

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

1.- INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA

La Compañía MECPROMOTORES S.A., está inscrita bajo la partida Nro. 390 del Libro Registro Mercantil del Cantón Ibarra, tomo 1, Libro Repertorio Nro. 2664, Resolución Nro. SC.IJ.DJC. Q.10.004617 de la Superintendencia de Compañías de Quito el 5 de noviembre del 2010 y constituida según escritura pública otorgada ante el notario quinto del cantón Ibarra el doctor Arturo Terán Almeida el 15 de octubre del 2010. Y mediante escritura pública otorgada en Ibarra el 6 de julio del 2015, ante la notaría pública segunda del cantón Ibarra la doctora Sandra Roció Castillo Paguay e inscrita en el Registro Mercantil de Ibarra, bajo partida Nro. 107, Libro Repertorio Nro. 1863, el 17 de julio de 2015, por Aumento de Capital y Reforma de Estatutos. El Capital Social de la Compañía, está representado por acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 de los E.U.A. cada una. El accionista mayoritario es el Sr. José Luis Mejía Aguirre.

Su objeto principal es realizar todo tipo de actividades de las que se derive la comercialización, promoción, organización, diseño, construcción y financiamiento de proyectos inmobiliarios y demás actividades relacionadas con la construcción.

Su actividad se rige por las normas societarias y tributarias vigentes en la República del Ecuador y por las disposiciones del estatuto de su constitución. Su domicilio principal es en la ciudad de Ibarra.

2. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El siguiente es un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre del 2015 y 2016

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Caja Chica	100	100
Bancos	48	27
Total	(a) 148	127

- a) La compañía mantiene establecidos fondos de caja chica para atender gastos menores en la oficina de administración y en la construcción. En el sistema financiero de la ciudad de Ibarra mantiene cuentas corrientes en los bancos: Banco Pichincha, Banco del Pacífico y Produbanco.

3. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, el saldo de las cuentas por cobrar se presenta de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Cuentas por Cobrar- Clientes	(a) 195.753	608.267
Total	195.753	608.267

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

- a) Corresponde a los valores adeudados por los clientes por la adquisición de las viviendas de acuerdo al siguiente detalle:

AÑO 2015			
Nº C.I.	NOMBRE CLIENTE	Nº CASA	VALOR
1700152380	CASTRO VILLALBA PEDRO ALFONSO	14	9,895
1001696747	CARRERA CHALA RAUL ANTONIO	40	3,000
1003268024	ORTEGA VERGARA JUAN PABLO	23	6,575
1002662029	JIMENEZ PONCE CRISTIAN MAURICIO	38	56,750
1719981621	VARELA RODRIGUEZ JUAN DIEGO	39	58,533
1713367231	GUILCAPI HERNANDEZ FABIOLA NOHEMI	41	61,000
TOTAL			195,753

Las cuentas por cobrar generadas en el año 2015 de las casas Nº 14-38-39-41 fueron cancelados en el periodo 2016.

AÑO 2016			
Nº C.I.	NOMBRE CLIENTE	Nº CASA	VALOR
1001696747	CARRERA CHALA RAUL ANTONIO	40	17,442
1003268024	ORTEGA JUAN PABLO	23	2,075
1717352270	PALADINES JARAMILLO BYRON JAVIER	25	61,750
0201898244	ANDRADE ANDRADE MARITZA ALEXANDRA	37	60,000
0400980264	MERINO POZO CARLOS ALBERTO	29	61,500
1003493754	DELGADO LANDAZURI ROBERTO CARLOS	34	61,750
1001918836	MORALES MORALES MARIA DOLORES	30	60,000
0401394671	DE LA CRUZ ESPINOZA MARCO VINICIO	26	57,000
1003572516	PUPIALES CARLOSAMA MAYRA LIZETH	35	62,850
1723723282	ZAMBRANO SANDOVAL ANA BELEN	31	45,000
1000924777	INSUASTI YEPEZ CLAUDIA IRENE	36	61,900
1709770265	RAMIREZ ESTRELLA JAVIER ROBERTO	28	57,000
TOTAL			608,267

Los créditos correspondientes al año 2016 de las casas Nº 25-26-29-30-31-34-35-36-37 se encuentran en proceso legal de escrituración en la institución financiera respectiva y los desembolsos se estima que se realizarán en el ejercicio económico siguiente. El crédito de la casa Nº 28 se iniciará el trámite en el mes de febrero del 2017. El saldo del cliente de la casa 23 está pendiente por cuanto la vivienda presentó fallas en las instalaciones sanitarias de la segunda planta y está en proceso de arreglo. El saldo del cliente de la casa 40 se firmó un convenio de pago basado en el beneficio que le otorga el presidente de la compañía por ser un colaborador

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

de más de 25 años de labores en una de las empresas donde se tiene participación social, rige a partir del mes de marzo del 2017.

4. INVENTARIOS EN PROCESO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, el saldo de esta cuenta se conforma de la siguiente manera:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Construcción en Proceso Etapa I	245.547	173.220
Construcción en Proceso-Terreno	129.941	89.160
Construcción en Proceso – Etapa II Directos	35.194	145.862
Construcción en Proceso – Etapa II Indirectos	6.027	61.590
Construcción en Proceso – Obras Exteriores	47.086	68.088
Total	(a) <u>463.795</u>	<u>537.920</u>

- a) En aplicación de las NIIF (NIC 11), en esta cuenta de Inventarios en Proceso se lleva el control de la construcción de 65 unidades de vivienda. Con respecto a la Etapa 1 se culminó la construcción de 22 viviendas, mientras que de la Etapa 2 se construyeron 13 viviendas adicionales a las 6 construidas en el año 2015 del Conjunto Habitacional El Balcón del Milagro. Se realizó el cálculo y liquidación de los costos correspondientes a cada periodo económico.
- a) En las cuentas Construcción en Proceso: Etapa 1, Terreno, Etapa 2 Directos e Indirectos y Obras Exteriores se encuentran valores que deberán ser asignados a los costos de las siguientes unidades de vivienda construidas.

