MEDCUENAS S.A.
INFORME DE GERENCIA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010

SEÑORES ACCIONISTA

Me complace poner a vuestra consideración el presente informe en cumplimiento a lo establecido en los estatutos de la empresa y la Ley de Compañías.

Abril se constituye en un mes especial y coincidente con el surgimiento de dos grandes instituciones en el sector "Santa Inés". En 1990 es decir exactamente hace 20 años se inauguraba el edificio de Consultorios de Especialidades Médicas "Santa Inés" y en el 2010 entra en su fase operativa el moderno edificio de locales comerciales y parqueaderos "Santa Inés", teniendo como actores importantes de estas obras al Arquitecto Hernán Vásquez T. como constructor, al Ing. Hernán Rodas hace 20 años como gerente y en el 2010 como fiscalizador, los doctores Jorge y Carlos Serrano Aguilar fundadores, de igual forma los doctores Guillermo Moreno P.; Jorge Ugalde P.; Rómulo Guerreo V.; María Elena Zurita y señora Violeta Vintimilla V. Felicitaciones emprendedores y verdaderos ejemplos de profesionales que dejan huellas fehacientes para las futuras generaciones.

El anhelo de ustedes señores accionistas está plasmado en la moderna construcción que desde abril cambio y cambiará más aún el aspecto y ordenamiento vehicular en este sector importante de nuestra querida ciudad de Cuenca.

En el presente informe se complementa la información económica, financiera que fuera presentada en la Junta General Extraordinaria del 12 de octubre de 2010, se adjunta los balances general y de resultados y los ingresos diarios por servicio de parqueadero; el comportamiento económico no ha variado mucho y si bien si lo existe es por los días feriados en los meses de noviembre y diciembre. Toda la documentación se encuentra actualizada al 31 de diciembre de 2010, cerrando el balance general con un capital pagado de $ 553.098,00; una revalorización de activos por $ 39.702,00 y una pérdida acumulada del ejercicio económico del 2010 de $ -22.959,01.

Aspiramos que vendrán mejores días y en el 2011 con el proyecto del SERT servicio tarifado en las calles aledañas al parqueadero si bien no se cumplirán las proyecciones programadas para ese año, por lo menos se aspira llegar a la proyección de ingreso programadas para el 2010, retrasando de esta manera la amortización de la deuda contraída con terceros por $ 280.000,00 por lo menos a 5 años plazo.

Atentamente

Eco. Galo Calderón C.
GERENTE GENERAL
Cuenca, marzo 10 de 2011

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
INTENDENCIA DE CUENCA
27 ABR 2011

Angela Mora Dueñas

Dirección: Daniel Córdova 2-59 y Agustín Cueva • Teléfono: 2831461 • E-mail: medcuenas@gmail.com

MEDCUENAS S.A.

INFORME DE GERENCIA ANEXO
A DICIEMBRE 31 DE 2010

En primer lugar permítanme realizar las siguientes puntualizaciones:

MEDCUENAS S.A. Es una empresa legítimamente constituida y representada bajo nombramientos inscritos en el Registro Mercantil y Superintendencia de Compañías de Gerente General el Economista Galo Calderón y Presidente Dr. Jorge Ugalde Puyol, electo el primero y reelecto el segundo de los nombrados en las Juntas Generales de los meses de Agosto y Diciembre del 2008 respectivamente, por un período de 2 anos. De acuerdo al estatuto de la compañía, deben cumplir velar y trabajar por los objetivos sociales de la empresa detallados en el artículo segundo del Estatuto, que textualmente manifiesta: La compañía tendrá por objeto a) La construcción de obras civiles tales como edificios, parqueaderos, locales comerciales, consultorios, laboratorios y las demás obras conexas b) Compra, venta, administración, arrendamiento y permuta de bienes inmuebles. Podrán además contraer todo tipo de obligaciones y suscribir todo tipo de contratos permitidos por la Ley y relacionados con el objeto social.

