

# **INFORME DE GERENCIA DE LA COMPAÑÍA “MECPROMOTORES S.A.” EJERCICIO ECONÓMICO – DICIEMBRE 2012**

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 2012, así como los resultados de la gestión realizada por la Gerencia en este periodo. Entre las medidas de mayor impacto se encuentran:

## **GESTIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

- Se inició la construcción del proyecto inmobiliario en el mes de febrero ya con los permisos aprobados de construcción para la primera etapa de 22 casas de una sola planta.
- La línea de crédito se la hizo con el Banco del Pacífico el mismo que desembolsó las cantidades de \$175.000 el 18 de enero de 2012 y de \$125.000 en 27 de mayo del mismo año a una tasa de interés del 9.76% pagaderos al final de un año. La operación está garantizada por la hipoteca del terreno de propiedad de la compañía.
- La comercialización se reactivó luego de que varios clientes desertaron de la compra por el retraso en la fecha de entrega, pero esto sirvió para poder ajustar a dos casas el precio de venta pactado al inicio y se comercializaron en \$25.000 de los \$22.190 iniciales y otra dos en \$23.000 de los \$21.190.
- En el mes de noviembre se realiza una inyección de dinero por parte de la compañía Editores MMA en la cantidad de \$90.000 para poder terminar las casas, según el informe del gerente de operaciones el plazo de entrega sería en el mes de diciembre.
- No se pudo cumplir con el plazo de entrega por cuanto los costos de las obras de urbanización, acabados, servicios básicos y remoción de la línea de alta cambiaron, lo que ocasionó un déficit de aproximadamente \$70.000

## **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.**

Renunció la contadora a mediados de año lo que implicó un retraso en el registro de la contabilidad y la contratación del asesor en NIIF's en el tiempo establecido por la superintendencia de compañías a esto se agregó la falta de liquidez y no poder contar con los servicios de un profesional que reúna las condiciones para el efecto.

El pago de impuestos al SRI, patentes y permisos de operación se los hicieron en las fechas establecidas y no hubo contratiempos por el pago de multas, también se hicieron los pagos por garantías de construcción.

En cuanto al personal que labora en la compañía se cumplió con la normativa de afiliación y el pago de sectorial respectivo más otros beneficios propios de la empresa que en un número de aproximadamente 20 personas laboraron de manera mensual en la construcción de este plan habitacional.

## ASPECTOS FINANCIEROS.

Es importante señalar que conforme lo establecen las Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, de la Superintendencia de Compañías, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2012, son los primeros que MECPROMOTORES S.A., ha preparado aplicando Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Esto se lo pudo hacer una vez que se logro superar los inconvenientes presentados con los accionistas sobre la operación y ejecución del proyecto habitacional Balcón del Milagro. Se contrató a la firma de consultores y auditores independientes Mendoza-Asociados para la elaboración de la aplicación de las normas internacionales NIIFS y se nombro al comisario de la compañía el Ing. Gustavo Acuña Moran. Quien preparo el informe para el año 2012.

A continuación se presentan los balances de situación financiera de la compañía cortados al 31 de diciembre del 2012 comparados con el año 2011 y hechos los ajustes a NIIFS.

**MECPROMOTORES S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012-2011**  
**Expresado en dólares estadounidenses**

1	ACTIVO	2012	2011
	<b>A - ACTIVO NO CORRIENTE / ACTIVO FIJO</b>	<b>222.081</b>	<b>248.348</b>
	<b>I. Maquinaria y equipo.</b>	217.502	246.060
	<b>II. Equipo de Oficina</b>	3.253	1.134
	<b>III. Muebles y enseres</b>	1.326	1.154
	<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo</b>		
	<b>V. Inversiones financieras a largo plazo.</b>		
	<b>VI. Activos por impuesto diferido.</b>		
	<b>B - ACTIVO CORRIENTE / ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>599.712</b>	<b>54.574</b>
	<b>I. Activos no corrientes mantenidos para la venta.</b>		
	<b>II. Existencias.</b>	517.077	25.901
	<b>III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.</b>	78.444	10.316
	1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios	78.444	
	2. Accionistas (socios) por desembolsos exigidos		
	3. Otros deudores.		10.316
	<b>IV. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo</b>		
	<b>V. Inversiones financieras a corto plazo.</b>		9.000
	<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b>		
	<b>VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes.</b>	4.191	9.357
	<b>Total Activo</b>	<b>821.793</b>	<b>302.922</b>

En la Sub Etapa I, de la primera Etapa del Conjunto Habitacional El Balcón del Milagro, todos los desembolsos en esos periodos fueron registrados como gastos en el estado de Resultado y así fueron declarados ante el Servicio de Rentas Internas, contraviniendo lo indicado en la Norma Internacional de Información Financiera NIC 11. Para efectos del proceso de conversión de Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC a las NIIF, se reversaron todos estos desembolsos registrándolos en la cuenta de Inventario en proceso, para que en el periodo que se terminen y se entreguen legalmente a sus propietarios todos los costos acumulados se reconozcan como costos de los ingresos que se facturen en ese momento. Se realizó una sustitutiva ante el SRI con estas correcciones.

