

INFORME FINAL DE LA GERENCIA DE LA COMPAÑÍA "MECPROMOTORES S.A." PERIODO ENERO - DICIEMBRE 2018



Señores Accionistas:

Mediante este informe a la Junta General de Accionistas de la compañía MECPROMOTORES S.A. la Gerencia General, somete a su consideración los aspectos más relevantes para la empresa en el ejercicio económico del periodo enero- diciembre 2018, así como los resultados de la gestión realizada por la Gerencia en este periodo. Entre las actividades de mayor impacto que se reflejan en los balances tanto el de Situación como el de Resultados se encuentran a continuación:

En el año 2018 se alcanzó un nivel de ventas de 688mil dólares que corresponden a la venta de siete casas del conjunto Balcón del Milagro, dos casas del conjunto San Francisco, teniendo un margen comercial del 28.23%. Otros ingresos por 537.442 por asesorías por dos contratos en compras públicas compensan el gasto corriente por sueldos y salarios, comisiones, impuestos, promoción y publicidad de los dos proyectos así como honorarios profesionales para la elaboración de los proyectos de vivienda que no se ejecutaron. El gasto administrativo y de ventas corresponden un 30%aproximadamente con respecto a las ventas que se compensan por los otros ingresos para no generar pérdidas en este periodo.



Ibarra, a 2-9-ABR-2019

Dr. Diego Andrade A.
 NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN IBARRA



Los índices financieros no son de los mejores comparados con los del año anterior producto de la falta de financiamiento para continuar con los proyectos propios y por tener que invertir en el proyecto de construcción con el Consorcio MECRA, esto ocasiono que no se pueda terminar el Proyecto SAN Francisco y tampoco iniciar los proyectos Portal del Milagro I y II

Periodo	2018	2017	2016	2015	2014
1. RENTABILIDAD					
Rentabilidad Financiera	0.2%	4.1%	7.3%	1.0%	0.0%
Rentabilidad Económica	0.1%	2.8%	1.4%	1.0%	0.0%
Rentabilidad del Capital	1.4%	1.1%	5.2%	0.0%	0.0%
Rentabilidad de las Ventas	1.1%	1.2%	1.8%	0.0%	0.0%
2. FONDO DE MANIOBRA (Capital de trabajo)					
Fondo de Maniobra	8,000	104,496	187,781	0	1
Ratio Fondo Maniobra	0.7	0.2	0.3	1.1	0.6
Ratio FdM en días	1.2	114	207.2	1.1	0.6
3. LIQUIDEZ					
Liquidez	1.31	1.34	1.45	1.19	1.06
Teste de Prueba de Test	0.51	0.32	0.19	1.19	1.06
Capacidad	0.12	0.17	0.11	1.19	1.06
4. ENDEUDAMIENTO y autonomía					
Endeudamiento	7.88	8.21	8.35	1.19	0.00
Inclusión en Corto Plazo	7.88	7.28	1.14	1.19	0.00
Autosuficiencia	0.18	0.18	0.16	0.00	0.00
5. GARANTÍA y rentabilidad					
Garantía	1.11	0.01	1.11	0.00	0.01
Consistencia	1.10	0.01	1.10	0.00	0.01
Estabilidad	1.07	0.00	1.02	0.00	0.01
6. ROTACION ACTIVOS y días pago/cobro					
Rotación Activo	1.20	1.26	1.37	0.00	0.12
Rotación Activo Fijo	11.71	172.63	16.77	0.00	0.12
Días cobro de otros	78.9	21.9	177.2	0.0	1.1
Días pago proveedores	0.0	0.0	0.0	0.0	1.1

Criterio general para el análisis financiero

- Informativo

- 1 Rentabilidad financiera menor que 0%
- 2 Rentabilidad económica menor que 0%
- 3 Rentabilidad sobre el capital social
- 4 Rentabilidad sobre el activo

- Información

- 1 Fondo de Maniobra y el ratio de corto FdM. Generalmente menor que 1.
- 2 Fondo de Maniobra respecto al pago de los corto. Generalmente menor que 1.
- 3 Que tanto se endeuda el FdM con las ventas. Cuanto menor mejor.

- Información

- 1 Concierne el endeudamiento y el ratio de corto. En general menor que 1.
- 2 Concierne el endeudamiento y el ratio de corto. En general menor que 1.
- 3 Concierne el endeudamiento y el ratio de corto. En general menor que 1.

- Información

- 1 Concierne los costos con los capitales propios. En general menor que 1.
- 2 Concierne los costos con los capitales propios. Cuanto menor mejor.
- 3 Concierne los costos con los capitales propios. Cuanto menor mejor.