MEDCUENAS S.A. en los actuales momentos ostenta la exclusiva y legítima propiedad del edificio denominado Parqueaderos "Santa Inés" sobre el cual ha comprometido bajo promesas de venta 25 parqueaderos 3 locales comerciales y una bodega. Administra además la venta de 3 bodegas, arriendo y alquiler de 118 parqueaderos. En buenos términos hasta que se dé la aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio por parte de la Ilustre Municipalidad de Cuenca, MEDCUENAS S.A. a través de sus representantes legales es quien debe estar a cargo de la Administración General del Edificio de Parqueaderos "Santa Inés", desde luego respetando la posesión, uso y usufructo de aquellos bienes inmuebles comprometidos bajo promesas de venta. La liquidación, entrega-recepción final de los parqueaderos, bodegas y locales comerciales se lo hará según lo establecido en el documento de promesa de compraventa, en la que se puntualiza que las liquidaciones se realizarán en el momento de realizar las escrituras definitivas.

CONSTRUCCION.- En mayo 28 de 2009 con la disponibilidad del aumento de capital de $ 195.000 se procedió a celebrar el contrato de Construcción, Dirección Técnica y Administración del edificio de "Parqueaderos "Santa Inés" con el arquitecto Hernán Vásquez T. por la suma de $ 126.764,96 CIENTO VEINTE Y SEIS MIL SETECIENTOS SESENTA Y CUATRO DÓLARES AMERICANOS, CON 96ctvs, incluido IVA. Que se encuentran totalmente cancelados.

Al señor arquitecto Hernán Vásquez, según planillas presentadas, debidamente justificadas, revisadas y avaladas por el Ing. Hernán Rodas fiscalizador contratado por la empresa manejo un total de $ 763.457,90 que representaron el 70,91% del presupuesto total de gastos de construcción, desglosados en $ 160.241,74 en pago de mano de obra (14,88% del T.G.C) y $ 603.216,16 en materiales de construcción (56,03% del T.G.C) ; sus honorarios representaron el (11,77% del T.G.C. La contratación del ascensor

MEDCUENAS S.A.

MD

[illegible] ue[illegible]do en $55.207, fue contratado en $46.000 obteniendo un ahorro de $ 9.207. Para las in[illegible]es eléctricas del edificio en base de proformas se logró contratar por un valor de $ 36.240,86 frente a proformas que alcanzaron hasta valores de $ 49.940,22. Ahorrando $ 13.699,36 En el pago de honorarios por dirección arquitectónica al Arq. Ponce por negociación directa del gerente se canceló únicamente $ 11.697,64 de los $ 15.297,64 adeudados, en presencia del presidente de la compañía, ahorrando a la empresa $ 3.600. No se contrató ninguna gestión de ventas que estuvo presupuestado en el proyecto, con lo que se ahorró $ 10.057,92. Durante el proceso de construcción se contrató los servicios de una secretaria a medio tiempo $ 150 mensuales más beneficios de ley, por honorarios profesionales a la contadora Ing. Gloria Matute se la contrató por $ 200 más IVA; los honorarios del fiscalizador fueron contratados por $ 1.000 mensuales mas IVA, los honorarios de la asesora jurídica se contrataron en $ 600 más IVA y finalmente el sueldo del gerente fue fijado por el Directorio en $ 800 mensuales más beneficios de ley. Los ahorros que totalizan aproximadamente $ 57.999,48 permitieron cubrir rubros no presupuestado en el proyecto, como el sistema de control para acceso y salida de vehículos que tuvo un costo de $ 37.479,63; el sistema de video vigilancia para todo el edificio que tuvo un costo de $14.873,57 y pasa a constituirse en un activo fijo depreciable de la empresa; El sistema de alarmas y cercado eléctrico a un costo de $ 1.083,43; El sistema contable, equipos de oficina, muebles y enseres por un valor de $ 4.999,91 que consta en el activo fijo depreciable, Intereses por prestamos de terceros solo en fase de construcción $ 4.782,63. Queda pendiente la instalación del generador eléctrico, presupuestado aproximadamente en $ 16.000 que a futuro podría ser financiado con la venta de por lo menos 2 bodegas de las 3 existentes. De no haber existido una gestión gerencial eficiente, asesorada y controlada por un Directorio responsable, fácilmente se hubiera llegado al monto de endeudamiento presentado en el proyecto inicial por el valor de $ 400.000, que hubiera representado un factor negativo considerable en la fase operativa del proyecto de parqueaderos y hubiese obligado a los señores accionista a un nuevo aumento de capital, si es que no se deseaba poner en riesgo la estabilidad económica de la empresa. Dejo en claro que las proyecciones de ingresos en los primeros meses se estimaban en $ 11.235,84 contrastando con una dura realidad de ingresos operativos que han ido en ascenso desde $ 2.455,50, en el mes de abril cuando se inicio la fase operativa, hasta llegar al mayor valor de ingresos registrados en el mes de septiembre $ 6.913,26 que incluye arriendos de parqueaderos en la terraza y niveles D_2 y E_1.

