

## **EQUIPO CONSTRUCTOR DEL NORTE S.A. "EQUICONSA"**

### **INFORME DE GERENCIA**

#### **EJERCICIO ECONÓMICO 2016**

A los señores Accionistas de la Compañía Equipo Constructor del Norte S.A. "EQUICONSA."

Una vez realizada la Junta Universal de Accionistas con fecha 26 de marzo del 2015 en la cual se ratifica la confianza de la gestión realizada, mediante comunicación de la Junta Universal de Accionistas con la designación de Gerente de la Compañía Equipo Constructor del Norte S.A. "EQUICONSA", para un período estatutario de 5 años con fecha 26 de Marzo del 2015 y legalizado en el Registro Mercantil del Cantón Otavalo el 29 de Abril del 2015, con número de repertorio 196 y partida 77. En cumplimiento con las funciones establecidas en el artículo 124 de la Ley de Compañías y el artículo vigésimo cuarto de los Estatutos de la Compañía pongo a consideración el informe correspondiente al Ejercicio Económico 2016, para su conocimiento y aprobación.

La Compañía mantiene su domicilio principal en la ciudad de Otavalo provincia de Imbabura, sector Santiaguillo.

#### **ENTORNO ECONÓMICO:**

Se inicia el Ejercicio económico del 2016 con un panorama nada alentador, si tomamos en cuenta los datos del INEC en cuanto a las cifras económicas correspondientes, e índices de medición tanto para la tasa de desempleo, las mismas que registra un incremento como se puede observar entre diciembre del 2015 del 4,85% a septiembre del 2016 del 5,2%, con lo cual tenemos un aumento en la tasa de desempleo registrándose así durante el primer semestre del 2016 un número superior a 35.000 despidos solo en el sector de la construcción, así mismo se registra un decremento en el PIB en relación de Dic. 2015 del 3,5% a Sept. 2016 del 3,0%. Con todos estos datos de incertidumbre, y tomando en cuenta la nueva ley de plusvalía y herencias propuesta por el presidente Correa, para finales del año 2015 el sector de la construcción inicia el periodo 2016 con un índice alto de contracción tanto en la creación de nuevos proyectos y la inversión de consecución de los proyectos en desarrollo.

Con estos datos y dando cumplimiento al objetivo social de la Empresa durante el ejercicio económico 2016. Nuestra gestión se concentra básicamente a dar cumplimiento con el desarrollo y culminación de la construcción de las 14 casas de interés público mismas que tuvieron fecha de aprobación el 26 de agosto del 2015, iniciándose obras en diciembre 2015

con obras menores y para febrero del 2016 se arranca las obras de ingeniería civil de los inmuebles signados con los números 17,18,19,20,21,22,23,31,32,33,34,35,36,37; además durante el primer trimestre de este año se termina la construcción de las casas signadas con los números 5,6,7, 8 y 43. Durante el año 2016 se trabajó conjuntamente con el equipo de ventas en la concreción de obtención de los créditos dirigidos al cliente final para las casas de interés público, concretándose así para el mes de mayo las precalificaciones de dichos créditos; para el mes de septiembre se obtiene la calificación definitiva e implementación de dichas operaciones de crédito a través de la Banca local.

En lo que tiene que ver con la Superintendencia de Compañías debemos indicar que se inicia el ejercicio económico del 2016 cumpliendo con todas las aplicaciones de las normativas y actualizaciones para un funcionamiento más eficiente de la Empresa.

#### **ENTORNO ADMINISTRATIVO:**

Con el único afán de cumplir con el objetivo social para el cual fue creado la empresa "EQUICONSA", la estructura administrativa se encuentra conformada por: La Junta General de Accionistas, La Presidencia, La Gerencia, contamos con un auxiliar contable y la supervisión de una empresa contable externa "Contaxcom" y la coordinación del equipo de ventas; con esta estructura se desarrolla el control, las actividades operacionales, el registro de las transacciones y control contable que son presentados a consideración de la Junta de Accionistas.

Corresponde a la Gerencia el desarrollo de las labores operacionales y administrativas directas tendientes a mantener una estrecha vinculación con los accionistas de la Empresa y el resto de equipo que hacen parte de la plataforma administrativa.

Durante el ejercicio 2016 se realizaron cuatro Juntas Extraordinarias:

**Primera.-** El 4 de febrero del 2016 en la cual se autoriza a la Gerencia la contratación del Sistema de banca Virtual (Cash management) del Banco Pichincha; con el propósito de facilitar los movimientos de transferencias, estados de cuenta y demás manejo de las cuentas que se mantienen en dicha Institución.

**Segunda.-** Con fecha 4 de abril para la revisión y aprobación de Balances correspondientes al ejercicio 2015.

**Tercera.-** Con fecha 11 de Abril para revisar las obligaciones por pagar que mantiene la Empresa con los socios o accionistas.

**Cuarta.-** Con fecha 22 de abril para autorizar a la gerencia la contratación de un crédito a través del Banco Pichincha, por un monto de hasta \$ 350.000,00; constituir las

respectivas garantías de hipoteca y aprobar las tablas de amortización; dicha línea de crédito fue utilizada para el desarrollo de construcción, de las 14 unidades de vivienda de interés público y principal objetivo de la Empresa para el ejercicio 2016.

