



INFORME DE GERENCIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2008

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 2008.

El Ecuador ha vivido una época de características inéditas en su historia. Luego de la elección y posesión del actual mandatario, el Ec. Rafael Correa, a inicios del año 2007, este aplicó una política de cambios en el País amparados en permanentes elecciones populares, lo que ha ocasionado incertidumbre generalizada y un permanente compás de espera hasta develarse los resultados de la siguiente elección o consulta popular. Aparentemente, en el ámbito político ha logrado su objetivo, manteniéndose en altos niveles de aceptación popular, pero en lo económico, se ha producido una disminución sensible en el dinamismo del aparato productivo que, solo no ha sido peor, porque ha habido una bonanza económica en las arcas públicas por la vertiginosa subida de los precios del petróleo y sus derivados en el mercado internacional, lo que ha beneficiado notoriamente al actual Gobierno.

El fuerte impacto de esta situación nacional en nuestra empresa se debe, fundamentalmente, a que nuestro principal trabajo, el 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 buena parte del año afectó fuertemente en los resultados obtenidos, conforme vamos a analizar a continuación.

18973

2. ACTIVIDADES REALIZADAS

La actividad económica durante el año 2008 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

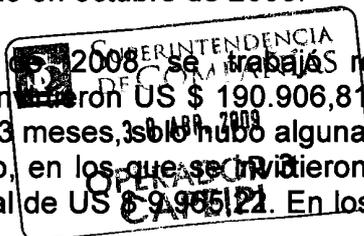
Respecto a la construcción del Edificio No 10 de Playa Almendro Resort y conforme se indicó en el informe del ejercicio económico del año 2007, luego de presentar la solicitud de crédito a la Corporación Financiera Nacional en el mes de junio de 2007, se inició el trabajo de construcción en agosto de ese año, convencidos de que se estaba por recibir el primer desembolso. Esa etapa de trabajos se prolongó hasta inicios del mes de diciembre de ese año, cuando se terminaron los fondos propios de los promotores y sin que aún hayamos obtenido los fondos del crédito. Se imaginaba que era cuestión de días el que se conceda el préstamo, pero en realidad el trámite se fue dilatando durante meses, y solo el 15 de mayo de 2008, mediante una resolución del Comité de Crédito de la CFN, fue finalmente aprobado.

Durante este período, la CFN solicitó diversos estudios y se requirió colaborar permanentemente con los promotores del proyecto en la elaboración y presentación de la información, además de mantener diversas reuniones con funcionarios de esa institución para explicar los documentos presentados y conseguir un apropiado entendimiento de la compleja realidad de un terreno que integra un condominio de varios edificios con partes comunales generales a todos los condóminos y otras comunales restringidas solo a los propietarios de los edificios específicos. Esta situación fue especialmente importante para la valoración de la propiedad como garantía del crédito.

El contrato del préstamo fue suscrito recién el 18 de julio de 2008, momento en el que los costos de la construcción habían incrementado drásticamente, principalmente por el precio del hierro que superaba los US \$ 90 por quintal (en los estudios iniciales se presupuestaba el quintal de hierro a US \$ 32,00) y por los altos costos del petróleo y sus derivados que alcanzaba cifras record sobre los US\$ 140 por barril, en circunstancias en que la primera compra grande que debería hacerse era el hierro para cimentaciones y arranque de columnas, que representaba una fuerte inversión.

Fue por esta razón que se dilató la recepción del primer desembolso hasta el límite establecido en el contrato de préstamo, por lo que solamente fue realizada a finales del mes de septiembre y por consiguiente también se retrazó el reinicio de la construcción que efectivamente se dio en octubre de 2008.

Desde octubre hasta diciembre de 2008 se trabajó regularmente en la construcción, período en donde se invirtieron US \$ 190.906,81 (promedio de US \$ 63.635,60 por mes). Fuera de estos 3 meses, solo hubo alguna inversión en la obra en los meses de abril, julio y agosto, en los que se invirtieron US \$ 29.895,66, lo que representa un promedio mensual de US \$ 9.965,22. En los restantes 6 meses,



18973

la inversión acumulada alcanzó US \$ 2.626,44, lo que representa un promedio mensual de US \$ 437,74, cuyos honorarios profesionales calculados en porcentaje sobre la inversión real fueron insignificantes.

La inversión total en costos directos de obra durante el año 2008 alcanzó los US \$ 242.035,37 (monto en el que se incluye un valor pendiente de contabilizar del año anterior), lo que arroja una media mensual de US \$ 20.169,61 por lo que la empresa ha recibido honorarios profesionales por administración técnica de obra que superan ligeramente los US \$ 1.600 por mes, monto muy bajo que mal alcanza para pagar la permanencia del supervisor de la obra.

