetivos propuestos para este año no se han cumplido. Esto se debe a la contracción que tiene el sector de la construcción.

En el proyecto Katari, a razón de la contracción, los bancos restringieron el acceso a apalancamiento financiero y como resultado se obtuvo la no ratificación de la línea de crédito del proyecto. Esta línea fue aprobada por Banco Pichincha en el mes de febrero del 2015, sin embargo, posteriormente cancelada, a pesar de ya haber sobrepasado el 70% de preventas.

Por este motivo, el proyecto ha sido postergado para el año 2016 cuando se prevé que se contará con los recursos para la culminación del proyecto.

El proyecto Balcones de Imbaya que también fuera previsto para este año 2015, se postergo para 2016, debido a que se rediseñó el concepto del proyecto, replanteándose del original de 12 casas de lujo a un nuevo proyecto de 28 casas de interés prioritario (que se caracterizan por ser casas habitacionales con un avalúo comercial máximo de 70,000USD). La razón del cambio es que para proyectos de interés prioritario, el gobierno ha puesto a disposición una línea de crédito para el constructor, por lo tanto, con el legítimo interés de viabilizar el financiamiento de este proyecto se realizó el cambio, retrasando el inicio del proyecto para el año 2016.

En resumen, este año 2015 ha sido de total recesión en los proyectos que se tenían como objetivo para su realización y eso sumado a que ha continuado golpeándonos la pérdida del proyecto Edificio Universo Plaza, cuya liquidación concluirá en 2016, resultó en pérdidas que no se anticiparon en el anterior ejercicio 2014.

2. Sobre el cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio.
Junta General y el Directorio está conformado por el Gerente General y la Gerente Administrativa de la compañía, lo que ha permitido sin lugar a duda, que las disposiciones de la junta general y Directorio se hayan cumplido a total cabalidad.

3. Informe sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal.

En el ámbito laboral, hemos reducido el personal para no generar más gastos a la empresa, ya que los gastos durante la mayor parte del ejercicio 2015 superan los ingresos.

En este ámbito administrativo, se ha tomado la decisión gerencial de no manejar directamente los contratos de construcción, sino llevarles a cabo siempre como un subcontrato llave en mano con obra terminada, es decir, a precio fijo con un constructor de experticia, lo que permitirá que ya no existan sorpresas en los cumplimientos de presupuestos.

En el ámbito legal, no hay informes sobre hechos extraordinarios.

4. Sobre la situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.

Sobre los índices financieros, que reflejan los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2015, se puede analizar lo siguiente:

El índice de liquidez se ubica en 1.2 negativo veces en el año en curso, demostrando que la empresa durante este periodo mantiene iliquidez para hacer frente a sus necesidades de corto plazo.

La empresa en este periodo 2015, cuenta con un capital de trabajo negativo, su indicador de solvencia y prueba ácida se ubican en negativo en el año en curso, con estos indicadores, se observa que sus activos corrientes no tiene la suficiente cobertura sobre sus pasivos corrientes.

El endeudamiento Pasivo/Activo, está en un 88.90%, mientras que Pasivo/Patrimonio, se ubica en 6.50 veces. La empresa demuestra ser menos sensible, ya que sus Activos representan el 98% vs el pasivo que representa un 22%.

La empresa demuestra un decremento en el nivel de ventas respecto al ejercicio 2014, lo cual es un indicador importante, ya que quiere decir que la empresa decreció en clientes y ventas, sin embargo sus gastos también son más altos en comparación del 2014, sin embargo aquí se registran los gastos y costos del proyecto inmobiliario Universo Plaza, en donde la empresa es el Promotor, por lo que tuvo que enfrentar económicamente el desfase presupuestario que mantuvo este proyecto, con el fin de culminar y cumplir con la entrega de estos inmuebles, es por esto también que la empresa tuvo que buscar apalancamiento en terceros y por eso un nivel de endeudamiento también aumento respecto al 2014. Esta es la principal causa del resultado de este ejercicio económico 2015, de la Pérdida mencionada anteriormente.

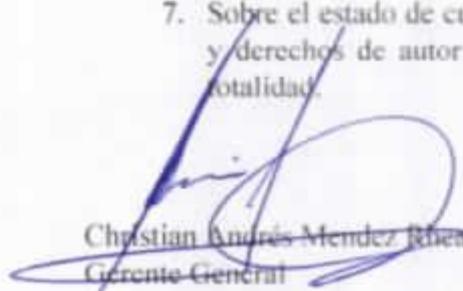
5. Sobre la propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico.

El ejercicio del año 2015 arroja pérdida, por lo tanto, no habrá reparto de utilidades.

6. Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

- A. Buscar socios inversionistas para el desarrollo del proyecto Katari el cual está vendido en planos el 60% del proyecto de 22 departamentos y 2 locales comerciales, con el fin de no depender del crédito bancario que esta restringido en este momento en el país.
- B. Solicitar a la CFN crédito de interés prioritario para el desarrollo del proyecto Imbaya en la ciudad de Atuntaquí, y realizar el contrato con el conductor a precio fijo para resguardar el no tener sorpresas en el presupuesto y sobre todo recuperar el valor del terreno que es de propiedad de la empresa, con el cual la empresa recuperaría la liquidez.
- C. Buscar un socio para el desarrollo del Proyecto Quito Capital Center el cual será un proyecto de 7 oficinas y varios ocales comerciales.
En todos estos proyectos será el nuevo socio el constituyente principal mientras DEPSA vuelve a generar confianza y liquidez.

7. Sobre el estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía. Estas se han cumplido a totalidad.



Christian Andrés Méndez Rúa
Gerente General
DEPSATRADER S.A.