La gestión de la Gerencia se concentra en lograr el cierre tanto de la ejecución de construcción y ventas de las 14 casas de interés público y también, de planificar el destino a seguir de la empresa en cuanto tiene que ver a los futuros nuevos proyectos de la empresa; para este efecto durante el ejercicio 2016 se realizaron varios acercamientos con propietarios de terrenos que reúnan las condiciones, que nos permitan desarrollar proyectos de vivienda de interés público, durante el mes de agosto se reunió con la Mutualista Imbabura para analizar la compra del terreno ubicado en San Eloy Otavalo, durante el mes de septiembre hicimos una visita a la ciudad de Manta, donde se visitaron varias opciones de propiedades, calificando los terrenos ubicados en el sector de Alta Gracia Manta, durante el mes de diciembre se visitan varias propiedades en la ciudad de Quito, calificando los terrenos ubicados en Carapungo, de propiedad de la Cooperativa San Francisco de Asís.

Se realizaron reuniones con la Ing. Verónica Ríos Gerente Regional de la Corporación Financiera Nacional "CFN", y con el Ing. Gandhi Burbano Gerente Nacional de CFN con el afán de buscar líneas de crédito que nos permitan desarrollar los futuros proyectos de la Empresa.

Como un hecho extraordinario suscitado durante el ejercicio 2016, y que mereció especial atención por parte de la administración de la empresa. Debemos informar que la primera semana de agosto de 2016, recibimos una notificación por parte de los condóminos del proyecto residencial Santiago del Valle en la cual se nos informa que ingresaron al GADMO Departamento de Planificación una carta denuncia en la cual se pone de manifiesto el hecho de que las casas del Conjunto Residencial Santiago del Valle presentan fallas constructivas; y solicitan a dicho departamento se les entregue los estudios de aprobación del proyecto y, se realice una fiscalización al proyecto; además exigen a la Compañía la inmediata reparación de dichas fallas.

Con estos antecedentes y en aras de salvaguardar el buen nombre y prestigio de la Empresa, contratamos los estudios técnicos periciales de una empresa externa calificada para dicho efecto (Adeco), para el mes de septiembre recibimos la visita del departamento de Planificación, Obras Públicas y Comisión de Concejales de la Construcción mismos que realizan una fiscalización de la construcción de las casas de los anteriormente denunciados. Para el 22 de septiembre se informa al Municipio en reunión con los Concejales miembros de la Comisión de Construcción sobre los resultados que arrojó el peritaje de la empresa ADECO, a través de los ingenieros especialistas en patologías de la construcción, en dicho informe se señala que todos los estudios, normativas y regulaciones que tienen que ver con la

En lo que tiene que ver con el Estado de Situación Financiera y de Resultados al cierre del Ejercicio 2016 reflejado en los Balances y en comparación con el ejercicio 2015, tenemos una contracción del Activo de 9,37% debido a la disminución de la cuenta de inventario construcciones en proceso; en el Pasivo tenemos una reducción del 53,63% y en lo que respecta al patrimonio creció 51,64%, debido a la cuenta futuras capitalizaciones y a la utilidad del ejercicio 2016. En el estado de Resultados podemos informar que los Ingresos crecieron en un 125,59% debido a las ventas, en el 2015 se escrituraron 5 casa mientras que en el 2016 se escrituraron 11 casas, así mismo creció proporcionalmente el costo de ventas en un 114,96 % y el gasto creció en un 76,27%, teniendo como resultado una utilidad favorable.

En virtud de que este es el primer año con una utilidad representativa en comparación con los años pasados; y considerando que al momento no tenemos definido el destino del nuevo proyecto de la Compañía recomendamos a la Junta de Accionistas se retribuya a la inversión de los accionistas con la distribución de las utilidades a los mismos, por supuesto luego de atender con el 15% de participación a trabajadores y la reserva legal, en lo futuro se recomienda se considere los aportes de los socios para un nuevo proyecto en calidad de préstamo para dicho proyecto.

Además, en base a los resultados obtenidos durante los últimos años y el difícil momento económico por el cual atraviesa nuestro país, ya que la empresa maneja proyectos los cuales tienen un plazo definido, se recomienda cerrar la misma una vez finalizado el proyecto pendiente ya que los costos de mantenimiento de la empresa no justifican el movimiento y rentabilidad de la misma, con el fin de crear una sociedad civil y comercial para manejar los proyectos futuros.

Es todo cuanto puedo informar a la Junta de Accionistas de la Compañía. Quiero dejar constancia expresa de mi más profundo agradecimiento por todo el apoyo recibido por todo el equipo técnico, personal administrativo de la Compañía durante este periodo, y de manera especial al compañero Presidente por su apoyo y valioso aporte de conocimiento tendiente siempre a reforzar las buenas iniciativas y el trabajo en equipo en bien de la Compañía.

Espero que este informe cumpla con las expectativas y objetivos planteados por la Compañía, para el presente ejercicio.

Atentamente,



Sr. Miguel Mora

GERENTE GENERAL.