INFORME DE GERENCIA

MEDCUENAS S.A. 2009

SEÑORES ACCIONISTA

El año 2009 para la empresa MEDCUENAS S.A. resultó lleno de expectativas y decisiones; habiéndose dado un giro importante a partir del 15 de enero en la conformación del cuadro accionario en el que se redujo de 22 a 16 accionistas; posteriormente con el paulatino cumplimiento de la resolución tomada en Junta General del 8 de diciembre de 2008 sobre el aumento de capital en la cantidad de $ 195.000,00 para la ejecución del proyecto de construcción del edificio de parqueaderos y locales comerciales, sobrevino el análisis y discusiones sobre el estudio de factibilidad contratado desde el año 2006 al experto analista económico Eco. Juan Carlos González y que tuvo que ser actualizado al 2009 ajustándose a las nuevas premisas y condiciones socioeconómicas y políticas de nuestro país. Del estudio presentado, surgieron algunas dudas pues el autor del estudio de factibilidad aseguraba que el proyecto era medianamente rentable siempre y cuando se cumplieran algunas premisas como la venta en planos de por lo menos el 75% de los parqueaderos privados, locales comerciales y bodegas, antes de iniciar la obra. Se debe recordar que la crisis económica del país repercutió gravemente en la liquidez del sistema financiero que restringió totalmente los créditos bancarios, y el apoyo de los organismos gubernamentales como la Corporación Financiera Nacional, particular que fue investigado por la comisión económica nombrada en Asamblea General y que cumplió con su misión al informar sobre los resultados de su gestión. Desde luego que se dieron otras gestiones personales como la del Dr. Jorge Serrano A. quien puso en consideración de los directivos de la empresa un contacto muy importante en Austrobank con quien se converso y se obtuvo un primer compromiso importante y alentador al menos de palabra sobre una línea de crédito hasta por $ 600.000,00 al 16% de interés, mas la tasa por la circulación de capitales, hipoteca del terreno y todos los gastos adicionales necesarios para la legalización del préstamo. Complementariamente a estos inconvenientes también debió superarse los términos del contrato y los honorarios del constructor Arq. Hernán Vásquez T. a quien se le asigno la gran responsabilidad de la Construcción, Dirección Técnica y Administración de la obra antes señalada. El monto global del contrato con la modalidad de honorario fijo alcanzo la suma $ 126.765 CIENTO VEINTE Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO DÓLARES AMERICANOS, incluido IVA.

Solo la férrea convicción y tenacidad de algunos accionistas, complementada con el cauteloso y permanente trabajo de los miembros del Directorio, el incansable interés de que el proyecto una vez iniciado continúe dinámicamente en su marcha por parte del Presidente de la empresa Dr. Jorge Ugalde P., permitieron a la gerencia motivarse y conjuntamente con la acertada contratación del grupo asesor, en la parte jurídica la Dra. Patricia Cordero y en la fiscalización

el Ing. Hernán Rodas, emprender el mejor de los trabajos, para lograr cristalizar el anhelo de los accionistas de la empresa.

Es a partir del 1 de junio de 2009 que se da inicio el proceso de construcción del edificio de parqueaderos y a finales del mismo año henos podido observar con gran optimismo el 75% del adelanto de la obra, con comentarios de elogio al constructor por el diseño, estructura y rápido avance de la obra.

