



INFORME DE GERENCIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2009

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 2009.

La situación general del Ecuador durante el año 2009 no fue muy diferente a la de los dos años anteriores. Se percibía una atmósfera de desconfianza en el ámbito político – económico ocasionada fundamentalmente por las incertidumbres propias de las campañas electorales para la Presidencia de la República del 26.04.2009 y de la segunda vuelta electoral del 14.06.2009, complementada con la secuela de si el Presidente Electo y en ejercicio, Econ. Rafael Correa, iniciaría su nuevo mandato con nuevas medidas que desestabilicen la situación económica reinante.

Paralelamente a la situación interna del País, se sumó una situación no imaginada de ámbito internacional, con la crisis económica mundial desatada en los Estados Unidos de América por el tema inmobiliario que aumento la preocupación y desconfianza en los inversionistas.

El fuerte impacto de este entorno en nuestra empresa se debe, fundamentalmente, a que nuestro principal trabajo, la construcción del proyecto Playa Almendro, del cual sigue dependiendo la empresa para subsistir, se ve fuertemente afectado en sus ventas por esta situación. Al ser éste un complejo vacacional de clase media - alta y alta, es decir, un tipo de proyecto inmobiliario que podría considerársele como "superfundo", si los potenciales compradores sienten algún nivel de desconfianza en el país, 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 poca actividad de construcción durante períodos del año afectó fuertemente en los resultados esperados, conforme vamos a analizar a continuación.

2. ACTIVIDADES REALIZADAS

La actividad económica durante el año 2009 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 la construcción del edificio No. 10 de Playa Almendro Resort, iniciamos el año 2009 con los trámites ante la Corporación Financiera Nacional para la obtención del segundo desembolso del crédito que le concedieron al proyecto a mediados del año anterior. Cumpliendo estrictamente con el contrato, debíamos presentar informe económico de utilización del dinero del primer desembolso, informe de avance de obras y con los requisitos impuestos en dicho contrato respecto a cierto número de departamentos vendidos. Cumplidos todos estos requisitos, se obtuvo el desembolso que nos permitió dar continuidad a los trabajos con alguna normalidad durante enero, febrero y marzo, período en el que la inversión en costos directos de obra alcanzó los US \$ 150.501,77, con un promedio de inversión mensual de US \$ 50.167,26.

En el mes de marzo se realizaron nuevamente los trámites de prestación de cuentas y gestión del último desembolso del crédito de la CFN, por lo que los trabajos en la obra tuvieron que sufrir una desaceleración por causa de las limitaciones en liquidez, reflejadas en una inversión mensual que solo alcanzó los US \$ 24.069,19.

Para el mes de abril, obtuvimos un nuevo desembolso por un monto de US \$ 150.000, lo que permitió dar un nuevo empuje a la construcción en los meses de mayo, junio y julio, trimestre en el que se invirtió \$ 153.137,21, con un promedio mensual de \$ 51.045,74.

Así llegamos al período de vacaciones en la sierra, esperanzados en que era el momento de hacer un buen número de ventas que nos permitan dar continuidad a la construcción, ya que se había invertido la totalidad del crédito otorgado por la CFN. Las ventas si se concretan, pero no en la cantidad requerida para solventar el alto nivel de inversión requerido, por lo que luego de trabajar agosto y septiembre con inversiones de algo más de \$ 30.000 cada mes, se gestiona, a partir de octubre, una ampliación del crédito con la misma Corporación Financiera Nacional, por un valor igual al del primer crédito, cuya tramitación requirió de un largo proceso, por lo que ya no hubieron nuevos desembolsos durante el año 2009. La ampliación del crédito fue aprobada, pero el primer desembolso recién fue realizado en marzo de 2010.

La inversión en la obra fue disminuyendo durante los últimos meses del año 2009 al tener que compartir los recursos provenientes de las ventas con gastos administrativos, publicidad y servicios de la propia deuda contraída. En el mes de noviembre, prácticamente se paralizó la obra, al realizarse solo una inversión de \$ 5.203,40.

