

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

### **INFORME DE GERENCIA**

#### **EJERCICIO ECONÓMICO 2017**

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

Una vez realizada la Junta Universal de Accionistas con fecha 27 de marzo del 2018 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 Copacabana, Av. Atahualpa y Abdón Calderón, Centro Comercial El Jordán, segundo piso, oficina 14.

#### **ENTORNO ECONÓMICO:**

Se inicia el Ejercicio económico del 2017 con un panorama poco alentador, y de mucha incertidumbre, si tomamos en cuenta los datos del Banco Central durante el primer semestre del 2017 en cuanto a las cifras económicas correspondientes, e índices de medición tanto para la tasa de desempleo, las mismas que registra un ligero decrecimiento en comparación al 2016 misma tasa que se ubica en el 5,82 a diciembre del 2016 del 6,03%, con lo cual tenemos un decremento en la tasa de desempleo del 0.21 % durante el 2017. Sin embargo de esto se registra un número superior a 35.000 despidos solo en el sector de la construcción, en lo que tiene que ver con empleo formal, pese a que los indicadores en cuanto a tasa de desempleo muestra una mínima reducción porcentual del 0,21%.

En cuanto tiene que ver con los indicadores del PIB durante el 2017 se registra un incremento porcentual del 1,5% anual.

Debemos indicar que se inicia el ejercicio 2017 con la implementación de la Ley de plusvalía efectuada durante el 2016 por el anterior gobierno, lo cual crea un comportamiento de incertidumbre e inseguridad en la población, con lo que tiene que ver en la toma de decisiones en cuanto a nuevas inversiones o futuras adquisiciones; si a esto le sumamos el hecho de que enfrentamos un proceso de elecciones de presidente; esto ha traído como consecuencia la contracción en el sector de la construcción y la carencia de decisiones para la creación de nuevos proyectos e inversión en el sector inmobiliario.

Con estos datos y dando cumplimiento al objetivo social de la Empresa durante el ejercicio económico 2017. Nuestra gestión se concentra básicamente en atender toda la gestión comercial y agilizar todos los trámites de operaciones de créditos hipotecarios dirigidas a favorecer al cliente final, frente a las instituciones financieras, mismas que nos permitan perfeccionar las operaciones de crédito para el cierre de ventas de todos los compromisos adquiridos con los clientes a finales del año 2016.

En un trabajo conjunto con el equipo de ventas, en el mes de febrero del 2017 se logra la precalificación de los créditos para las casas número 18, 19, 35, 34, mismas operaciones que son calificadas e implementadas para el mes de marzo, mientras que para el mes de junio a julio se perfeccionan las operaciones de crédito de las casas número 13,23 y 32, con estas operaciones se cierra las ventas del ejercicio económico 2017.

En lo que tiene que ver con la Superintendencia de Compañías debemos indicar que se inicia el ejercicio económico del 2017 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.

Además para el desarrollo del ejercicio 2017 y en cumplimiento con un requerimiento del Servicio de Rentas Internas se incorpora el servicio de un Auditor Externo en la Empresa Apoyo Internacional Gordillo Endara & Asociados Cía. Ltda.

Durante el ejercicio 2017 se realizaron cuatro Juntas Extraordinarias:

**Primera.-** 29 de Marzo del 2017 para conocer y resolver sobre el informe de Gerencia General sobre el ejercicio económico 2016, Conocimiento del Informe de Presidencia sobre el ejercicio económico 2016, Conocimiento del Informe de comisario sobre el ejercicio económico 2016 Conocimiento y Resolución del Balance general y Estado de Pérdidas y Ganancias correspondiente al ejercicio económico 2016 y Resolución sobre los Resultados sobre el ejercicio económico 2016.

**Segunda.-** Con fecha 26 de mayo del 2017 en la cual la junta general de accionistas autoriza al Sr. Miguel Mora en su calidad de Gerente General, para que a nombre de la empresa participe en la constitución de una Sociedad Civil y Comercial e invierta en ella.

**Tercera.-** Con fecha 5 de Julio del 2017 para tratar sobre la devolución de los aportes para futuras capitalizaciones a los socios correspondientes.