Aspiramos a que en este año 2009 y gracias a la aplicación del contrato de crédito con la CFN y una reactivación de las ventas producto de mostrarse un sostenido avance de obra, podamos obtener ingresos de otra magnitud por este trabajo, lo que nos permita cubrir los costos de personal y administrativos y podamos recuperar parte del perjuicio económico que arrastramos al momento.

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

Por otro lado y dejando atrás el tema de Playa Almendro, en el mes de marzo de 2008 recibimos una invitación por parte de ejecutivos de la empresa CONSTRUTORA NORBERTO ODEBRECHT S.A. para que presentemos una oferta para la planificación del campamento de obra para la construcción del proyecto hidroeléctrico Toachi – Pilatón, a ser ejecutado en el sector de Alluriquin en la Provincia de Pichincha.

Participamos en algunas reuniones preparatorias en las oficinas de esa Empresa brasileña en Santo Domingo de los Tsáchilas, oportunidades en las que fuimos conociendo sus requerimientos con el propósito de elaborar un Programa de Necesidades que nos proporcione los datos necesarios para la elaboración de una oferta de estudios. La oferta fue presentada con fecha 14 de mayo de 2008 e incluía los estudios completos, es decir, además del diseño arquitectónico con todas sus etapas, el cálculo estructural, el diseño eléctrico en alta y baja tensión, el diseño telefónico, el diseño hidro sanitario, climatización y diseño contra incendios.

Para presentar la oferta en todas estas áreas y realizar los respectivos diseños seleccionamos e invitamos a empresas y profesionales de reconocida trayectoria para que trabajen para Megaconstructora, quien a su vez firmaría el contrato con Odebrecht y sería la responsable por la totalidad de los estudios a ejecutarse. Los estudios hidro – sanitarios, sistemas contra incendios y climatización estuvieron a cargo de la empresa Climec del Ing. Francisco Laso; los estudios eléctricos en alta y baja tensión, los realizó el Ing. Jorge Luis López; y, el diseño y cálculo estructural lo realizó la empresa Cistec del Ing. Germán Villalva.

Se firmó el contrato original el 2 de junio de 2008, fecha en la que oficialmente arrancó el trabajo con un cronograma extremadamente ajustado (12 semanas) y

18973

condiciones muy duras para el caso de incumplimientos por retrasos. El monto original del contrato era de US \$ 59.240,16, valor en el que ya estaba incluido el IVA.

En la medida en que se desarrollaba el trabajo, surgieron nuevas condicionantes que requirieron ajustes en el cronograma y los montos, por lo que el 2 de julio firmamos un Adendum al contrato ampliando los requerimientos y por ende el monto que incrementó a US \$ 71.181,21, incluido el respectivo IVA.

Con fecha 4 de septiembre del presente año, se suscribe un segundo Adendum al contrato, en el que se amplía nuevamente el plazo por causa de nuevos aumentos en áreas a planificarse, alcanzando un valor total de US \$ 97.988,75, monto que ya se incluía el IVA.

El trabajo final fue entregado el 16 de octubre de 2008, dentro del plazo estipulado, fecha para la cual se había ya desatado un conflicto entre la empresa Odebrecht y el Gobierno ecuatoriano por causa de problemas suscitados en la central Hidroeléctrica de San Francisco que, como es de conocimiento público, acabó con la expulsión de la empresa constructora de nuestro país.

Por esta razón, tuvimos que suscribir un Acta de Finiquito del Contrato, en vista de que no se ejecutaría la etapa de Dirección Arquitectónica, etapa que se la realizaría durante la construcción del proyecto.

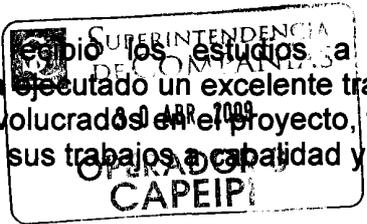
Finalmente, el día 31 de octubre de 2008 recibimos la totalidad de los valores adeudados, cortados hasta la última etapa realizada, cuyo monto final recibido, luego de descontar las retenciones en la fuente e IVA, alcanzaron un monto de US \$ 79.944,50.