La inversión anual en la construcción del edificio 10 de Playa Almendro alcanzó los \$ 462.241,52, dando un promedio ponderado para los 12 meses del año de \$ 38.520, cifra bastante baja para el volumen de la obra, que ha dilatado considerablemente el cronograma de ejecución del edificio y como consecuencia ha limitado a menos de la mitad la expectativa de ingresos de nuestra empresa.

Finalizamos el año con el bloque No. 2 del edificio en la sexta losa y en el bloque No.1 ejecutado hasta la primera losa. Mediante los contratos de canje se realizaron también 3 niveles de mampostería en el bloque No. 2 y el inicio de las instalaciones de cobre para agua potable.

Esperamos que con la ampliación del crédito, se pueda tener, durante el año 2010, un avance en la obra que ayude a promover el edificio y estimule las ventas.

Lamentablemente, de otras gestiones realizadas para diversificar el trabajo de la Compañía con nuevas obras o contratos de estudios, ninguno se ha concretado.

2.2. DEPARTAMENTO DE IMPORTACIONES

Prácticamente, la única actividad que continuamos ejecutando dentro de este Departamento es la de mantenimiento de los spas Watkins, para lo cual seguimos realizando pequeñas importaciones de los repuestos requeridos por nuestros clientes y realizando trabajos de reparaciones a través de un proveedor externo de servicios técnicos ocasionales.

3. ANALISIS DEL EJERCICIO

A pesar de habernos mantenido en un bajo nivel de gastos para continuar a la expectativa de una reactivación importante de la actividad de la empresa, no hemos conseguido obtener resultados que nos proporcionen ganancias en el período y por lo tanto que sean de nuestro agrado.

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 conseguimos disminuir la pérdida a cifras de tres dígitos en 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. Dentro de estos servicios se encuentra el 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 con una pérdida de US \$ 732.04 cuantía que refleja un año de muchas dificultades.

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

SOLVENCIA

<u>Activo Corriente</u>	<u>102.643.96</u>	<u>=1.16</u>
Pasivo Corriente	88700.47	

Significa que la empresa dispone de 1.16 dólares para cubrir cada dólar de deuda.

ENDEUDAMIENTO

<u>Patrimonio</u>	<u>15.456.50</u>	<u>=17.43 %</u>
Total Pasivo	88.700.47	

El 17.43 % de las deudas corresponden a personas no incluidas en el capital.

RAZON DE LIQUIDEZ

En el sistema Bancario se denomina Razón de Tesorería, se muestra al desnudo la situación financiera

<u>Activo Corriente – Inventarios</u>	<u>102.643.96 – 50255.88</u>	<u>52.388.08</u>	<u>\$ 0.59</u>
Pasivos Corrientes	88.700.47	88.700.47	

Significa que en una situación emergente poseemos 0.59 centavos para cubrir cada dólar de deudas.

RENTABILIDAD DEL CAPITAL

<u>Utilidad Neta del Ejercicio</u>	<u>-732.04</u>	<u>\$ -0.61</u>
Capital	1.200.00	

US \$ - 0.61 dólares de rentabilidad por cada dólar de aporte.

RAZON DE ENDEUDAMIENTO

<u>Pasivos</u>	<u>88.700.47</u>	<u>0.85</u>
Activos totales	104.156.97	

Los activos están comprometidos en un 85% frente a los pasivos.

Lamentablemente, en este ejercicio no hay utilidades ha ser repartidas como participación entre los trabajadores 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.

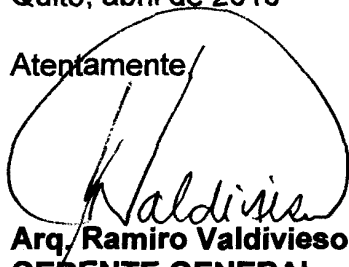
Para el próximo período, el año que estamos cursando, esperamos que las condiciones generales del País se establezcan para así poder, con todo nuestro esfuerzo y dedicación, revertir los resultados poco halagadores de este ejercicio.

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 y participación permanente en el trabajo cotidiano de la empresa.

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

Quito, abril de 2010

Atentamente,



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