Una vez concluido el proceso de construcción del edificio de parqueaderos, se procedió a la entrega-recepción provisional del mismo, quedando pendiente la entrega recepción definitiva, que no se pudo llevar a cabo a pesar de habernos notificado el constructor, debido a que empezaron a notarse fallas en la construcción como: saltada de pintura en la pared lateral del edificio, acumulación de agua en la loza impermeabilizada que se encuentra encima del local No 3; filtraciones de agua en la loza del nivel A2 y que se encuentra encima del local No 1 razón por lo que se han provocado daños internos.

Todos los futuros propietarios que mantienen las promesas de compraventa sobre parqueaderos, locales comerciales y bodegas, se han posesionado con justo derecho, sin ningún documento de entrega-recepción formal por que el único documento que legitima su propiedad es la escritura pública del bien inmueble, mismo que será tramitado una vez que se obtenga la aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio. Sin embargo, los futuros copropietarios al hacer uso de los parqueaderos y locales comerciales deberán contribuir con una alícuota provisional que cubra los gastos de mantenimiento, desde el mes en que tomaron posesión de los mismos.

La construcción del edificio de parqueaderos, no tuvo mayores retrasos, sino exclusivamente los que estaban previstos en el contrato de construcción, por lo que duró 10 meses.

MEDCUENAS S.A.

[illegible] nc[illegible]iento de la construcción alcanzó su mayor éxito, por que las ventas, los cobros los préstamos y la entrega de recursos al constructor estuvieron al orden del día, factor que permitió no paralizar la obra por ningún concepto.

La línea de crédito ofrecida por Austrobank hasta por un monto de $ 600.000 gracias a la intervención del Dr. Jorge Serrano A. quedo en buenas intensiones, pues el análisis consiente de los miembros del Directorio sobre el costo financiero que representaba (16% anual) más los gastos de constitución de la hipoteca y el riesgo que significaba de no poder entregar las escrituras una ves obtenido el Reglamento de Propiedad Horizontal, delegaron a la gerencia la búsqueda de dinero por otras fuentes, obteniendo eficientes resultados como la consecución de fondos para la construcción, en montos, plazos y tasa de interés del 12% anual por parte de inversionistas a quienes se les visitó y motivo a confiar en la seriedad de nuestra empresa y su proyecto futuro. Es así como se obtuvo un capital en préstamo de $ 280.000, a base de letras de cambio, garantizadas por el Presidente y Gerente de la compañía sin ningún riesgo de hipoteca, a un año plazo y con posibilidades de renovación de préstamo. Los desembolsos fueron programados y en función de las necesidades y requerimientos del constructor, contratistas y proveedores. Con el propósito de evitar el pago de innecesarios intereses, se obtuvo un primer préstamo de $ 80.000 en el mes de enero de 2010, luego un préstamo de $ 100.000 en febrero y finalmente un nuevo préstamo de $ 100.000 en el mes de abril con el fin de pagar los honorarios del Arq. H. Vásquez constructor y otros contratistas.

