



INFORME DE GERENCIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2006

1. INTRODUCCIÓN

En mi condición de Gerente General de Megaconstructora Inmobiliaria Cía. Ltda. y de conformidad con lo estipulado en la Ley y en los Estatutos de nuestra Compañía, me es grato presentar a la Junta General de Participacionistas el presente Informe de Gerencia correspondiente al Ejercicio Económico del año 2006.

Al haber sido el 2006 año de elecciones presidenciales en el Ecuador, las circunstancias políticas volvieron a tener protagonismo en la economía del País. El propio gobierno del Dr. Alfredo Palacios en ningún momento de su corto período presidencial dio las garantías suficientes para que haya un intervalo de estabilidad, lo que se agudizó en el segundo semestre del año con la campaña electoral y la elección en el mes de noviembre del Ec. Rafael Correa como Presidente del Ecuador.

Dentro de este marco nacional de incertidumbre, se dificulta la realización de negociaciones de un cierto porte, lo que dificultó que nuestro principal proyecto, Playa Almendro, pueda mantener un buen nivel de ventas que permitan, por un lado el disponer de los fondos para una rápida terminación del edificio No. 9 que estábamos construyendo y, por otro, conseguir impulsar la construcción del edificio No. 10 que es el último del resort. Consecuentemente, los ingresos de nuestra empresa por honorarios profesionales por administración técnica de obra también cayeron considerablemente, comprometiendo más aún la situación económica de la empresa por ser esta nuestra principal obra y la principal fuente de ingresos.

En otro ámbito, a inicios de año, en el mes de febrero fuimos notificados que la casa que ocupábamos para oficinas por más de 9 años había sido vendada a un grupo constructor quienes demandaban nuestra salida en el plazo máximo estipulado por la Ley, lo que nos ocasionó un gran trastorno al tener que dedicarnos a la búsqueda de otra oficina para arrendar y el consecuente traspaso de todo. Tras varias semanas de dedicación a este propósito, encontramos una propiedad de buenas características y a un precio razonable, la cual arrendamos a pesar de tener que ejecutar una ampliación y reforma total para que cubra razonablemente nuestras necesidades. En lo que más nos perjudicamos con esta mudanza fue en haber dejado de tener la presencia que nos significaba el estar hacia una avenida principal de la ciudad, compensado por otro lado al haber disminuido los costos por arriendo de oficinas, propósito que se volvió prioritario en las actuales circunstancias económicas.



Paso a relatar las principales actividades cumplidas en los diferentes Departamentos de la empresa:

2. ACTIVIDADES REALIZADAS

La actividad económica durante el año 2006 se limita solamente al Departamento de Planificación y Construcción y al Departamento de Importación y Comercialización de productos. El Departamento Inmobiliario continua sin actividad desde inicios del año 2005. A continuación, haremos una revisión del trabajo realizado en cada una de estas áreas.

2.1. Departamento de Planificación y Construcción

Como se mencionó anteriormente, las condiciones económicas del País impidieron que se mantenga un buen ritmo de ventas de departamentos en el Complejo Playa Almendro por lo que el volumen de inversión también tubo que disminuir a niveles comparativamente muy inferiores a años anteriores. Fue la menor inversión registrada en los últimos cinco años, es decir, desde que se retomaron los trabajos para ejecutar la segunda etapa, como lo muestra el siguiente cuadro.

INVERSIÓN EN EL PROYECTO PLAYA ALMENDRO DESDE 2002 HASTA 2006

AÑO	COSTOS DIRECTOS	HONORARIOS PROF.	TOTAL INVERSIÓN
TOTAL 2002	696.566,39	76.622,30	773.188,69
TOTAL 2003	715.129,00	79.852,62	794.981,62
TOTAL 2004	945.069,11	108.682,95	1.053.752,06
TOTAL 2005	518.361,86	59.611,61	577.973,47
TOTAL 2006	384.778,00	44.249,47	429.027,47

El Bloque 9 quedó prácticamente terminado, siendo este el único edificio en el que se trabajó con regularidad hasta el mes de agosto. Hasta esa fecha, los trabajos ejecutados representaban un 95%, por lo que al 31 de diciembre prácticamente solo restaba por ejecutar la instalación de las persianas exteriores de PVC con las que ha habido inconvenientes en su importación, por lo que también están pendientes en el bloque 8.

La inversión total en costos directos en la obra Playa Almendro durante el año 2006 asciende a US \$ 384.778,00 (reducción de más del 25% respecto al año anterior en que ya hubo una reducción de alrededor del 45%), lo que nos ha generado Honorarios Profesionales por la administración técnica de la obra por US \$ 44.249,47, monto que representa el 73.55 % de los ingresos del Departamento de Planificación y Construcciones y el 24,49 % de los ingresos totales de la empresa.



A pesar de lo expuesto, la construcción del Complejo Playa Almendro continúa siendo la principal actividad económica de la Compañía.

Otro trabajo realizado por este departamento durante el año 2006 fue la cisterna de agua potable y la red de distribución en el Complejo Playa Almendro, obra planificada y ejecutada por Mega para el Condominio. El valor cobrado por estos trabajos ascienden a US \$ 12.2499,62

El resto de los ingresos obtenidos en este departamento corresponden a un pago parcial por honorarios profesionales por la planificación de un edificio de departamentos en Quito para los Ingenieros David y Nahin Saud.

Hemos realizado permanentes gestiones para obtener otros proyectos tanto en Quito como en Tonsupa, sin que hasta el cierre del ejercicio tengamos resultados positivos. Las principales gestiones realizadas fueron para el Edificio de departamentos en Quito para la Familia Córdova (estudio de factibilidad y anteproyecto) y el Complejo de departamentos de playa en Tonsupa para el Sr. Fausto Haro (estudio de factibilidad y anteproyecto).

