

**INFORME DE GERENCIA DE LA COMPAÑÍA
"MECPROMOTORES S.A."
EJERCICIO ECONÓMICO – DICIEMBRE 2014**



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 2014, así como los resultados de la gestión realizada por la Gerencia en este periodo. Entre las medidas de mayor impacto se encuentran:

Ventas – Costo de venta – Margen Comercial – Doce casas

La Compañía al 31 de diciembre 2014, del proyecto de 22 casas de la fase No. 1, formalizo la venta de doce casas con la correspondiente escritura de Compra Venta – El Ingreso correspondiente a esta venta se revela en el Estado de Resultados por valor de \$ 287.768,00

El Costo correspondiente las ventas indicadas es de \$ 331.663,54, que corresponde a la transferencia de los costos acumulados en las cuentas Construcciones en Proceso del Estado de Situación financiera.

La venta de las 12 primeras casas originan una pérdida de \$ 43.865,54

Costos acumulados en las cuentas Inventarios en Construcciones en procesos

Al cierre del periodo 2014 los costos acumulados que quedan en las cuenta Inventario Construcciones en Proceso y en la cuenta Terreno (propiedades de inversión) para las casas de las segunda fase corresponden a los siguientes montos:

Construcciones en proceso \$ 237.259,81

Costo Terreno segunda fase \$ 147.649,65

Total \$ 384.909,46

Este monto será absorbido por el costo de las casas que se vendan de la segunda fase

Inventario de Productos Terminados

En el estado de Situación Financiera se revela en la cuenta de Inventario de Productos Terminados las doce casas que se legalizarán el periodo 2015 y cuyo monto es de \$282.000,87, es decir el costo de cada casa es de \$28.200,09 que comparado con el precio de venta promedio de \$ 22.380,00 la compañía perderá aproximadamente el valor de \$ 5.800 por cada casa, dando un total de \$ 52.380,00 excluyendo la casa dos que se venderá a un precio mayor \$ 30 mil dólares.

Segunda fase – proyecto El Milagro

Con relación a la fase 2, en la actualidad se están construyendo dos casas modelos de dos plantas las mismas que se esperan estén concluidas en tres meses a partir de éste informe. La compañía está en busca de aportes de capital fresco, ya sea a través de la Banca, de los Accionistas o de Inversionistas que permitan a la Compañía en el periodo 2015 construir un número de casas que absorba la pérdida y parte de los costos proporcionales que correspondan a los valores registrados como Inventario de Construcciones en Proceso.

La compañía con los resultados del 2014, entra en proceso de disolución



La compañía con la pérdida operativa del 2014 por un valor de \$ 36.898,07 en un estado de disolución por lo tanto es necesario que en el primer semestre del 2015 se realice la escritura de Aumento de Capital por el valor de \$ 125.200 registradas en la cuenta Aporte para Futura Capitalización, para que el Capital Social quede en \$ 426.000 y supere la pérdida en más del 50%.

Apalancamiento de la compañía

El estado de Situación Financiera presenta un apalancamiento de 3.5 veces el Patrimonio de la Compañía, concentrado en el Capital de Trabajo aportado por las Cuentas Relacionadas.

Solución de corto plazo

Es imperativo que la administración de la compañía consiga el financiamiento de un número de casas que se vendan el 2015 (total de la fase N°. 2, 45 casas) que permita a la compañía cubrir la pérdida de las diez casas a entregar en el 2015 y que obtengan un rendimiento que cubra el costo del capital y permita disminuir el pasivo de la compañía.

Cuentas por pagar a relacionados.

La compañía mantiene registrado en su pasivo las siguientes deudas a favor de:

Editores MMA Asociados Cía. Ltda	\$ 454.153,57
Mejía Aguirre Borys Alfredo	\$ 9.000,00
Total	\$ 463.153,57

La compañía Grafinorte, en el periodo 2014 también realizó transferencias de capital de trabajo por valor de \$ 138.118,81, los mismos que fueron cancelados en exceso por valor de \$ 3.029,21 que están revelados en las cuentas por cobrar de MEC PROMOTORES las mismas que serán devueltas en el año 2015.

Obligaciones con Instituciones Financieras

La compañía al cierre del periodo 2014 cancelo en su totalidad el Préstamo de 300.000 que se debía al Bando del Pacífico. El costo del dinero por concepto de intereses, cargado a la cuenta construcciones en proceso en el periodo 2014 fue de \$ 17.561,35 y en el periodo 2013 fue de \$ 19.646,04. Total de intereses \$ 37.207,39 dando un total del 12% flat, sobre el monto de \$ 300.000

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 2014 se cumpla con las metas y objetivos establecidos.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.

Con la nueva estructura y luego de haber pagado en su totalidad al Banco del Pacífico se inició la construcción de la segunda etapa con dos casas modelo, se estima en un plazo de 12 meses está concluido 19 casa de dos plantas con recursos otorgados por la compañía Editores MMA Asociados Cía. Ltda. Y con la posibilidad de que se haga una inversión por \$100.000 por parte de inversionistas.

Al momento se cuenta con la declaratoria de propiedad Horizontal del todo el plan de vivienda es decir 22 casa de un aplan 43 de dos plantas 2 locales comerciales, áreas verdes y comunales.

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 2015 se cumpla con las metas y objetivos establecidos.

Toda la información contable reposa en archivos digitales y físicos que cuentan con el aval la Dra. Ángela Soria, y el Ing. Gustavo Acuña quien emita el informe final de comisario.

Atentamente,



Ing. Oscar Castro
GERENTE GENERAL





Factura: 001-002-000003667

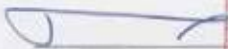


20151001004D02546

FIEL COPIA DEL ORIGINAL DE DOCUMENTOS (COPIA CERTIFICADA) N° 20151001004D02546

RAZÓN: De conformidad al Art. 18 numeral 5 de la Ley Notarial, doy fe que la(s) fotocopia(s) que antecede(n) es (son) igual(es) al(los) documento(s) original(es) que corresponde(n) a INFORME GENERAL y que me fue exhibido en 3 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 3 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Diligencias. La veracidad de su contenido y el uso adecuado del (los) documento(s) certificado(s) es de responsabilidad exclusiva de la(s) persona(s) que lo(s) utiliza(n).

IBARRA, a 30 DE ABRIL DEL 2015.


NOTARIO(A) DIEGO GUSTAVO ANDRADE NOLAS
NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN IBARRA