5. ANTICIPO A PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016, los anticipos entregados a proveedores de la compañía son las siguientes:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Anticipos a Proveedores	1 5.949	53.118
Total	(a) <u>15.949</u>	<u>53.118</u>

- a) Anticipos entregados a proveedores por la compra de bienes y servicios, los cuales son liquidados al momento que el proveedor emite la factura.

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

6. IMPUESTOS ANTICIPADOS

El siguiente es un resumen de los impuestos pendientes de recuperar al 31 de diciembre del 2015 y 2016.

		2015	2016
Anticipo de Impuesto a la Renta	(a)	5.044	5.307
Retenciones en la Fuente	(b)	16	16
Total		5.060	5.323

- a) Anticipos calculados en la Declaración del Impuesto a la renta de los períodos 2015 y 2016 respectivamente, cancelados en los meses de julio y septiembre. Base legal: Artículo 41 numeral dos de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.
- b) Impuesto a la renta retenido por la institución financiera en la que la compañía mantiene sus cuentas corrientes.

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2016 en relación al 2015, los activos fijos se adicionan de la siguiente manera:

	2015	2016
Muebles y Enseres	1.342	1.342
Maquinaria y Equipo	2.821	2.821
Equipo de Computación	3.344	3.344
Dep. Acumul. Propiedad, Planta y Equipo	(3.557)	(4.252)
Total, Propiedad, Planta y Equipo	3.950	3.255

Los porcentajes de depreciación anual de los activos fijos, son los siguientes:

ACTIVOS	PORCENTAJE	AÑOS
Edificios	5%	20
Muebles y Enseres	10%	10
Equipos de Oficina	10%	10
Equipos de Computación	33%	3
Vehículos	20%	5

7

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

8. PROPIEDADES DE INVERSION

El saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2016 comprende:

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Terreno	129.941	89.160
Total	(a) 129.941	89.160

a) Terreno en referencia tiene las siguientes características:

Lugar: Barrio El Milagro, Parroquia El Sagrario
 Lote dos: 7.382.48 m² (compra-venta)

Durante el 2016 se atribuyó al costo de construcción de 11 unidades de vivienda de la Etapa 2 el valor de \$40.781 correspondiente a 2.039,05m² de terreno. Los 4.458,02 m² de terreno restantes están registrados en libros por el valor de USD\$ 89.160 a un costo por metro cuadrado de \$20.00 sustentado en un revalúo realizado al 31 de diciembre de 2014 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El saldo de las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2015 y 2016 fue el siguiente:

		<u>2015</u>	<u>2016</u>
Préstamos Bancarios a Corto Plazo	(a)	21.591	202.558
Proveedores	(b)	19.095	47.104
Acreedores Varios	(c)	70.149	119.500
Anticipo Clientes 2P	(d)	52.350	27.158
Obligaciones con la Administración Tributaria		1.213	3.933
Obligaciones con el IESS		733	1.515
Obligaciones con Empleados		3.749	7.674
Otras Cuentas por Pagar Relacionadas	(e)	460.000	398.050
Total		628.880	807.492

a) Este valor muestra los sobregiros realizados por los bancos detallados a continuación. En el caso de la Corporación Financiera Nacional B.P., corresponde a la porción corriente del préstamo que será cancelada en el ejercicio económico 2017 de acuerdo a la tabla de amortización y a lo

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

estipulado en la resolución de crédito No. CRN-Q-2015-216 que indica que se deberá pagar el 30% del valor de la venta de las viviendas cuyas hipotecas fueron liberadas.

Desgloce

Préstamo Banco Pichincha Cta. Cte. 3505863504	34.85
Préstamo Banco Pacífico Cta. Cte. 07313780	1.041
Préstamo Corporacion Financiera Nacional B.P.	166.667

- b) Saldo correspondiente a los proveedores con los que la compañía mantiene normalmente operaciones de compra de bienes y prestación de servicios.

AÑO 2016		
Nº RUC	NOMBRE PROVEEDOR	VALOR
1001993433001	CHAMORRO MONTALVO MARTHA JANETH	83
1002550497001	CHASIQUIZA CAMPAÑA PABLO ANDRES	990
1091739085001	GRAFINORTE CIA. LTDA.	779
1091739417001	PROHIERROS SCC	424
1308342581001	SABANDO ESTACIO PORFIRIO HUMBERTO	15,894
1703565752001	ALCIVAR PINOARGOTE LUIS PATRICIO	1,000
1708022916001	CASTRO VILLACRES OSCAR ALFONSO	38
1709613671001	VALENZUELA DIAZ PATRICIO XAVIER	2,581
1711143923001	RAMIREZ ESTRELLA FABIAN OSWALDO	388
1790016919001	CORPORACION FAVORITA CA	200
1790041220001	COMERCIAL KYWI S.A.	7,183
1790183750001	IMPORTADORA VEGA S.A.	1,251
1790209113001	EDITORES MMA ASOCIADOS CIA. LT	640
1791256115001	OTECEL S.A.	86
1792060346001	MEGA SANTAMARIA S.A.	367
1001229507001	RIVERA QUINTEROS TARQUINO LEON	9,798
1708022916001	CASTRO VILLACRES OSCAR ALFONSO	5,400
TOTAL		47,104

- c) Valores correspondientes a préstamos entregados por acreedores y que se encuentran pendientes de pago por falta de liquidez.

AÑO 2016		
Nº RUC	NOMBRE ACREEDOR	VALOR
0400461901	CASTILLO HERRERA MIGUEL ANGEL	13,000
1000968956	CIFUENTES BENITEZ LUIS VICTORIANO	50,000
0400122594	SANTANDER CASTELLANOS CESAR RODRIGO	56,500
TOTAL		119,500

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

- d) Corresponde a los valores entregados por los clientes para reservar las viviendas.

