



INFORME DE GERENCIA DE LA COMPAÑÍA “MECPROMOTORES S.A.” EJERCICIO ECONÓMICO – DICIEMBRE 2011

Señores Accionistas:

Mediante este informe a la Junta General Ordinaria de MECPROMOTORES S.A. la Gerencia General, somete a su consideración los aspectos más relevantes para la empresa en el ejercicio económico 2011, así como los resultados de la gestión realizada por la Gerencia en el año pasado. Entre las medidas de mayor impacto se encuentran:

- El cambio en las políticas económicas y sociales por parte del gobierno nos obligó a cambiar la concepción del proyecto, pasar de uno de interés social y financiado cada una de las unidades habitacionales con el bono de la vivienda a otro que solo parte de las viviendas tendrían ese tratamiento.
- Las gestiones con las instituciones financieras una vez aprobado el anteproyecto se las realizó con el Banco de Pichincha y Banco del Pacífico, siendo este último quien presentó mejores opciones y facilidades tanto para los promotores como los futuros propietarios de los inmuebles para conseguir un crédito hipotecario.
- Se realizó la escritura de compraventa entre MEC PROMOTORES y Luis Mejía e hipoteca a favor del Banco del Pacífico.
- Es así que se aprobó una línea de crédito por \$300 000,00 los mismo que serán desembolsados a partir de la primera semana de enero en dos partes: la primera por un valor aproximado de \$ 175 000,00 y otro previa la verificación por parte de los peritos el Banco de que se haya cumplido con el cronograma de construcción por el saldo de \$ 125 000,00.
- La comercialización del proyecto surgió un retraso por las condiciones arriba señaladas, lo que ocasionó que muchos de los clientes que habían comprometido la adquisición de bien se fueran por otras opciones, sin embargo de ellos se ha logrado realizar la promesa de compra venta del 80% de las casa de una planta de la primera etapa de construcción. Es decir 18 de 22 viviendas de una planta y 99 de dos plantas, más los locales comerciales.
- Una vez arrancado en el mes de enero con todos los documentos aprobados se inicia la comercialización en planos de las casas de dos plantas.
- Con el aporte de \$110 000 por parte de los accionistas y el crédito en la compra del terreno se ha logrado financiar hasta la fecha la operación del Proyecto el mismo que se encuentra en la etapa de remoción de tierras y fijación de linderos y división de terrenos.

Esto en cuanto a la parte administrativa financiera del proyecto, a continuación procedo a realizar un resumen de la descripción del proyecto definitivo y del cual será el sustento para la comercialización.



PROYECTO HABITACIONAL "EL BALCÓN DEL MILAGRO"

ANTECEDENTES

El Conjunto Habitacional "EL BALCON DEL MILAGRO", se encuentra ubicado en el Barrio "EL MILAGRO" sector urbano de la Ciudad de Ibarra, en la vía a Urcuquí entre las calles El Aguacate y El Capulí. Cuenta con vías de acceso de primer orden con cinco líneas de transporte público que pasan por el sector cada 10 minutos, a dos cuadras del proyecto se encuentra una unidad de vigilancia de la Policía Nacional, a tres minutos se encuentra la Fundación Unidad Educativa Pensionado Mixto Atahualpa (FUEPMA); a una distancia de 7 Km pasará la vía perimetral que bordea la Ciudad de Ibarra; además está a 15 minutos del lugar donde se va a construir la primera ciudad planificada del Ecuador (Ciudad del Conocimiento). Todos estos atributos hace que en el corto y mediano plazo el proyecto se convierta en uno de los sectores de mayor plusvalía de la Ciudad y la Provincia.

DESCRIPCION DEL PROYECTO

El proyecto se desarrollará en 2 etapas, la primera en un área de 12.000 m² que constará de 22 casas de una planta y 43 casas de dos plantas; en la etapa 2 son 46 casas de dos plantas en un área de 8.000 m², todas con un terreno propio de al menos 90m², contará con todas las bondades propias de un proyecto moderno como son:

- Casa Comunal, Dispensario Médico, Cancha de Uso múltiple, Locales Comerciales, Guardianía, Parqueadero para visitas, Espacios verdes, Juegos Infantiles, Sala de juegos y entretenimiento, Área de BBQ y Amplias vías de circulación vehicular y peatonal.