**Cuarta.-** Con fecha 17 de Julio del 2017, en la cual la Junta General de Accionistas autoriza al Sr. Miguel Mora en su calidad de Gerente General para que a nombre de la empresa EQUICONSA pueda participar en el nuevo proyecto de negocio inmobiliario en la Sociedad Civil y Comercial Equiconsas SCC por un monto de hasta \$ 150.000,00 dólares americanos; mismos que serán destinados para la compra de los terrenos signados con los números 1,2,3 de propiedad de la Cooperativa de Ahorro y Crédito San Francisco de Asís limitada; ubicados en la ciudad de Quito, en el sector de Cotocollao.

La gestión de la Gerencia se concentra en lograr el cierre de las operaciones de venta de los inmuebles signados con los números 18, 19, 35, 34, 13, 23, 32 del Conjunto Residencial Santiago del Valle, además de planificar el destino a seguir de la empresa en cuanto tiene que ver con los futuros nuevos proyectos de la empresa. Para este efecto para el ejercicio 2017 se realizan varios acercamientos con propietarios de terrenos en la ciudad de Quito logrando para el mes de julio del 2017 concretar el acercamiento con la Cooperativa Ahorro y Crédito San Francisco de Asís Cía. Ltda. Con la misma que se concreta la adquisición de los predios anteriormente mencionados.

Durante el 2016 con fecha 29 de noviembre la empresa debe atender una denuncia ante la defensoría del pueblo por parte de ciertos condóminos del Conjunto Residencial Santiago del

Valle; misma que se nos notifica con fecha 22 de diciembre del 2016, en la cual se dispone una visita in-situ y la audiencia pública posterior para el 9 de enero del 2017. Este hecho inusual fue atendido por parte de la gerencia encontrando acuerdo entre las partes y la Defensoría del Pueblo, elaborándose un Acta Transaccional que atiende a los requerimientos de los denunciantes, lo cual genera gastos extraordinarios que se reflejan en el movimiento contable y financiero de la empresa. Sin embargo en salvaguarda del buen nombre y prestigio de la Empresa con fecha enero del 2017 se firma el Acta de Acuerdo y finiquito entre las partes ante la Defensoría del Pueblo.

Finalmente la gestión de la gerencia trabajo durante el ejercicio 2017 en la concreción de lograr se apruebe la reestructuración arquitectónica de las casas signadas con los números 1, 2, 3, 4 y del local comercial, ante el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Otavalo, lo cual nos permitirá cumplir con la ejecución de la última etapa del proyecto.

#### **ENTORNO FINANCIERO:**

Al ser este el séptimo año de actividades económicas de la Compañía y en relación a las proyecciones financieras preparadas a través de los flujos de caja proyectados para el año 2017 debo indicar que se realizaron todas las gestiones tendientes a cumplir las obligaciones económicas y financieras con el Banco del Pichincha, para la ejecución de construcción de las 14 casas VIP del proyecto Santiago del Valle; dichas operaciones finalmente son canceladas con sus respectivos intereses con fecha 08 de enero del 2017; esto nos permite liberar todos los bienes que se ofrecieron en calidad de hipoteca y garantía de dichos créditos; con lo cual podemos agilizar y perfeccionar la venta de los 7 bienes inmuebles del proyecto Santiago del Valle logrando así, la recuperación de liquidez que nos permitirá, continuar con la ejecución de la última etapa del proyecto Santiago del Valle, conformada por 4 casa VIP y 3 locales comerciales.

En lo que respecta al Estado de Situación Financiera y de Resultados al cierre del ejercicio 2017 reflejado en los Balances y en comparación con el ejercicio 2016, tenemos una contracción del Activo de 63,33% esto es debido a la disminución de la cuenta de inventario construcciones en proceso; en el Pasivo tenemos una reducción del 56,91% y en lo que respecta al patrimonio se redujo en 66,04%, debido a la cuenta futuras capitalizaciones se devolvió a los socios, además durante el 2016 se escrituraron 11 casas, mientras que en el 2017 se escrituraron 7 casas. En el estado de Resultados podemos informar que con relación a los Ingresos por Venta en el 2017 de los 7 bienes en relación al 2016 que se vendieron 11 bienes podemos mencionar que decreció en un 53,55% debido a las ventas, así mismo

decreció proporcionalmente el costo de ventas en un 49,44 % y el gasto creció en un 75%, teniendo como resultado una utilidad favorable.

En virtud de que este es el segundo año con una utilidad en comparación con los años pasados; y considerando que al momento no tenemos definido el destino 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.