AÑO 2016		
Nº RUC	NOMBRE CLIENTE	VALOR
0401543517	PONCE NARVAEZ JOHN NARVAEZ	1,300
0400045191	NARVAEZ BOLAÑOS SUSANA CECILIA	1,300
1003475694	AGUIRRE ENRIQUEZ BRYAN ESTEBAN	500
1713367231	GUILCAPI HERNANDEZ FABIOLA NOHEMI	708
1003887021	REINOSO CADENA JORGE ALEXANDER	2,950
1002011177	ARMIJOS AUZ MARGOTH FILOMENA	3,000
1003069935	RIVADENEIRA BURBANO TATIANA ROCIO	1,525
1723302210	CIFUENTES CHAVEZ FELIPE SEBASTIAN	1,525
1002494852	TORRES ROSERO JUAN CARLOS	100
1001771482	VACA JIMENEZ JHONSON PATRICIO	10,000
1002684130	RUIZ NARVAEZ VERONICA CAROLINA	1,000
1002665550	TAPIA BENAVIDES LUIS ARNULFO	3,250
TOTAL		27,158

- e) Corresponde al saldo del préstamo de \$200.000 una vez realizados algunos abonos en el año 2016 y a las inversiones de \$260.000 entregados por Editores MMA Asociados Cía. Ltda. Cuyos fondos se destinaron al pago del préstamo bancario y a la conclusión de la construcción de la Etapa 1. Las obligaciones con la Administración Tributaria, el IESS y los empleados, serán canceladas en el periodo siguiente.

10. PASIVO NO CORRIENTE

El siguiente es un resumen del pasivo no corriente al 31 de diciembre del 2015 y 2016.

	2015	2016
Cuentas por Pagar L/P Crédito CFN B.P.	(a)	500.000
Cuentas por Pagar L/P Accionistas	(b) 5.818	5.818
Total	5.818	505.818

- a) Corresponde a los valores entregados como préstamo por la Corporación Financiera Nacional B.P. para financiar la construcción de 36 casas de la Etapa 2 del proyecto. En los meses de septiembre y diciembre del 2016 se canceló los intereses correspondientes a los dos últimos trimestres del año 2016. En el año 2017 se deberá cancelar los intereses correspondientes a cada trimestre en las fechas establecidas de acuerdo a la tabla de amortización y se abonará al capital el 30% del valor de la venta de las viviendas cuyas hipotecas fueron liberadas.

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

- b) Saldo del valor entregado como préstamo por los accionistas para financiar el proyecto de la Etapa 1(22 casas). A continuación, se muestra un detalle de la conformación de estos saldos al 31 de diciembre del 2015 y 2016.

<u>Accionista</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Mejía Montesdeoca Luis	5.818	5.818
Total	5.818	5.818

Durante el 2016 no se ha realizado abonos a la deuda con el accionista Mejía Montesdeoca Luis.

11. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2015 y 2016 el patrimonio de MECPROMOTORES S.A., está integrado de las siguientes cuentas:

a) Capital Social

El Capital Social de la Compañía, está representado por acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 de los E.U.A. cada una. El accionista mayoritario es el Sr. José Luis Mejía Aguirre.

	<u>2015</u>			
	<u>No.</u>	<u>Valor</u>	<u>Total, USD</u>	<u>%</u>
Sr. Luis Mejía Montesdeoca	95.400	1,00	95.400	90%
Sr. Oscar Castro Villacrés	10.600	1,00	10.600	10%
Total	106.000		106.000	100%

	<u>2016</u>			
	<u>No.</u>	<u>Valor</u>	<u>Total, USD</u>	<u>%</u>
Sr. José Luis Mejía Aguirre	95.400	1,00	95.400	90%
Sr. Oscar Castro Villacrés	10.600	1,00	10.600	10%
Total	106.000		106.000	100%

En el 2016 se realizó la transferencia de 95.400 acciones del señor Luis Mejía Montesdeoca a favor del señor José Luis Mejía Aguirre y se registró este cambio accionario en el portal web de la Superintendencia de Compañías.



MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

b) Otros Resultados Integrales

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Superávit Revaluación Terrenos	50.039	50.039

Revalorización de Propiedades. - El Terreno originalmente se lo registró en \$ 200.000. Luego del proceso de adopción de las NIIF, y sustentados en un avalúo realizado por el Banco de Pacífico según informe del 29 de octubre del 2013., y de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), se procedió a reconocer \$ 50.039,08 de incremento en el valor del terreno con crédito a la cuenta de patrimonio Revalorización de Propiedades.

c) Resultados Acumulados

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Pérdidas Ejercicios Anteriores	(1) 40.732	96.123
Resultados Acum. Adopción NIIF'S	(2) 5.441	5.441
Total	46.173	101.564

1) Valor correspondiente a las Pérdidas obtenidas en los ejercicios económicos anteriores.

2) Resultado del cálculo de los intereses sobre el capital de trabajo aportado para el proyecto habitacional se registró \$ 5.441 con cargo a esta cuenta patrimonial.

d) Resultados del Ejercicio

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Pérdidas del Ejercicio	(1) 55.391	
Utilidad del Ejercicio		(2) 13.156

1) Resultados obtenidos en el ejercicio económico del año 2015.

2) Resultados obtenidos en el ejercicio económico del año 2016.

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

12. VENTAS Y COSTOS DE VENTAS

	2015	2016
Ventas	(a) 529.955	691.000
(-) Costo de Ventas	(b) 511.817	560.526
Margen Comercial	18.138	130.474

- a) En el año 2015 corresponde a los Ingresos obtenidos por la venta de 5 viviendas de las 6 construidas de la Etapa 2 en ese periodo económico. En el año 2016 los ingresos representan la venta de 10 viviendas de las 13 construidas de la Etapa 2 en ese periodo y 1 vivienda de las 6 construidas de la Etapa 2 en el año 2015.
- b) Costos incurridos en la construcción de las 11 unidades de vivienda vendidas de la Etapa 2 en el año 2016.

13. GASTOS ADMINISTRACION Y VENTAS

	2015	2016
Gastos Administrativos	(a) 67.265	110.163
Gastos Financieros	(b) 770	2.364
Otros Gastos	(c) 449	4.791
Utilidad Bruta	68.484	117.318

- a) Gastos incurridos en el giro normal de las actividades de la compañía.
- b) Valores correspondientes a los costos por comisiones y servicios bancarios.
- c) Representan los valores que no tienen sustento tributario por concepto de multas e intereses por mora.