FINANCIAMIENTO

Para las casas de una planta cuyo valor aproximado es de USD. 19.990 deberán reservar con el 10%, es decir, USD. 2.000, puede aplicar el bono de la vivienda por USD. 5.000 y la diferencia con crédito bancario de hasta 25 años a una tasa de 10% anual.

Para viviendas de dos plantas deberán hacer la reserva con USD. 4.500 equivalentes al 10% y el saldo financiar con cualquier Institución Financiera del País.

En los dos casos podrá el cliente hacer abonos parciales durante el tiempo que dure la construcción.

La diferencia que nos caracteriza es que la Empresa se encargará de realizar los trámites necesarios para la obtención del bono de la vivienda, crédito bancario, legalización de la hipoteca y/o compraventa del inmueble, sin ningún costo por tramitación para el beneficiario, los impuestos, tasas, costos de escrituración e inscripción serán a cargo del cliente, los mismos que pueden ser incluidos en el financiamiento bancario.



CARACTERISTICAS DE CONSTRUCCION

CASAS DE UNA PLANTA (53m²), desde USD. 19.990, esta unidad habitacional está formada por:

PLANTA BAJA

- Sala, Comedor, Cocina, Dos dormitorios, Baño completo, PLANTA ALTA, Proyección para construir una segunda planta, Terraza, EXTERIORES, Patio posterior, Lavandería, Espacio verde frontal, Parqueadero en playa de estacionamiento.

Estructura y mampostería:

La estructura será levantada con hormigón armado que podrá soportar hasta una segunda planta,

La mampostería será levantada con bloque de cemento de 15 cm;

Sala Comedor:

Pisos en cerámica económica nacional de 30x30, Paredes interiores enlucidas, estucadas y pintadas, Ventanas de aluminio y vidrio de 3mm, Puerta principal tamboreada con cerradura,

Tumbado texturado en blanco, Apliques eléctricos completos;

Cocina:

Pisos de cerámica económica nacional de 30x30, Paredes interiores estucadas y pintadas, Ventanas de aluminio y vidrio de 3mm, Tumbado texturado en blanco, Apliques eléctricos completos, Mesón con cerámica;

Baño:

Pisos de Cerámica económica Nacional 30 x 30, Paredes enlucidas, estucadas y pintadas (En área de ducha Cerámica Nacional de 30 x 20), Ventanas de aluminio y vidrio de 3mm, Apliques eléctricos completos, Inodoro Lavamanos Económico Blanco, Grifería Económica Nacional,

Puerta tamboreada con cerradura;

Dormitorios:

Pisos de cerámica económica nacional 30 * 30, Paredes interiores enlucidas, estucadas y pintadas, Ventanas de aluminio y vidrio de 3mm, Tumbado enlucido y pintado de blanco,

Apliques eléctricos completos, Puertas tamboreadas con cerradura;

Exterior:

Paredes enlucidas, estucadas y pintadas, Vereda principal, Lavandería de bloque con alisado de cemento,

Cerramiento posterior y lateral medianero de bloque, Paredes enlucidas y pintadas, Estacionamiento pavimentado.-



CASAS DE DOS PLANTAS (92m2), desde USD. 45.000, esta unidad habitacional está formada por:

PLANTA BAJA

- Sala Comedor, Cocina, ½ Baño

PLANTA ALTA

- Un dormitorio master con baño privado, Dos dormitorios con baño compartido
Terraza

EXTERIORES

- Patio posterior Lavandería, Parqueadero para un vehículo

Las características de construcción son similares a las casas de una planta con la diferencia que en la primera planta la mampostería será de ladrillo y la segunda planta de bloque.

Con la confianza por ustedes depositadas en la administración de esta compañía y junto con el personal que labora en la misma estoy convencido que el año 2012 iniciaremos con la construcción de la primera etapa de este proyecto habitacional y posterior entrega de las viviendas.

Atentamente,

Ing. Oscar Castro V.
GERENTE GENERAL.