La representación jurídica de la empresa fue contratada en base de la resolución de la Junta General y recomendaciones de determinados accionistas, quienes reconocían en la firma Cordero & asociados una muy buena alternativa para solventar los problemas laborales, asuntos relacionados con la Superintendencia de Compañías y sobre todo los trámites de legalización y aprobación de planos y l Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio de Parqueaderos Santa Inés. Al respecto debo informar que se han venido cumpliendo con los trámites municipales, en función de la documentación generada y presentada por el señor arquitecto constructor. Si bien es verdad que se podían adelantar los trámites de aprobación de planos y Reglamento de Propiedad Horizontal de la empresa una vez concluido el 75% de la construcción, en nuestro caso no fue posible porque se realizaron cambios programados en la construcción que beneficiaron en cierta medida a la empresa como por ejemplo el aumento de metros en el local No 3, construcción de bodegas no programadas y utilización de espacios en la terraza para 2 parqueaderos adicionales que favorecieron a la construcción, pues tapaba un espacio que podía afectar a futuro el nivel E1 del edificio en temporadas de lluvia. Con estos antecedentes El arquitecto Hernán Vásquez constructor, no podía llevar a efecto la medición de áreas y la conformación del cuadro de; áreas y alícuotas del edificio de Parqueaderos "Santa Inés" pues solo a la culminación de la obra, en el mes de abril de 2010 procedió a realizar el trabajo mencionado, que desde luego llevó tiempo y fue presentado en los últimos días del mes de mayo. Sin estos documentos era imposible realizar y avanzar en el trámite de aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal que se inició inmediatamente el día 2 de junio con carta dirigida al Dr. Paúl Granda Alcalde de la ciudad de Cuenca. Adjuntando la siguiente documentación: Escrituras notariadas, Carta de pago de predio urbano, licencias urbanísticas y línea de fábrica, Planos aprobados, permiso de construcción mayor, Reglamento de Propiedad Horizontal, cuadros de áreas y alícuotas y formularios para aprobación de planos. El municipio de Cuenca en base a su programación de inspecciones, visito nuestro edificio el día miércoles 4 de agosto para la inspección correspondiente, frente a lo cual llame al arquitecto Vásquez para que estuviera presente y respondiera con sólidos argumentos las inquietudes de los inspectores, quienes solicitaron posteriormente las reformas de los planos que a decir verdad ya la habíamos gestionado conjuntamente con el arquitecto Vásquez y la teníamos firmado por el arquitecto Ponce de Quito, responsable del proyecto y se lo había archivado en la oficina de la empresa. Por un olvido y descuido de la secretaria de Medcuenas de no

MEDCUENAS S.A.

[illegible] debido tiempo a la doctora Patricia Cordero los planos reformados que ella misma había archivado pero se había olvidado, se ha produjo un retraso de 20 días en el trámite, mismo que continua su curso legal en los respectivos departamentos del Municipio de Cuenca y que de vez en cuando exigen alguna documentación adicional. Nos encontramos a la expectativa de la aprobación del Reglamento de Propiedad Horizontal, pues nuestro mayor anhelo es proceder a la entrega recepción de los parqueaderos, locales comerciales y bodega a aquellas personas que confiaron en la empresa y sus directivos con escrituras definitivas y disponiendo en adelante la propiedad de los 118 parqueos de propiedad de la empresa MEDCUENAS S.A para su disponibilidad inmediata frente a un requerimiento urgente de préstamo bancario con hipoteca para solventar una probable exigencia de las deudas contraídos con terceros que alcanzan el monto d $ 280. 000 y que se encuentran contratados hasta por lo menos el mes de febrero de 2011.

CONTRATACION DE PERSONAL. PARA EL NEGOCIO DE ALQUILER DE PARQUEADEROS

Iniciada la fase operativa del negocio de parqueadero de propiedad de MED CUENS S.A. se procedió a contratar el siguiente personal:

2 cajeras para que laboren en turnos de 6 horas de lunes a viernes de 07:30 a 19:30 y los sábados de 9 a 15h con un sueldo proporcional a $ 275.

2 acomodadores de vehículos con turnos de 10 horas diarias para cubrir una jornada de 7:30 a 19:30 sueldo de $ 275

1 guardián residente para labores de mantenimiento y limpieza del edificio con un sueldo de $ 360 mensuales

1 secretaria a tiempo completo 8 horas de lunes a viernes con un sueldo de $ 275

Este personal se mantuvo únicamente 1 mes y medio, pues debido al análisis de generación de ingreso y gastos mensuales se tomó la decisión de liquidar a una cajera y un acomodador, es decir que en los actuales momentos se mantienen 4 personas contratadas y se ha reestructurado el horario y las funciones de la actual secretaria de la empresa, quien debe ocupar el puesto de cajera en ausencia de la titular por efectos de descanso en media jornada para su alimentación correspondiente. El guardia residente permanece en el edificio de lunes a viernes las 24 horas y los sábados hasta las 15h, cumple funciones de limpieza, apoyo a la labor de acomodador de vehículos y apoyo a caja a partir de las 19: 30 hasta aproximadamente las 21h:30, iniciando su jornada de trabajo en caja a partir de las 6h45. Todos los empleados están bajo régimen de contrato laboral y gozan de todos los beneficios de ley.

Atentamente:

MEDCUENAS S.A.

Eco. Galo Calderón C.
....GERENTE GENERAL...

Cuenca, marzo 10 de de 2010

Dirección: Daniel Córdova 2-59 y Agustín Cueva • Teléfono: 2831481 • E-mail: medcuenas@gmail.com