



**INFORME DE GERENCIA CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONOMICO 2007**

1. INTRODUCCION

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 permito presentar a la Junta General de Participacionistas el presente Informe de Gerencia correspondiente al Ejercicio Económico del año 2007.

El ejercicio económico del año 2006, al haber sido muy inferior en volumen y resultados que los alcanzados en los años inmediatamente anteriores, debilitó considerablemente nuestra empresa, que entró al año 2007 sin prácticamente ninguna actividad. Esta situación la habíamos analizado en el informe de Gerencia de ese ejercicio económico, siendo que las causas de tipo político y macroeconómicas se agudizaron durante el año 2007, luego de que a inicios de año tomara posesión el Presidente Electo, Ec. Rafael Correa, quien en su afán de realizar fuertes cambios en el País, produjo un ambiente de inseguridad que impidió que los tenedores de capital confien y lo apliquen en el Ecuador, esto tanto en el campo interno como en el internacional, en el que la inversión externa se disminuyó considerablemente.

El fuerte impacto de esta situación nacional en nuestra empresa se debe, fundamentalmente, a que nuestro principal proyecto, del cual depende la empresa para subsistir, continua siendo Playa Almendro. Al ser este un complejo vacacional de clase media - alta y alta, es decir, un tipo de proyecto inmobiliario que podría definirse como "superfundo", si los potenciales compradores sienten algún nivel de desconfianza, simplemente postergan la decisión de compra hasta que el marco nacional les proporcione mejores condiciones de seguridad para su inversión, lo que impide que se realicen las ventas en el ritmo previsto, disminuye el flujo económico y con esto no se permite la ejecución de las obras como se planificaron.

La prácticamente paralización de actividades durante todo el año afectó fuertemente en los resultados obtenidos, siendo los peores de toda la historia de la empresa, conforme vamos a analizar a continuación.

2. ACTIVIDADES REALIZADAS

La actividad económica durante el año 2007 se limita solamente al Departamento de Planificación y Construcción y al Departamento de Importación y Comercialización de productos. El Departamento Inmobiliario continúa 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

En los primeros meses del año, realizamos pequeños trabajos que habían quedado pendientes en la segunda etapa del complejo Playa Almendro (edificios 7, 8 y 9), como la colocación de las persianas exteriores para protección de ventanas de los edificios 8 y 9.

El propósito en este Complejo era el de iniciar la construcción del edificio 10 lo antes posible, que es la tercera etapa del proyecto, para lo cual, por su tamaño y complejidad, se requería contar con el apoyo de un crédito que posibilite realizar un cierto avance de trabajos que posteriormente facilite el proceso de ventas. Se trabajó conjuntamente con los promotores en la gestión de un crédito ante instituciones públicas y privadas, sin que se haya podido concretar el propósito hasta el cierre del ejercicio,

Sin embargo, en el mes de agosto y gracias a contar con algunos recursos de pre-ventas del mismo edificio, se dio comienzo a los trabajos de construcción, con la excavación e inicio de cimentaciones, con la esperanza de que estábamos a las puertas de obtener un crédito en la Corporación Financiera Nacional que nos garantizaría ejecutar la cimentación previamente al inicio del invierno, crédito que lamentablemente se ha venido postergando sin poderse concretar.

Para lo que si ha sido positivo este dilatado proceso es para la planificación del edificio 10, el mismo que ha sufrido importantes cambios y adaptaciones hacia un concepto mucho más comercial que ciertamente dará mejores resultados económicos para sus promotores. De este proceso de planificación nos hicimos cargo en asociación Megaconstructora con el Arq. Santiago Estupiñán.

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 "Fundación por una vida" (estudios de factibilidad y anteproyectos), propietarios de la casa donde actualmente funcionan nuestras oficinas en la calle Rumipamba y la casa vecina, del Dr. Diego Becerra, a quienes se les hizo alternativas de proyectos conjuntos e independientes, los mismos que no se concretaron básicamente por la situación general del País, descrita anteriormente.

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, por haber perdido su presencia y vitrina hacia la avenida 6 de Diciembre.

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

Prácticamente la única actividad que continuamos ejecutando es la de mantenimiento de los spas Watkins, para lo cual seguimos realizando pequeñas importaciones de los repuestos requeridos.

3. ANALISIS DEL EJERCICIO

La expectativa de que en cualquier momento estaríamos en condiciones de reanudar actividades a un ritmo aceptable para nuestra empresa nos hizo mantener un bajo nivel de gastos administrativos que finalmente nos significaron una pérdida que compromete el capital de la compañía, razón por la que nos vemos obligados a iniciar un proceso de capitalización de las reservas por revalorización de patrimonio.

Es por esto que, lamentablemente, en este ejercicio no ha habido utilidades que puedan ser repartidas entre los trabajadores ni participacionistas de la Compañía.

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, esperamos que las condiciones generales del País se establezcan para así poder, con todo nuestro esfuerzo y dedicación, revertir los resultados negativos obtenidos durante el 2007.

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.

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

Quito, abril de 2008

Atentamente,



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

 **Superintendencia de
Compañías**

3 0 ABR 2008