

## INFORME DE GERENCIA

A los Accionistas de:

### **GESANGUT S.A.**

1. *En cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Ley de Compañías, en mi calidad de GERENTE GENERAL de GESANGUT S.A. pongo a su consideración mi informe anual de labores por el periodo enero a diciembre de 2019.*
  - a. *La Compañía fue constituida electrónicamente mediante escritura pública con fecha 13 de junio del 2018, e inscrita en el Registro Mercantil de fecha 14 de junio del mismo año, y con domicilio en la ciudad de Machala de la provincia de El Oro.*
  - b. *El objeto social de la Compañía es dedicarse a la construcción y venta de todo tipo de edificios residenciales y no residenciales, entre otras vinculadas.*
  - c. *El domicilio actual de la compañía es en la avenida 25 de junio S/N, del cantón Machala, provincia de El Oro.*
2. *Cumplimiento de objetivos previstos para el ejercicio económico 2019.*

*A pesar de la situación compleja por la que ha atravesado el país influenciado tanto por factores externos como internos la situación de la empresa se ha mantenido estable gracias a la gran gestión desplegada por el equipo de trabajo y se han podido cumplir con los objetivos propuestos para el 2019.*

*Durante el presente año nos habíamos propuesto como objetivo principal lanzar e iniciar el proyecto Urbanístico Arboleia, el mismo que se visualizo con un enfoque moderno y conceptos manejados por y para las grandes ciudades.*

*Efectivamente el lanzamiento se lo realizo en el mes de julio del presente año en un acto trascendental llevado a cabo en el Hotel Oro Verde de esta ciudad, acto en el cual contamos con autoridades, representantes de la banca, comercio y todos los sectores productivos de la Provincia y especialmente con potenciales clientes quienes fueron invitados en base al estudio de mercado realizado previamente para el desarrollo del proyecto.*

*Los resultados alcanzados con este evento sobrepasaron nuestras expectativas, debido a que fue un gran éxito en pre-ventas tanto así que nos permitió adelantar la fecha de inicio de obras, que estaba previsto para diciembre del 2019, es así que lo hicimos en septiembre de 2019; una vez que realizamos los movimientos de tierra y relleno previo a iniciar la construcción de las viviendas en el mes de noviembre realizamos el evento de colocación de la primera piedra en la urbanización con presencia de las autoridades locales y principalmente de nuestros clientes.*

*Terminamos el año con casi 100 ventas y con el proyecto en plena construcción por lo que avizorábamos un éxito total del proyecto.*

Aspiramos que para el 2020 el País logre una estabilidad económica y política que permita la confianza de los inversionistas y el mercado en general, de tal manera que se fortalezca el sector inmobiliario y por ende nuestro proyecto.

*Líneas de crédito.- es una aspiración del sector inmobiliario que la banca en general apertura líneas de crédito tanto al constructor como al beneficiario final a fin de facilitar el desarrollo inmobiliario y la generación de puestos de trabajo que como sabemos nuestro sector es uno de los que mas genera cuando contamos con los recursos para hacerlo.*

*Si bien es cierto la banca pública ha ofertado líneas de crédito enfocadas a incentivar este segmento de mercado tanto en crédito para Constructor como para Beneficiario final, sin embargo como conocemos el sector público es burocrático y ello hace que condicione las líneas de **crédito al constructor** en base a políticas y supuestos que no concuerdan con la situación actual del mercado y de la actividad de la construcción, como por ejm. Costo máximo por m2, necesidad de fideicomisos, entre otros, lo cual genera demasiadas trabas y dificultades para acceder al financiamiento ofertado por ellos. Lo propio sucede con el **crédito a beneficiario final** al cual le ponen condiciones muy difíciles de cumplir como son techo de ingresos familiares, no poseer inmuebles en el territorio nacional, entre otros tantos que alejan a los potenciales clientes de este segmento.*

*Competencia.- Existen proyectos en el mercado que ya han lanzado su producto y ello puede generarnos inconvenientes sin embargo nuestra fortaleza de ser una empresa seria y que genera confianza en la ciudadanía nos da un plus que deberemos aprovechar en el 2020 para consolidar el proyecto y las ventas de las siguientes etapas.*

3. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio.

*Se han cumplido cabalmente con las obligaciones determinadas en el Artículo No. 279 de la Ley de Compañías, normas legales, estatutarias y reglamentarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas.*

4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.

*A continuación, presento las cifras de los estados financieros comparativos al 31/12/2019 y 31/12/2018*



**GESANGUT S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION**  
**FINANCIERA**

Así mismo podemos observar que el Activo Fijo o no corriente se incrementa en cerca de 300.000 debido a que la compañía adquirió mediante trueque el edificio de Fibroacero con lo cual consolido el lote en el cual se desarrolla el proyecto inmobiliario.