14. CONCILIACION TRIBUTARIA

	2015	2016
Utilidad del Período		13.156
(-) 15% Participación de Trabajadores	(a)	-1.973
Subtotal		11.183
(+) Gastos no Deducibles	(b)	4.791
(-) Amortización Pérdidas Tributarias	(c)	-4.487
Utilidad Gravable para el Cálculo del Imp. a la Renta		11.487
(-) Impuesto a la Renta (mínimo)	(d)	-5.307
Utilidad Neta		1.389

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

a) 15% Participación de Trabajadores

Valor que será cancelado a los trabajadores en la forma y fecha de conformidad a lo dispuesto en el Código de Trabajo.

b) Gastos no Deducibles

Corresponde a valores que no constituyen gastos justificables de acuerdo a la normativa tributaria.

c) Amortización Pérdidas Tributarias

Se amortizó las pérdidas acumuladas de años anteriores por \$4.487, conforme a lo que establece el **Art. 11 L.O.R.T.I.**: Se pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieron dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada período del 25% de las utilidades obtenidas. Al efecto se entenderá como utilidades o pérdidas las diferencias resultantes entre ingresos gravados que no se encuentren exentos menos los costos y gastos deducibles.

d) Impuesto a la Renta

MECPROMOTORES alcanzó el valor de \$2.527 como impuesto a la renta causado; sin embargo, conforme a la normativa tributaria la empresa debe registrar el valor de \$5.307 correspondiente al anticipo mínimo determinado para el periodo 2016 pagado en julio y septiembre, siempre que este sea superior al impuesto causado.



MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

15. INDICADORES FINANCIEROS.

Período	2016	2015	2014	2013	2012
1 RENTABILIDAD					
Rentabilidad Financiera	2.1%	-93.1%	0.0%	0.0%	0.0%
Rentabilidad Económica	0.1%	-8.0%	0.0%	0.0%	0.0%
Rentabilidad del Capital	1.3%	-52.3%	0.0%	0.0%	0.0%
Rentabilidad de las Ventas	0.2%	-10.5%	0.0%	0.0%	0.0%
2 FONDO de MANIOBRA (Capital de trabajo)					
Fondo de Maniobra	397,781	52,342	0	0	0
Ratio Fondo Maniobra	0.5	0.1	0.0	0.0	0.0
Ratio FdM en días	207.2	35.6	0.0	0.0	0.0
3 LIQUIDEZ					
Liquidez	1.49	1.08	0.00	0.00	0.00
Tesorería (Acid Test)	0.83	0.35	0.00	0.00	0.00
Disponibilidad	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4 ENDEUDAMIENTO y autonomía					
Endeudamiento	16.95	10.66	0.00	0.00	0.00
Endeudamiento Corto Plazo	11.94	10.57	0.00	0.00	0.00
Autonomía	0.06	0.09	0.00	0.00	0.00
5 GARANTÍA y estabilidad					
Garantía	0.01	0.02	0.00	0.00	0.00
Consistencia	0.03	2.23	0.00	0.00	0.00
Estabilidad	0.02	0.20	0.00	0.00	0.00
6 ROTACIÓN ACTIVOS y días pago/cobro					
Rotación activo	0.57	0.76	0.00	0.00	0.00
Rotación activo fijo	76.77	40.78	0.00	0.00	0.00
Días cobro clientes	317.2	133.3	0.0	0.0	0.0
Días pago proveedores	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Criterio general para el análisis (tomarlo con precaución)

+ información

% Rentabilidad neta sobre recursos propios (PN).
 % Rentabilidad neta sobre total activos.
 % Rentabilidad neta sobre el capital social.
 % Rentabilidad neta sobre total ventas.

+ información

Diferencia entre el circulante y el exigible al corto. FdM. Siempre debe ser positivo.
 Proporción de FdM respecto al exigible al corto. En general 0,5 es aceptable.
 Días que tarda en regenerarse el FdM con las ventas. Cuanto menos mejor.

+ información

Compara el circulante con el exigible a corto. En general: lejos de 1 (cercano a 2).
 Compara el disponible mas el realizable con el ex. Corto. General: En torno a 1.
 Compara el disponible con el exigible al corto. En general: En torno a 0,3.

+ información

Compara las deudas con los capitales propios. En general: No mayor que 1.
 Compara las deudas a corto con los capitales propios. Cuanto menor, mejor.
 Similar al de endeudamiento, compara capitales propios con deudas totales