2	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	2012	2011
	<b>A) PATRIMONIO NETO</b>	<b>45.398</b>	<b>800</b>
	<b>A-1) Fondos propios.</b>		
	<b>I. Capital.</b>	800	800
	1. Capital escriturado.	800	800
	2. (Capital no exigido).		
	<b>II. Prima de emisión.</b>		
	<b>III. Reservas.</b>	44.598	
	<b>IV. (Acciones y participaciones en patrimonio propias).</b>		
	<b>V. Resultados de ejercicios anteriores.</b>		
	<b>VI. Otras aportaciones de socios.</b>		
	<b>VII. Resultado del ejercicio.</b>		
	<b>VIII. (Dividendo a cuenta).</b>		
	<b>IX. Otros instrumentos de patrimonio neto.</b>		
	<b>A-2) Ajustes por cambios de valor.</b>		
	<b>A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos.</b>		
	<b>B) PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>260.287</b>	<b>298.292</b>
	<b>I. Provisiones a largo plazo.</b>		
	<b>II Deudas a largo plazo.</b>	0	175.154
	1. Deudas con entidades de crédito.		
	2. Acreedores por arrendamiento financiero.		
	3. Otras deudas a largo plazo .		175.154
	<b>III. Deudas con empresas del grupo y asociadas a largo plazo.</b>	260.287	110.000
	<b>IV. Pasivos por impuesto diferido.</b>		
	<b>V. Periodificaciones a largo plazo.</b>		13.138
	<b>C) PASIVO CORRIENTE</b>	<b>516.108</b>	<b>3.830</b>
	<b>I. Pasivos vinculados</b> con activos no corrientes mantenidos para la venta		
	<b>II. Provisiones a corto plazo.(obligaciones IESS y empleados</b>	5.815	
	<b>III. Deudas a corto plazo.</b>	300.000	0
	1. Deudas con entidades de crédito.	300.000	
	2. Acreedores por arrendamiento financiero.		
	3. Otras deudas a corto plazo.obligaciones tributarias		
	<b>IV. Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo.</b>		
	<b>V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.</b>	17.463	3.830
	1. Proveedores	14.716	2.058
	2. Otros acreedores	2.747	1.772
	<b>VI. Periodificaciones a corto plazo.</b>	192.829	
	<b>Total Patrimonio Neto y Pasivo</b>	<b>821.793</b>	<b>302.922</b>

### Análisis rápido de 4 puntos clave

#### 1- LIQUIDEZ

El circulante es **1,16** veces el exigible a corto  
Precaución, parece INSUFICIENTE  
El r más el d es **0,16** veces el exigible a corto  
Precaución, parece INSUFICIENTE  
Analizar los ratios de liquidez (hoja 20ratios)

#### 3- ENDEUDAMIENTO

Tiene un ratio **17,10** (ratio ENDEUDAMIENTO)  
Precaución, parece EXCESIVO  
Analizar los ratios endeudamiento (hoja 20Ratios)

#### 2- CAPITALIZACIÓN

El P. Neto es el **5,5%** del total (PN + PASIVO)  
Precaución, parece INSUFICIENTE  
Analizar los ratios del resumen 1