Este valor fue utilizado para cancelar a los profesionales que trabajaron en la realización del proyecto, quedando una buena diferencia para la empresa, de conformidad con el siguiente detalle:

BENEFICIARIO	CONCEPTO	MONTO	% PROYECTO
Arq. Santiago Estupiñán	Diseño arquitectónico del campamento	20.586,85	25,75%
Arq. Ramiro Valdivieso	Coordinación general del diseño del campamento	9.780,00	12,23%
Climec S.A. – Ing. F. Laso	Diseño hidro sanitario, contra incendios y climatización (incluye IVA)	18.494,86	23,13%
Ing. Jorge Luis López	Diseño eléctrico en alta y baja tensión y telefónico (incluye IVA)	6.088,61	7,62%
Ing. Germán Villalba	Cálculo y diseño Estructural (incluye IVA)	6.088,61	7,62%
Megaconstructora	Gastos administrativos, lucro	17.878,22	22,36%
Total		79.944,50	100,00%

Haciendo el correspondiente análisis, concluimos lo siguiente:

1. La empresa Odebrecht aprobó los estudios a su total satisfacción, reconociendo que se había ejecutado un excelente trabajo.
2. Todos los profesionales involucrados en el proyecto, funcionarios de Mega o asociados, cumplieron con sus trabajos a cabalidad y en el tiempo previsto.



18973

3. Todos los trabajos a ejecutarse, las responsabilidades de cada participante y los valores a recibir fueron negociados y acordados anticipadamente, por lo que no han habido discrepancias.
4. Todos los pagos por la participación en la realización de estos estudios fueron cancelados oportunamente.
5. El costo acumulado de todos los estudios pagados por Mega ascendió a US \$ 62.066,28 (incluyendo el pago del IVA cuando correspondía) que representan el 77,64% del valor total recibido.
6. La diferencia, de US \$ 17.878,22, equivalente al 22,36% del valor cobrado es el monto que recibió líquido Megaconstructora como empresa. Visto desde otro ángulo, el valor líquido que Mega recibió representa el 37,49% del monto que el contrato estipulaba para los trabajos que estarían a su cargo, es decir, quitando los valores que corresponden a contratos de asesorías técnicas externas. Adicionalmente a ese valor, Mega se quedó con un importante monto como crédito tributario por los valores pagados por IVA.

Este ha sido un contrato que nos ha permitido ratificar la capacidad de trabajo y cumplimiento de nuestra empresa. Lamentamos que no haya podido tener continuidad con la construcción del campamento, como era nuestro deseo e interés, para allí obtener mejores ingresos económicos, porque específicamente se planificó ofertar esta etapa con menor rentabilidad, para prestigiarnos y tener la mejor opción en el contrato de ejecución de la obra.

2.2. DEPARTAMENTO DE IMPORTACIONES

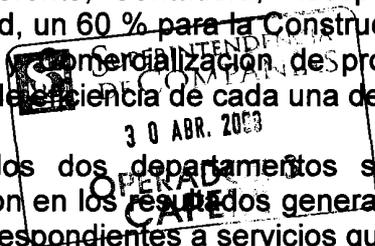
Prácticamente la única actividad que continuamos ejecutando dentro de este Departamento es la de mantenimiento de los spas Watkins, para lo cual seguimos realizando pequeñas importaciones de los repuestos requeridos por nuestros clientes y realizando trabajos de reparaciones a través de un proveedor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

3. ANALISIS DEL EJERCICIO

A pesar de habernos mantenido en el más bajo nivel de gastos posibles para continuar a la expectativa de una reactivación importante de la actividad de la empresa, no hemos conseguido obtener resultados lo suficientemente altos para 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 revertir esta situación en los resultados generales de la empresa por cuanto existen otros ingresos correspondientes a servicios que Mega presta a otras



18973

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 de US \$ 612,03 cuantía que refleja un año de muchas dificultades.

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

INDICES	DESCRIPCION	VALOR
RENTABILIDAD	Utilidad del ejercicio / Ingresos totales	0,46%
RENTABILIDAD ECONOMICA	Beneficios antes de imp. / Activo total	0,48%
RENTABILIDAD FINANCIERA	Beneficios antes de imp. / Recursos propios	3,78%
CAPITAL DE TRABAJO	Activo corriente - Pasivo corriente	15.490,40
LIQUIDEZ O RAZON CORRIENTE	Activo corriente / Pasivo corriente	1,14
PRUEBA ACIDA	Activo corriente - inventario / Pasivo corriente	0,73
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	Pasivo total / Activo total	87,37%
APALANCAMIENTO	Activo total / Patrimonio	7,91

Lamentablemente, en este ejercicio el monto de utilidades ha ser repartidas como participación entre los trabajadores de la Compañía solo asciende a US \$ 91,81.

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.

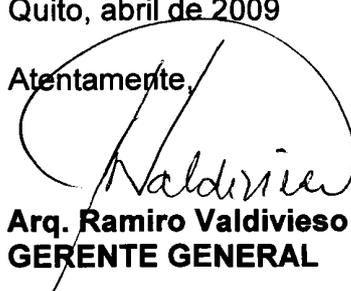
Para el próximo período, el año que estamos cursando, esperamos que las condiciones generales del País se establezcan para así poder, con todo nuestro esfuerzo y dedicación, revertir los resultados poco halagadores de este ejercicio.

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 Riofrio, 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 2009

Atentamente,


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