Se han superado todas las expectativas de planificación, proyección de costos y financiamiento de la construcción: Es así como sin necesidad de la contratación de un profesional en marketing para la venta de locales comerciales y parqueaderos mediante % de comisión, la gerencia pudo en el primer mes de construcción vender los 3 locales comerciales y 9 parqueaderos, y en los meses subsiguientes vender 12 parqueaderos más, teniendo en carpeta 6 potenciales compradores de los 4 parqueaderos que aún quedan por vender; sobre las bodegas no ha habido mayor interés por el momento pero se espera que luego de concluida la construcción se logre concretar el objetivo propuesto, caso contrario se procederá al alquiler de las mismas. De igual forma la proyección del costo total de la obra y el endeudamiento de la empresa, en base a estimaciones realizadas conjuntamente con el Arq. Hernán Vásquez, constructor, al 31 de diciembre de 2009 se prevee que puede alcanzar a $ 310.000, tomando en consideración la venta de los 4 parqueaderos y dejando las 4 bodegas en poder de la compañía, hasta que existan compradores. Consecuente con lo expuesto, la deuda estimada en el proyecto inicial se calculaba en $ 400.000,00 que debían ser financiados con préstamos bancario o de terceros en los meses de noviembre y diciembre; hasta el cierre del balance del año 2009 todavía no se registra ningún préstamo y se ha evitado al máximo el pago de intereses. Para el financiamiento de la construcción en los meses finales, la gerencia a tomado la iniciativa de la búsqueda de capitales de personas naturales, pues a pesar de que existe predisposición de algunos bancos de prestar dinero, no es menos cierto que el interés comercial bordea el 16% más el trámite y costos de hipoteca del terreno, único bien reflejado en los balances de la compañía; además se debe tener en consideración que para entregar las escrituras a los copropietarios se tendrá que esperar la benevolencia del banco para que generosamente proceda a deshipotecar por partes los parqueaderos privados y locales comerciales, siempre y cuando se cumpla periódicamente con el pago de la cuota de amortización de la deuda contraída. Hasta el momento existen dos contactos muy importantes con quienes se ha adelantado conversaciones personales y han ofrecido formalmente prestar a la compañía un monto de hasta $ 280.000,00, a intereses menores que los de la banca y sin hipoteca, para lo cual se les está demostrando la seriedad y solvencia de la empresa, así como la proyección de ingreso en la etapa operativa y de comercialización de los servicios de parqueaderos; sin embargo, es necesario poner en consideración de los señores accionistas que de no darse favorablemente las circunstancia previstas, debemos aunar esfuerzos y buscar las mejores alternativas para lograr el financiamiento de la construcción del edificio de parqueaderos, que se encuentra en su etapa final.

En vista de estos antecedentes y para cumplir con los requisitos establecidos por la Superintendencia de Compañías, me permito complementar el siguiente informe con las siguientes puntualizaciones:

1.- Se ha cumplido con las resoluciones de la Junta General y del Directorio de la Compañía

2.- No se han producido hechos extraordinarios en las áreas Administrativa, pues actualmente está conformada por el gerente, una secretaria a medio tiempo y los servicios profesionales de la Ingeniera Gloria Matute Vimos como contadora de la empresa.
3.- Tampoco la empresa ha tenido problemas en el área legal, laboral y societaria, ya que todo trámite lo confiamos plenamente a una firma de abogados encabezados por la Dra. Patricia Cordero.
4.- La situación financiera de la empresa que consta en los estados financieros y que forma parte de este informe, demuestran pérdida en el ejercicio económico 2009, por la propia fase de construcción; sin embargo la sinceración de cuentas se podrá únicamente llevarse a efecto en el año 2010 cuando haya concluido el proceso de construcción del edificio y la liquidación de cuentas con el arquitecto Hernán Vásquez T. constructor quien tiene a cargo la administración de la obra, según el contrato establecido.
5.- La gerencia sugiere a los señores accionistas analizar la posibilidad de invertir en la compañía en calidad de préstamos personales, obteniendo una rentabilidad superior a la otorgada por cualquier banco, de tal manera que sean los propios accionistas quienes se beneficien de esta coyuntura por algún tiempo, en sustitución de terceras personas que analizan y confían con seguridad en las proyecciones de ingresos en la fase operativa del alquiler de los parqueaderos de la empresa.
6.- Para el año 2010 el compromiso de MEDCUENAS S.A será incorporar un moderno edificio de parqueaderos al servicio de la comunidad de Cuenca y el Austro, solventando una indispensable necesidad de descongestionamiento vehicular de la ciudadela "Santa Inés" y brindando sobre todo, comodidad, confianza y seguridad, tanto de vehículos como a usuarios especialmente de aquellos que vienen en la búsqueda de soluciones a sus problemas de salud y que confían en el profesionalismo y trayectoria de los señores médicos que laboran en las diversas instituciones que conforman la bien denominada Ciudadela médica "Santa Inés".

En adelante nos toca caminar firme para consolidarnos como una empresa visionaria y protagonista de soluciones coyunturales, así como también rentable frente al riesgo y decisión asumida por sus accionistas.

Atentamente;

Eco. Galo Calderón C.
GERENTE
Cuenca, marzo 25 de 2010