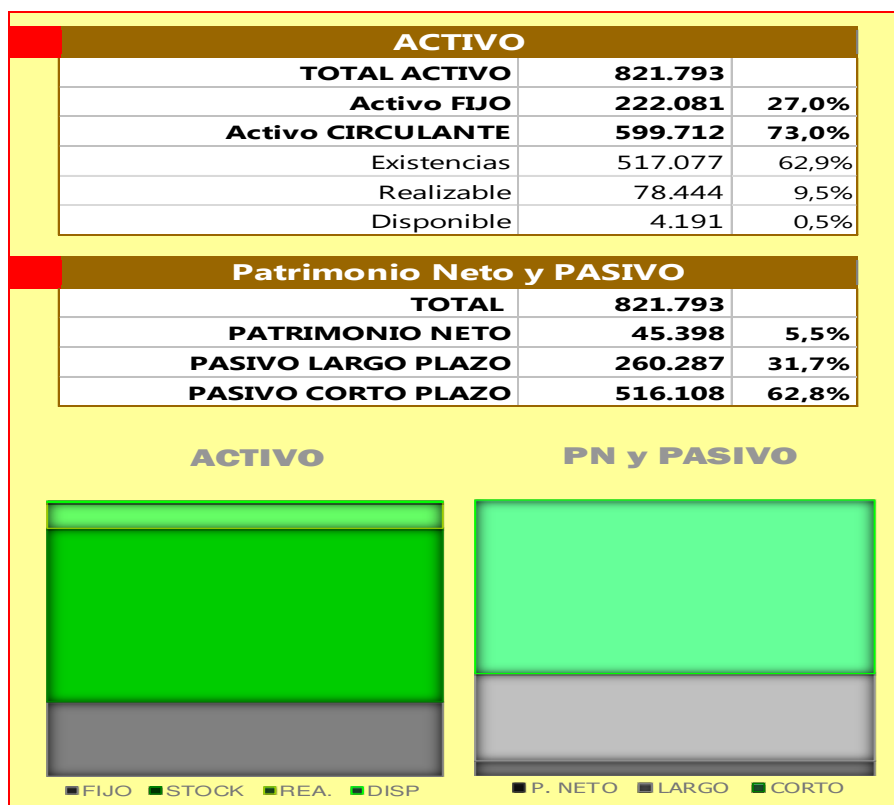
#### 4- GARANTÍA

Tiene un ratio **0,29** (ratio GARANTÍA)  
Precaución, parece INSUFICIENTE  
Analizar los ratios de garantía (hoja 20Ratios)

Los índices reflejan la situación de la compañía al cierre del ejercicio económico 2012 donde se evidencia ya un problema de liquidez producto de no haber cumplido con la

planificación de construcción y posterior entrega de las viviendas, considerando que para inicios del año 2013 se deberá pagar la deuda contraída con el banco lo que agravará más la situación si no se tiene aprobada la declaratoria de propiedad horizontal y poder instrumentar las promesas de compra venta en escrituras definitivas.

Estructura financiera de la compañía Mecpromotores S.A. en el año 2012.



La estructura financiera de la compañía se mantiene en los parámetros aceptables donde el activo circulante permite cubrir en su totalidad las deudas de corto plazo, y el respaldo de la compañía es que tiene un lote de terreno donde la plusvalía crece de manera acelerada por el sector por la cercanía del proyecto de la ciudad del conocimiento Yachay.

En este periodo no aparece un resultado económico por cuanto no se ha instrumentado las escrituras definitivas de venta de las 22 casas, hay que considerar que la primera etapa se realizó con un fin social de ayuda a los empleados de diario El Norte que eran los principales beneficiarios pero por la demora en la ejecución del proyecto desertaron y se tuvo que comercializar a personas ajenas a la entidad en mención sin haber hecho el ajuste del valor de las viviendas. De las 22 casas 15 corresponde a personal de diario, familiares y amigos, 7 a personas particulares.

#### ASPECTOS OPERACIONALES.

La gestión del gerente de operaciones se concentró en tratar de terminar con los trámites de aprobación de planos y de declaratoria de propiedad horizontal situación que al término del año 2012 no se la pudo conseguir en su totalidad. Se contrató a un Ingeniero civil para que realice un diagnóstico y asesore en la planificación de la terminación de las 22 viviendas situación que se logró hacer pero por falta de liquidez y de compromiso

de los contratistas de los acabados de construcción quedo incluida la obra al término del ejercicio económico 2012.

Sobre los aspectos constructivos se cumplió con las especificaciones técnicas aprobadas por el municipio para la construcción de este plan de vivienda.

Para la segunda etapa es importante la contratación de un profesional en construcción de condominios o proyectos de vivienda grandes para que la planificación sea la más ajustada a la realidad del proyecto y evitar errores que se incurrió en esta etapa.

### **PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2013.**

Para el año 2013 se espera terminar con los trámites de declaratoria de propiedad horizontal con un nuevo aporte de los socios terminar las 22 casas y sus obras complementarias y poder legalizar los contratos de venta y comenzar a recuperar dinero para cubrir la operación de crédito que se vence en el mes de enero y abril del 2013.

Se espera que para este año se reanude el beneficio del bono de la vivienda para que sea un incentivo para las personas que requieren adquirir vivienda en la zona norte del país. Los plazos y tasa de interés se estima que se van a mantener y los trámites de otorgamiento de créditos a través del BIESS sean más ágiles, el banco del Pacifico también va a financiar las operaciones de crédito para los clientes del proyecto.

La plusvalía en el sector ha subido en un buen porcentaje lo que obliga a ajustar y realizar un nuevo presupuesto de ejecución del proyecto.

Una vez que se logre obtener la declaratoria de propiedad horizontal se reanudara la comercialización en planos del plan de vivienda para las segunda y tercera etapa.

### **DERECHOS DE AUTOR.**

Como representante legal certifico que se dio cumplimiento a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor en relación con los programas y licencias utilizadas por esta empresa en su operación que son el sistema operativo y el sistema de contabilidad, no se utilizó ningún otro utilitario.

Para finalizar quiero expresar mis más sinceros agradecimientos a los señores Accionistas, cuyo permanente apoyo a lo largo del año fue fundamental para el desarrollo de nuestras actividades y de igual forma agradezco a todos y cada uno de los colaboradores de la Compañía por el esfuerzo, la dedicación y el compromiso demostrado a lo largo del año y esperando que para el 2013 se cumpla con las metas y objetivos establecidos.

Atentamente,



Ing. Oscar Castro V.

GERENTE GENERAL.