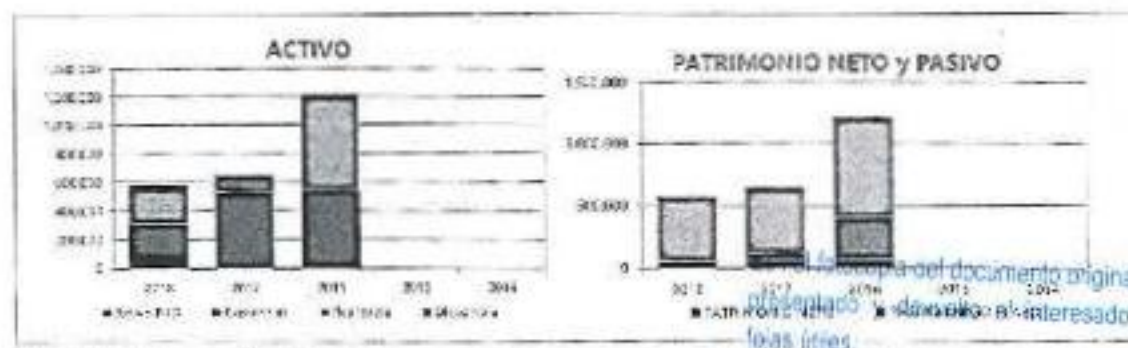
- Información

- 1 Concierne el ratio de corto con el total de los costos. En general menor que 1.
- 2 Concierne el ratio de corto con el total de los costos. En general menor que 1.
- 3 Concierne el ratio de corto con el total de los costos. En general menor que 1.

- Información

- 1 Concierne el ratio de corto con el total de los costos. En general menor que 1.
- 2 Concierne el ratio de corto con el total de los costos. En general menor que 1.
- 3 Concierne el ratio de corto con el total de los costos. En general menor que 1.

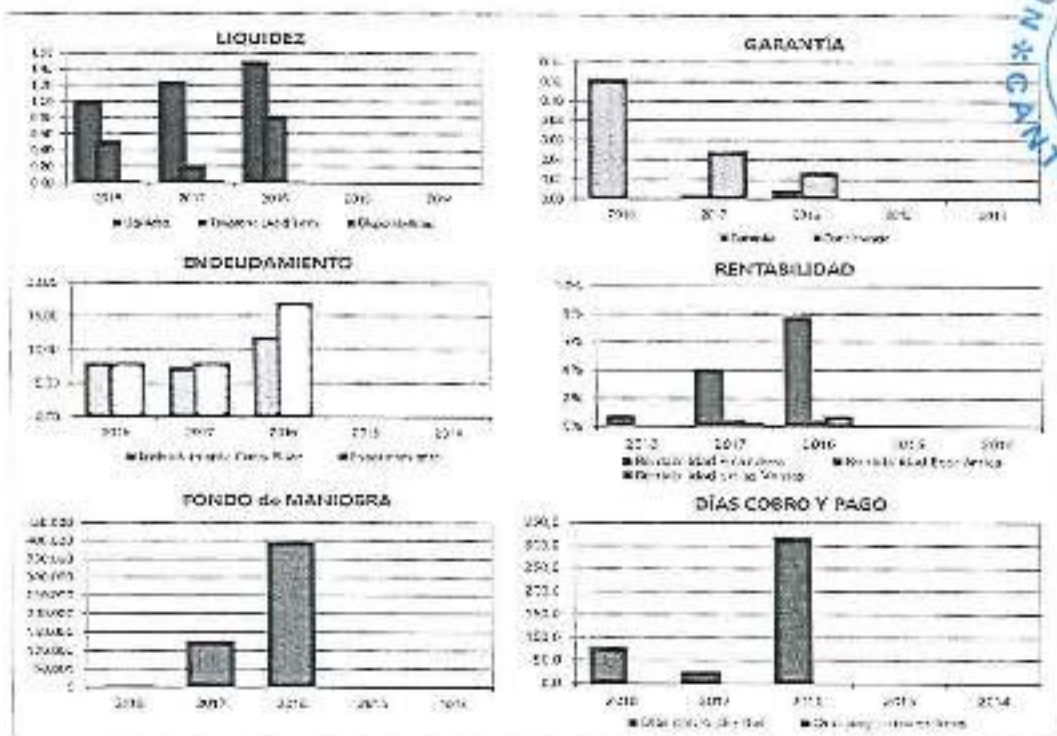
Lo mejor en cuanto a los índices es que no se tiene deuda con las entidades financieras, no así con la empresa relacionado quien fue la puso el capital de inversión junto con dos prestamistas a través de contratos de mutuo y uno como inversionista por aproximadamente 64mil dólares exclusivamente en el proyecto de San Francisco.