2.2. DEPARTAMENTO DE IMPORTACIONES

El área de la empresa que más se afectó con el cambio de oficina y sala de exhibiciones fue el Departamento de Importaciones y Comercialización. Además de perder su presencia y vitrina hacia la avenida 6 de Diciembre, la sala de exhibición fue el área que más tiempo tomó para su instalación y las bodegas tuvimos que repartirlas una parte en la nueva casa y otra en unas bodegas que nos prestó José María Riofrío en su quinta en Puenbo.

También hemos tenido permanentes problemas con nuestro proveedor Edesa, quienes nos han restringido las entregas a causa de pagos vencidos, fundamentalmente por la iliquidez de Playa Almendro, lo que nos ha causado problemas por incumplimiento a nuestros clientes.

Con estos inconvenientes, no hemos podido igualar el nivel de ventas del año anterior, quedando prácticamente paralizados en los últimos 3 meses.

El total de ingresos por ventas asciende a US \$ 101.535,84 y los costos, según nuestra fórmula de reparto de gastos, suman US \$ 117.937,19.

3. ANALISIS DEL EJERCICIO

Al igual que en años anteriores, para poder realizar un análisis mas real de la situación de cada departamento de la empresa, hemos utilizado como metodología el independizar contablemente tanto los ingresos como los egresos que cada uno



genera, repartiendo aquellos que son generales, como es el caso del arriendo, servicios públicos, sueldo de Gerente, Contadora, Recepcionista, etc., en una proporción de, en esta oportunidad, un 60 % para la Constructora y el 40 % para el Departamento de Importaciones y Comercialización de productos, con el único propósito de determinar el grado de eficiencia de cada una de las unidades.

Los resultados obtenidos por los dos departamentos son negativos y solo son positivos los resultados generales de la empresa por cuanto existen otros ingresos correspondientes a servicios que Mega presta a otras empresas y que no representan una actividad directa de ninguno de los departamentos de la Compañía, como es el caso de subarriendo de las oficinas para el Condominio Playa Almendro y para los promotores de este complejo, cuyos ingresos ayudan a estabilizar la relación entre egresos e ingresos.

El Estado de Pérdidas y Ganancias del período arroja un resultado de US \$ 463,77 situación que refleja un año de muchas dificultades.

Respecto a los índices financieros de la empresa, estos son los siguientes:

SOLVENCIA O RAZON CORRIENTE:

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{159.628,79}{117.429,61} = 1,36$$

Significa que la empresa dispone de 1.36 dólares para cubrir cada dólar de la deuda contraída.

RENDIMIENTO DEL CAPITAL PRÓPIO

$$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Capital}} = \frac{463,77}{1.200,00} = 0,39\%$$

Significa que el ejercicio a dejado US \$ 0,39 por cada dólar de aporte

PRUEBA ÁCIDA

$$\frac{\text{Activos Corriente- Inventarios}}{\text{Pasivos Corrientes}} = \frac{155.184,65 - 47.286,10}{117.429,61} = 0,92$$

La llamada Prueba Ácida o Razón de Liquidez mide el comportamiento real sobre los activos y pasivos. Megaconstructora dispone en su activo corriente de 0,92 dólares por cada dólar de pasivo.

RAZÓN DE ENDEUDAMIENTO

$$\frac{\text{Pasivos}}{\text{Activos totales}} = \frac{117429,61}{156.628,79} = 0,74$$



Significa que los activos de la empresa están comprometidos en un 74 % frente a los pasivos

De conformidad con lo dispuesto en la Ley, de las utilidades netas obtenidas en este período (US \$ 463,77) el 15 % es la participación que les corresponde a los trabajadores, esto es US \$ 69,57; del nuevo saldo, el 25 % son destinados al pago de Impuesto a la Renta, lo que equivale a US \$ 98,55; por lo que resta una utilidad líquida de US \$ 294.65, caso la Junta General de Participacionistas acepte sin observaciones este informe y balance anual. Para la mencionada Junta General, será planteamiento de la Gerencia que las utilidades sirvan para aportes a futuras capitalizaciones, por su pequeño monto y con el propósito de fortalecer a nuestra empresa.

Por otro lado, debo informar que el manejo de la empresa se lo realiza apegado a las Leyes y a las disposiciones emanadas por la Junta General de Participacionistas, sin que, hasta la fecha, hayamos tenido que enfrentar ningún tipo de reclamo judicial.

Para el próximo período, el año que estamos cursando, las perspectivas aún no son las mejores en el campo económico, pues la situación general de la política y economía ecuatoriana no nos permite aspirar a un crecimiento significativo. Adicionalmente, aún tenemos que seguir devengando los valores de los créditos contraídos, debiendo cubrir los correspondientes intereses. Lo que si podemos asegurar para este período es la entrega y dedicación al trabajo de todos los que estamos involucrados con la Compañía y que tenemos la obligación y decisión de sacarla adelante.

Considero una obligación incluir en este informe mi agradecimiento personal y a nombre de la compañía a todos los que han contribuido durante este período para que la Empresa continúe funcionando y de manera muy especial a José María Riofrío, Presidente de la Compañía, por su apoyo permanente tanto en el trabajo cotidiano como en la prioridad que da para que Playa Almendro adquiera materiales comercializados por nosotros.

Agradezco también a los Participacionistas de la compañía que continúan depositando su confianza en mi persona para dirigir la empresa.

Quito, abril de 2007

Atentamente,

Arq. Ramiro Valdivieso E., M.Sc.
GERENTE GENERAL