Dentro del Pasivo podemos resaltar que hemos incrementado las obligaciones bancarias que se generaron por la cancelación de una garantía bancaria a los vendedores del terreno.

Igualmente podemos apreciar un incremento de Otros Pasivos generados por los anticipos que nos han entregado los clientes por alrededor de \$600.000.

Debido a la permuta realizada por las oficinas de Fibroacero hemos obtenido una mínima utilidad que se da por una operación extraordinaria, los primeros resultados propios del negocio esperamos verlos para el ejercicio económico 2020.

Con este resultado el Patrimonio muestra un pequeño incremento dado únicamente por los resultados mencionados anteriormente.

**GESANGUT S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

**DICIEMBRE 31, 2019 Y 2018**

	<b>2019</b>
Ventas	54,163
Costo de ventas	
Margen bruto	54,163
<b>Gastos operacionales</b>	52,504
Gastos administrativos	52,110
Gastos de venta	
Otros egresos (ingresos) netos	394
<b>Resultado operacional</b>	1,659
Provisión beneficio a empleados	346
Resultado antes part. trab. e I. Renta	1,313
Participación de trabajadores	197
Impuesto a la renta	494
<b>Resultado del ejercicio</b>	622

Respecto al Estado de Resultados por ser el primer año que se obtienen ingresos y de una transacción que no es propia de la gestión de construcción, no amerita mayor comentario, sin embargo aspiramos el próximo periodo hacer ya un análisis de la gestión de nuestra actividad.

5. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico.

dic-31	2019	2018	VARIAC
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Caja Bancos	11,472	1,555	9,917
Cuentas por cobrar	3,535	30,000	-26,465
Inventarios	5,354,587	4,625,094	729,493
Otros activos.-Pagos anticipados	144,553		144,553
Total activos corrientes	5,514,147	4,656,649	857,498
<b>Activos no corrientes</b>			
Impuesto diferido	125	560	-435
Propiedades y equipo	302,875		302,875
Total Activos No Corrientes	303,000	560	302,440
<b>Total activos</b>	<b>5,817,147</b>	<b>4,657,209</b>	<b>1,159,938</b>
<b>Pasivos y Patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones financieras	1,172,810		1,172,810
Cuentas por pagar	181,959	367,211	-185,252
Otros pasivos	617,520		617,520
Gastos acumulados	3,232	830	2,402
Total pasivos corrientes	1,975,521	368,041	1,607,480
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Beneficios a empleados	1,126	258	868
Obligaciones financieras	1,190,307	1,527,133	-336,826
Obligaciones largo plazo	2,649,275	4,288,110	-1,638,835
Total pasivos no corrientes	3,840,708	4,288,368	-447,660
<b>Total pasivo</b>	<b>5,816,229</b>	<b>4,656,409</b>	<b>1,159,820</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	800	800	-
Otros resultados integrales	-629		-629
Resultados Acumulados	125		125
<b>Total patrimonio</b>	<b>296</b>	<b>800</b>	<b>-504</b>
Perdida del ejercicio	622		622
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>5,817,147</b>	<b>4,657,209</b>	<b>1,159,938</b>

*Dentro de los activos podemos notar que existe un incremento de Activos con relación al ejercicio precedente, esto se debe al inicio de la construcción del Proyecto Arboleia, mismo que ha incrementado el inventario de construcciones en proceso.*

*Pongo a vuestra consideración los resultados del presente ejercicio con una utilidad de \$622 se podrían distribuir de así decidirlo en la presente Junta General de Socios.*

- 6. Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.*

*Cumplir con lo planificado respecto a los plazos de construcción y entrega de viviendas, para de esta manera consolidar la imagen de la empresa pero sobre todo consolidar las ventas del proyecto en las siguientes etapas.*

*Cumplir con los procesos de venta en todas sus etapas, para evitar reclamos de parte de nuestros clientes.*

*Lograr que los clientes presenten la pre - aprobación del crédito dos meses antes de la entrega de las viviendas, ello nos evitara que tengamos casas terminadas y no entregadas por falta del desembolso final.*

- 7. En marzo del presente año la Organización Mundial de la Salud declara la Pandemia mundial del Coronavirus, con lo cual todos los gobiernos incluido el de Ecuador han adoptado una serie de medidas que entre otras cosas afectan directamente el trabajo de las empresas, por lo cual se prevé que terminara afectando el desarrollo del proyecto en el corto plazo y tendremos que esperar el desarrollo y/o control de la enfermedad a fin de tener un escenario más claro que nos permita tomar decisiones respecto del mismo. Aspiramos que la pandemia sea superada prontamente ya que en caso contrario deberemos reprogramar y replantear los objetivos y metas en base al nuevo escenario económico.*

*Atentamente,*

  
Diego Sánchez Gutiérrez  
**GERENTE GENERAL**

29 de marzo de 2020

Machala, Ecuador