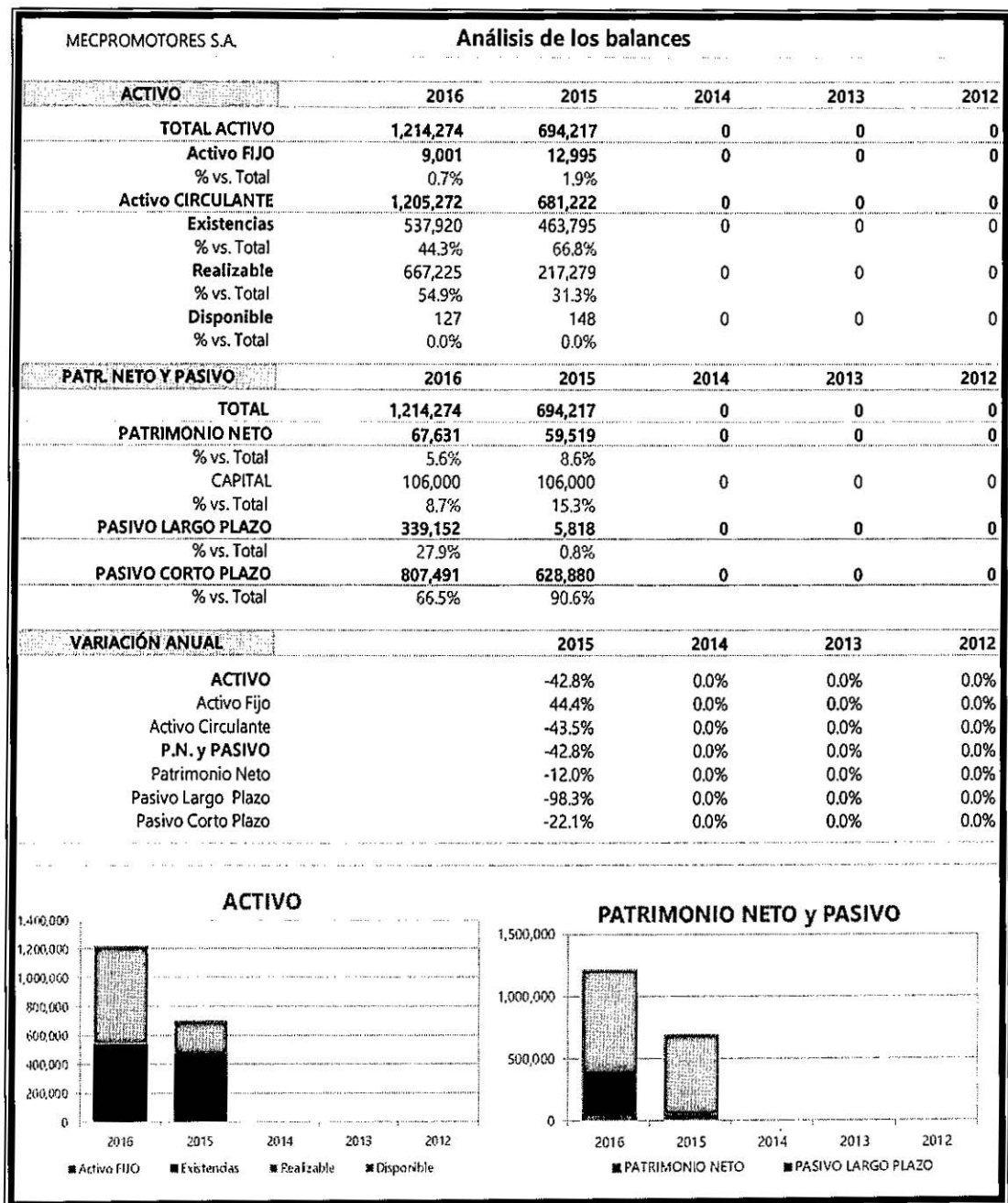
+ información

Compara el activo real con el total de las deudas. En general 1,5, no menor.
 Compara el activo fijo con las deudas a largo plazo. En general 2.
 Compara el activo fijo con los recursos permanentes. En general: menor de 1.

+ información

Compara el activo con las ventas. Cuanto más alto mejor.
 Compara las ventas con el activo fijo. Cuanto más alto mejor.
 Días que se tarda en cobrar a los clientes. Cuanto menos, mejor.
 Días que se tarda en pagar a los proveedores. Cuanto más mejor.

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

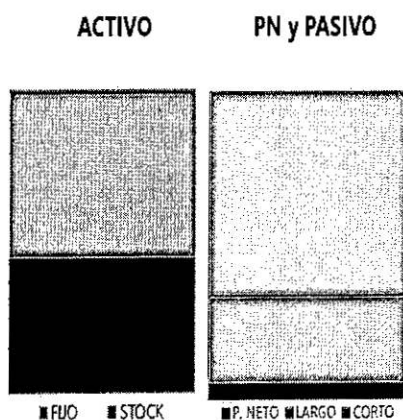


MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

MECPROMOTORES S.A.		Ratios para el análisis				
GARANTÍA y estabilidad		2016	2015	2014	2013	2012
Garantía		0.01	0.02	0.00	0.00	0.00
Consistencia		0.03	2.23	0.00	0.00	0.00
Estabilidad		0.02	0.20	0.00	0.00	0.00
LIQUIDEZ		2016	2015	2014	2013	2012
Liquidez		1.49	1.08	0.00	0.00	0.00
Tesorería (Acid Test)		0.83	0.35	0.00	0.00	0.00
Disponibilidad		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ENDEUDAMIENTO		2016	2015	2014	2013	2012
Endeudamiento		16.95	10.66	0.00	0.00	0.00
Endeudamiento Corto Plazo		11.94	10.57	0.00	0.00	0.00
RENTABILIDAD		2016	2015	2014	2013	2012
Rentabilidad Financiera		2.05%	-93.06%	0.00%	0.00%	0.00%
Rentabilidad Económica		0.11%	-7.98%	0.00%	0.00%	0.00%
Rentabilidad del Capital		1.31%	-52.26%	0.00%	0.00%	0.00%
Rentabilidad de las Ventas		0.20%	-10.45%	0.00%	0.00%	0.00%
FONDO de MANIOBRA		2016	2015	2014	2013	2012
Fondo de Maniobra		397,781	52,342	0	0	0
Ratio Fondo Maniobra		0.49	0.08	0.00	0.00	0.00
Ratio FdM en días		207.2	35.6	0.0	0.0	0.0
ROTACIÓN ACTIVOS		2016	2015	2014	2013	2012
Rotación activo		0.57	0.76	0.00	0.00	0.00
Rotación activo fijo		76.77	40.78	0.00	0.00	0.00
Días cobro clientes		317.2	133.3	0.0	0.0	0.0
Días pago proveedores		0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

1 ACTIVO			
TOTAL ACTIVO	1,214,274		
Activo FIJO	9,001	0.7%	
Activo CIRCULANTE	1,205,272	99.3%	
Existencias	537,920	44.3%	
Realizable	667,225	54.9%	
Disponible	127	0.0%	

2 Patrimonio Neto y PASIVO			
TOTAL	1,214,274		
PATRIMONIO NETO	67,631	5.6%	
PASIVO LARGO PLAZO	339,152	27.9%	
PASIVO CORTO PLAZO	807,491	66.5%	



