

# **INFORME DE GERENCIA DE LA COMPAÑÍA "MECPROMOTORES S.A." EJERCICIO ECONÓMICO – DICIEMBRE 2013**

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 paralizó la construcción de las 22 viviendas por falta de liquidez desde el mes de enero y se comenzó a la liquidación del personal operativo de la compañía.
- La línea de crédito entregada por el Banco del Pacífico debió ser cancelada desde el mes de enero situación que no se pudo cumplir y la otra en el mes de mayo, por los mismos motivos anotados arriba, se procedió renegociar la deuda y en el mes de junio se aprobó una nueva operación de crédito para remplazar a las dos anteriores, quedando con un plazo de un año pagaderos de forma mensual a partir del sexto mes.
- La contadora trabajó hasta el mes de marzo, en el mes de junio tuvo una calamidad doméstica uno de los socios quien era el que estaba al frente del proyecto situación que terminó paralizando totalmente el proyecto, en su remplazo apareció la esposa con un poder especial quien en forma conjunta se pudo arreglar algunas situaciones de índole contable, tributario y laboral.

A partir del mes de junio el socio Luis Mejía comenzó a realizar aportes en calidad de préstamos para poder culminar la primera etapa del proyecto, los montos por el aportados se encuentran detallados en la contabilidad de la compañía y al término del ejercicio económico sumas alrededor de cien mil dólares.

En el mes de octubre el Ing. Tyrone Echegaray socio de la compañía a través de su apoderada hace una propuesta formal de venta de sus acciones al socio mayoritario por cuanto no está de acuerdo con la administración actual de la compañía y por que su esposo dueño de las acciones no está en capacidad física ni mental de seguir colaborando con el proyecto.

Al término del ejercicio económico se llega a una negociación final para la compra de acciones que se plasma en un documento que reposa en los archivos de la compañía que en resumen era entregar parte del terreno propiedad de la compañía en compensación al aporte realizado al inicio del proyecto y un valor en efectivo por la venta de sus acciones.

Durante estos seis meses la gestión de la gerencia general fue ponerse al día con los organismos de control y tributarios, realizar el trámite en los bancos para poder mantener la credibilidad de la gestión y a tramitar la aprobación de planos estructurales

## **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.**

Renunció la contadora en el mes de marzo, en el mes de septiembre se contrata a una contadora con quien se pudo realizar las actas de finiquito, pago de impuestos y otros trámites más trabajo hasta el mes de octubre.

El día 2 de diciembre se logra hacer una junta de accionistas donde se nombra al comisario y al consultor para la implementación de las NIIFs.



El 23 de diciembre en junta de accionistas se aprueba por mayoría el plan de capacitación e implementación de NIIF's, así como la aprobación de los ajustes de adopción de NIIFs y se designa como oficial de cumplimiento para cumplir con la Ley de prevención detección y erradicación del delito y lavado de activos y del financiamiento de delitos al gerente de la compañía basados en el Art. 42 del reglamento.

#### **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 logró 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 nombró al comisario de la compañía el Ing. Gustavo Acuña Moran. Quien preparó 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 comparadas con el año 2011 y hechos los ajustes a NIIFs.

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 período 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 7 corresponde a personal de diario.

#### **ASPECTOS OPERACIONALES.**

La gestión del gerente de operaciones se terminó en el mes de junio y desde ahí hasta la presente fecha no aparece para rendir cuentas. La aprobación de planos y declaratoria de propiedad horizontal se la realizó con la colaboración del Ing. Néstor Ramírez. Se verificó la ejecución de las garantías, se regularizó la aprobación de los estudios técnicos. Se realizó trabajos de pintura y albañilería en las 22 casas y están listas para entregar. Está pendiente el empate del sistema de alcantarillado y aguas lluvias que por impedimento de los moradores no dejan hacer. El sistema de energía eléctrica está contratado y en proceso de ejecución se estima que para el mes de enero esté ya con alumbrado el proyecto.

#### **PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2014.**

Para el año 2014 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.

*M.*

para cubrir la operación de crédito que hay que comenzar a cancelar el capital e interés por un monto de aproximadamente \$51.000 mensuales durante seis meses.

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 Pacífico 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 plamos del plan de vivienda para la segunda etapa y se espera conseguir un nuevo socio que inyecte capital.

#### **DERECHOS DE AUTOR.**

Como representante legal certifico que se dió 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 2014 se cumpla con las metas y objetivos establecidos.

Atentamente,



Ing. Oscar Castro V.  
GERENTE GENERAL.