Análisis rápido de 4 puntos clave

1- LIQUIDEZ
El circulante es 1.49 veces el exigible a corto
Precaución, parece INSUFICIENTE
El r más el d es 0.83 veces el exigible a corto
Precaución, parece INSUFICIENTE
Analizar los ratios de liquidez (hoja 20Ratios)

3- ENDEUDAMIENTO
Tiene un ratio 16.95 (ratio ENDEUDAMIENTO)
Precaución, parece EXCESIVO
Analizar ratios endeudamiento (ir a 20Ratios)

2- CAPITALIZACIÓN
El P. Neto es el 5.6% del total (PN + PASIVO)
Precaución, parece INSUFICIENTE
Analizar los ratios del resumen 1

4- GARANTÍA
Tiene un ratio 0.01 (ratio GARANTÍA)
Precaución, parece INSUFICIENTE
Analizar los ratios de garantía (hoja 20Ratios)

Aquí puedes hacer el análisis de 4 puntos básicos del balance que quieras

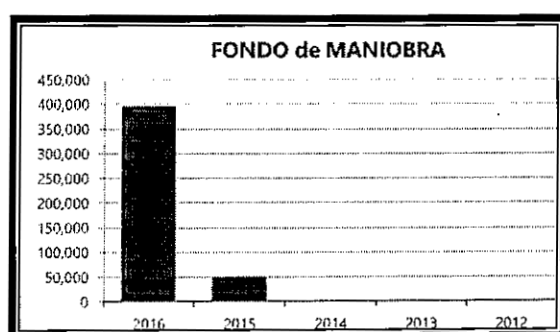
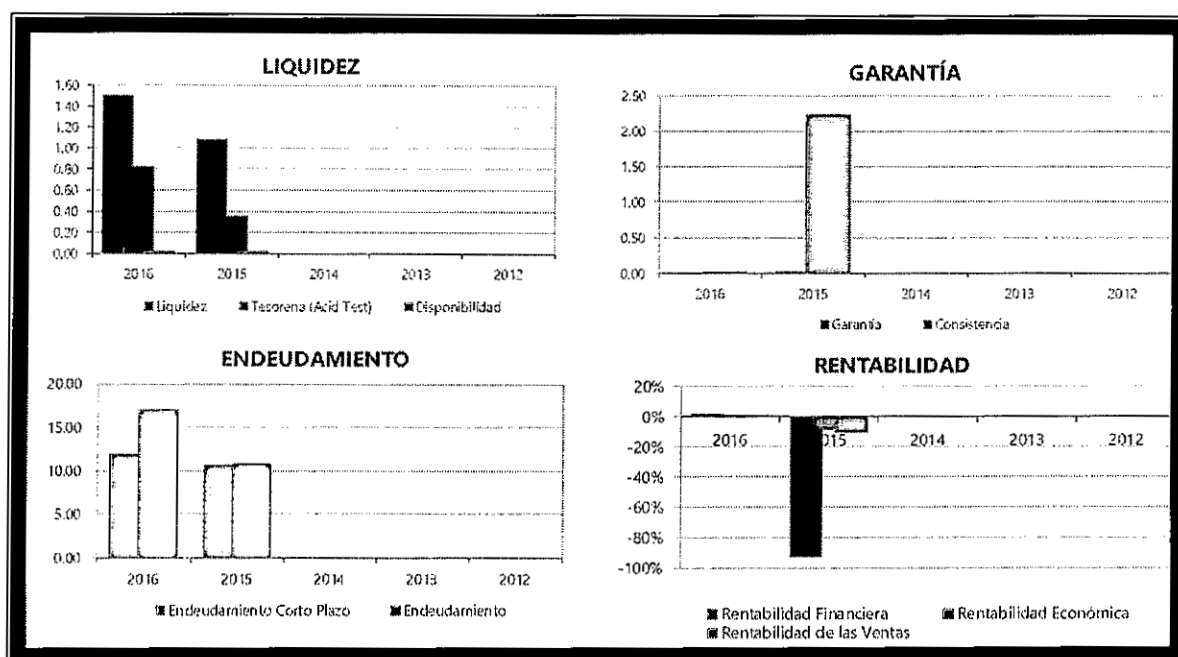
Para ello sólo tienes que elegir el balance (celda superior izquierda).

El análisis se basa en parámetros generales (tómalo sólo como una referencia) y los puntos son:

- 1- LIQUIDEZ:** Capacidad de la empresa para hacer frente a sus deudas a corto y medio plazo.
- 2- CAPITALIZACIÓN:** Proporción de fondos propios respecto a las deudas de la empresa.
- 3- ENDEUDAMIENTO:** Volumen de deudas en relación a los fondos propios.
- 4- GARANTÍA:** Son las garantías patrimoniales que la empresa ofrece a sus acreedores, dato importante también para la obtención de financiación.

Esta es sólo una visión rápida que puede ser imprecisa y que debes completar con el resto del análisis.

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016



MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

6. COMPARATIVO PRESUPUESTO PROYECTO "BALCON MILAGRO".

Con los valores reportados al cierre del ejercicio según el cuadro V

	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Ventas	(a) 529.955	691.000
(-) Costo de Ventas	(b) 511.817	560.526
Margen Comercial	18.138	130.474

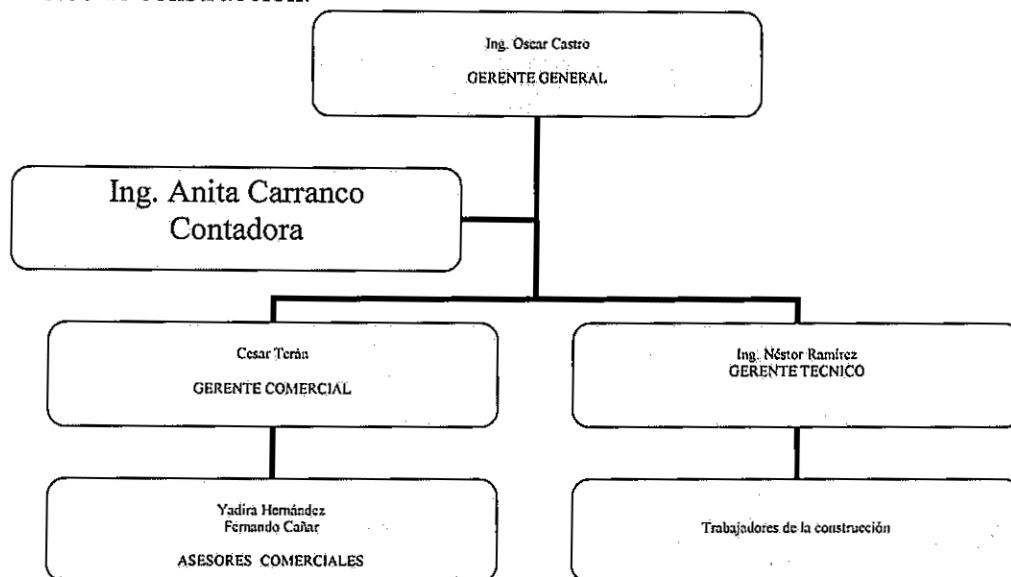
- a) En el año 2015 corresponde a los Ingresos obtenidos por la venta de 5 viviendas de las 6 construidas de la Etapa 2 en ese periodo económico. En el año 2016 los ingresos representan la venta de 10 viviendas de las 13 construidas de la Etapa 2 en ese periodo y 1 vivienda de las 6 construidas de la Etapa 2 en el año 2015.
- b) Costos incurridos en la construcción de las 11 unidades de vivienda vendidas de la Etapa 2 en el año 2016.
- c) El margen comercial por unidad vendida es aproximadamente de \$11.862 en el 2016 si mantenemos el mismo margen y multiplicamos por las unidades que faltan por construir y vender que serían 26 nos da un margen de \$308.412 al cierre del ejercicio 2017 y si mantenemos el mismo gasto administrativo e incrementamos el gasto por comisiones y pago de plusvalías de las unidades vendidas, se cumpliría el presupuesto de no generar pérdidas al final del proyecto "Balcón del Milagro". Esa sería la proyección para el 2017 según el presupuesto ajustado por mi gestión.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES:

- ✓ Se inició el ejercicio fiscal y constructivo con el Arq. Jorge Carvajal como gerente del proyecto y Arq. Patricio Alcívar como constructor, en el mes de abril se le pidió la renuncia al gerente del proyecto por cuanto no cumplió con lo acordado, los detalles son de su conocimiento.
- ✓ Los cuatro primeros meses de gestión por parte del Arq. Carvajal fue la evaluación, direccionamiento y ejecución del proyecto "Balcón del Milagro" quien hizo varios acercamientos a personal constructivo y de ventas sin que ninguna haya firmado contratos sobre lo que dicho funcionario proponía.
- ✓ Al mes de abril la construcción de las cinco viviendas estaba con un retraso de tres meses producto de la falta de liquidez y de cambios continuos en los diseños iniciales del proyecto
- ✓ Se realiza la entrega de cuatro viviendas que se habían construido en el año 2015 a sus propietarios de las 19 que constan en la fase dos. 4

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

- ✓ A partir del mes de abril asumo de manera directa la construcción y terminación del proyecto con una nueva estructura organizacional y de costos de construcción.



- ✓ Con el concurso del ex gerente de la compañía Cesar Terán se continuo con la consecución del crédito constructivo de la CFN y organizar el departamento de ventas.
- ✓ Se realizó tres contratos de mutuo por \$119.500 para poder iniciar la construcción del proyecto hasta que llegue dinero de la CFN que recién nos acreditaron 300mil en el mes de junio y 200mil en el mes de octubre y los cien mil restantes serán para el mes de marzo del 2017.
- ✓ Las 43 casas de la segunda fase del proyecto 36 fueron hipotecadas a la CFN, 7 fueron construidas con aportes propios de los accionistas y con los fondos de los tres contratos de mutuo.
- ✓ El crédito de la CFN fue aprobado por 600mil dólares en el mes de diciembre del 2015, desde ahí se comenzó a entregar documentación adicional para que se haga los desembolsos, las garantías fueron 36 hipotecas en propiedad horizontal y garantías personales de Borys Mejía y Oscar Castro. A la fecha del informe esta desembolsados 500 mil dólares y abonados al capital 75mil dólares
- ✓ En esta transición hubo varios inconvenientes con los clientes ya que se les ofreció un modelo de casa y se estaba construyendo otro, los tiempos de entrega se negoció con varios de ellos y solo se hizo la erogación de 5mil dólares para anular la promesa de compraventa en otros casos se realizó modificaciones internas y para otros se ayudó con la cancelación de meses de arriendo hasta que puedan pasarse a sus viviendas adquiridas.
- ✓ Los costos se redujeron aproximadamente en 2mil dólares por casa al costo directo de construcción comparado con lo presentado por Arq. Jorge Carvajal, se negoció los nuevos contratos con el Arq. Alcívar y se propuso la construcción de manera directa por Mecpromotores y el arquitecto Alcívar que realice los terminados con esta modalidad se

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

redujo 2mil dólares por casa (dos módulos de cuatro), terminados estos módulos no se renovó el contrato por cuanto no cumplió en los plazos estipulados y la construcción presentó muchos errores por lo que se procedió a cambiar la modalidad y la misma empresa asumió la construcción de todo el proyecto es decir de 24 casas de dos plantas de la tercera etapa, como responsable técnico están el Ing. Néstor Ramírez y Arq. Roberto Ramírez, se realiza contratos para los terminados en muebles, ventanas, pisos y otros con un ahorro adicional de mil dólares por unidad habitacional. El costo de construcción actual es de \$30.938 a casi 300 dólares por metro cuadrado de los 358 que proponía el Arq. Carvajal.

- ✓ Los precios de venta aprobados por la CFN fueron 13 unidades de 60 mil dólares y 24 unidades de 65mil dólares todos enmarcados en el producto de vivienda de interés social.
- ✓ La banca privada financia este tipo de vivienda con una tasa de 4,88% banco del Pichincha, Pacífico con el 5% y IESS con el 6%. Parte del éxito de la comercialización es este producto que impulso el gobierno nacional 95/5 financiar el 95% de la vivienda y el cliente solo tiene que dar el 5% de cuota inicial.
- ✓ Se realizó obras de urbanización como parqueaderos de la primera etapa, calles, bordillos, alumbrado eléctrico quedando pendiente la terminación de la infraestructura para telefonía y alumbrado público de la tercera etapa y el área verde, casa comunal.
- ✓ Este arreglo último y definitivo con el que se está trabajando las 24 casas ocasiono un retraso y malestar en los clientes a quienes se les tubo que compensar con arreglos adicionales, pagos de la cuota de arriendo, etc. para no entrar en conflictos de la penalización de los contratos de compra venta o de desistimiento de la compra.
- ✓ Al finalizar el ejercicio económico 2017 se tiene terminadas y vendidas 19 casas de las cuales están entregadas 6, de la tercera etapa está en un 60% un módulo de cuatro casas y 20% otro modulo se estima entregar en el mes de marzo y abril respectivamente estos dos módulos y el total del proyecto en el mes de diciembre de este mismo año a la fecha de la elaboración de este informe faltan por comercializar solo 10 casas.
- ✓ Se cumplió con la CFN en tiempos y presupuestos de ejecución de obra y ventas de casas según el acuerdo firmado.
- ✓ Con esta operación al final del año se presentan por primera vez resultados positivos, pero solo se facturo 11 casas de las 13 vendidas por cuanto los clientes no terminaron de entregar los documentos al banco y no se pudo procesar los créditos.
- ✓ La actividad más complicada en este periodo fue la aprobación de la nueva propiedad horizontal ante el colegio de arquitectos, municipio de Ibarra y Registro de la propiedad. Las fallas que se encontraron fueron a raíz de la entrega de la quinta casa que no coincidían los linderos de ahí se tuvo que realizar un nuevo levantamiento para que coincidan con lo que está construido y no afectar a los propietarios de las casas ya entregadas de la primera etapa esto duro casi todo el año entre cambios y

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

regulaciones, esto además se incurrió en costos y gastos no presupuestados.

- ✓ La empresa al finalizar este ejercicio económico según los índices mantuvo una liquidez alta, pero durante el año se pudo evidenciar problemas de liquidez por falta de desembolsos de los créditos de los propietarios de los inmuebles. Para el siguiente periodo esta realidad va a cambiar pro cuanto se pudo arreglar estos inconvenientes y se tendrá la suficiente liquidez para cumplir oportunamente con los pagos a los proveedores.
- ✓ Se presentó y se cumplió con los organismos de control Superintendencia de compañías, IESS, SRI y UAF, para este último se reportó de manera mensual y como lo establece el reglamento y sus leyes sobre los montos establecidos para el control, se elaboró el manual de prevención de lavados de activos y financiamiento del terrorismo, El oficial de cumplimiento está a cargo de la gerencia general y como suplente la presidencia de la compañía.
- ✓ Se dio cumplimiento al plan de manejo ambiental que fue registrado en el año 2015 y se procedió a presentar el informe de cumplimiento ante el ministerio del ambiente cumplido el año de registro.
- ✓ Los valores a disposición para los accionistas y la propuesta de pago son según el cuadro adjunto.

DETALLE DE PARTICIPACION DE UTILIDADES	
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	
Utilidad contable	13.155,97
15% Participación a Trabajadores	1.973,40
22% Impuesto a la Renta	5.307,20
Amortización Pérdidas Tributarias Ejercicios Anteriores	4.486,84
10% Reserva Legal	138,85
✓ Utilidad a Disposición de Accionistas	1.249,68

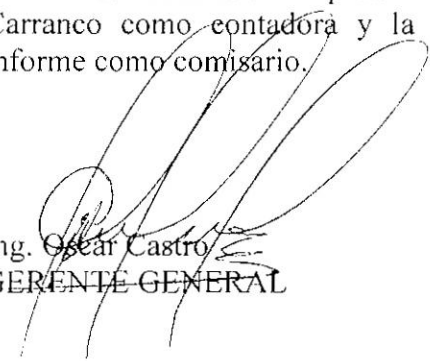
- ✓ La propuesta de pago es que se lo realice en el mes mayo una vez que se reciba el dinero de las casas de la tercera etapa (65-64-63-62).
- ✓ Las proyecciones en este proyecto son obtener resultados positivos que permitan cubrir las pérdidas acumuladas de años anteriores, devolver los valores aportados por inversionistas, si se quiere obtener dividendos a repartirse se deberá realizar un proyecto pequeño de por lo menos ocho casas a un segmento bajo que sean fácil de comercializar dentro del mismo ejercicio económico 2017.
- ✓ Con la experiencia adquirida en este negocio se propone se siga realizando inversiones en este tipo de negocios para poder cumplir con la demanda de la base de clientes que se ha acumulado, es decir hacer viviendas para un segmento más bajo que puedan aplicar el bono de la vivienda alrededor de 38mil, otro intermedio por casa de 55mil y uno más alto por casa de hasta 80 mil, incursionar en la compra de terrenos y lotizar.

MECPROMOTORES S.A.
INFORME DE GERENCIA
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2016

- ✓ Basado en los márgenes comerciales el negocio es muy rentable y se puede obtener resultados que satisfagan a los intereses de los accionistas, se debe invertir en nuevos proyectos.
- ✓ Al cierre del ejercicio económico el inventario pendiente de compra de licencias es el del cuadro adjunto.

Grupo	Familia de productos	Versión de la licencia	Cantidad real
Applications	Office Standard	2013	2
Systems	Windows	10 Pro Get Genuine	2
✓ Applications	QBIZ ERP	9.0	1

- ✓ 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 2017 se cumpla con las metas y objetivos establecidos.
- ✓ Toda la información contable reposa en archivos digitales y físicos que cuentan con el aval del departamento financiero a cargo de la Ing. Anita Carranco como contadora y la Dra. Ángela Soria quien emitirá su informe como comisario.



Ing. Oscar Castro
GERENTE GENERAL