Ibarra, a 29 ABR. 2019

Dr. Diego Andrade A.
NOTARIA CUARTA DEL P.A. DE IBARRA





La liquidez y el fondo de maniobra nos son suficientes para poder ejecutar de mejor manera los proyectos propios por lo que es indispensable se busque un inversionista o se inyecte capital por un monto de 250Mil dólares.

La rentabilidad que arroja este año no es nada alentador para mostrar a los accionistas pero es producto de la falta de inversión, se pudo concretar los proyectos anterior por la inmediata venta y recuperación de la cartera de las siete casas del proyecto Balcón del Milagro lo cual se pagó una buena cantidad a la empresa relacionada quien fue quien invirtió en este periodo.

Se armó una estructura para poder ejecutar proyectos de un millón de dólares pero lamentablemente se perdió por 13mil dólares pero a la vez creo que fue acertado desde el punto de vista de rentabilidad porque al momento quien gano ese proyecto por falta de cumplimiento de pago por el GADI está al borde de la quiebra por no tener los fondos suficientes para poder terminar el proyecto.

A nosotros con un proyecto que fue de 250mil dólares en el consorcio MECRA no está haciendo tambalear la compañía por no poder cumplir con el compromiso adquiridos con los proveedores y empresas relacionadas.

Favor considerar esta recordación para evitar problemas posteriores en la participación de compra públicas que no sean más allá de los 300mil dólares que sería nuestra capacidad actual para ejecutar estos proyectos dejando de lado los nuestros y los pagos a los prestamistas e inversionistas.

Ibarra, a 29 ABR. 2019

Dr. Diego Andrade A.
NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN IBARRA





ACTIVO	2018	2017	2016
TOTAL ACTIVO	572.771	645.552	1.214.274
Activo FIJO	61.919	2.682	9.001
% vs. Total	10,8%	0,4%	0,7%
Activo CIRCULANTE	510.852	642.870	1.205.272
Existencias	251.196	330.535	537.920
% vs. Total	43,8%	82,2%	44,3%
Realizable	251.462	103.000	567.225
% vs. Total	43,9%	16,0%	54,9%
Disponible	8.194	9.335	127
% vs. Total	1,4%	1,4%	0,0%
PATR. NETO Y PASIVO	2018	2017	2016
TOTAL	572.771	645.552	1.214.274
PATRIMONIO NETO	64.122	71.737	67.631
% vs. Total	11,2%	11,1%	5,6%
CAPITAL	106.000	106.000	106.000
% vs. Total	18,5%	16,4%	8,7%
PASIVO LARGO PLAZO	0	55.443	339.152
% vs. Total	0,0%	8,6%	27,9%
PASIVO CORTO PLAZO	508.649	518.372	807.491
% vs. Total	88,8%	80,3%	66,5%
VARIACIÓN ANUAL		2017	2016
ACTIVO		12,7%	88,1%
Activo Fijo		-95,7%	235,6%
Activo Circulante		25,8%	87,5%
P.N. y PASIVO		12,7%	88,1%
Patrimonio Neto		11,9%	-5,7%
Pasivo Largo Plazo		0,0%	511,7%
Pasivo Corto Plazo		1,9%	55,8%

En julio de 2018 se comenzó la construcción del mercado de Priorato contrato gestionado con el municipio de Ibarra y se formó un consorcio Mecra donde la compañía tenía el 50% del capital se entregó en octubre pero hasta el cierre del ejercicio económico y la elaboración del este informe no se ha podido cerrar por cuanto no termina de pagar el GADI un valor aproximado del 125mil dólares ocasionando que la empresa haya destinado su capital de inversión en financiar el consorcio y por lo tanto disminuyendo su rentabilidad.

No existe un crecimiento sostenido de la compañía por cuanto no se pudieron ejecutar los proyectos en este año 2018 por falta de liquidez prácticamente se financio con el 50% del proyecto del consorcio Mecra como se indicó en los párrafos anteriores.

Se realizó una ALIANZA ESTRATEGICA CON VIRSAP EP PARA LA CONSTRUCCION DE 40 VIVIENDAS que el cierre del ejercicio económico y

Ibarra, a 29 ABR. 2019

Dr. Diego Andrade A.
NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN IBARRA



elaboración de este informe no se ha llegado a ejecutar por falta de decisión política y de inversión, ocasionando también esto una pérdida de inversión en este proyecto.

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.

Los informes mensuales y actualización de datos a la UAF han sido presentados oportunamente sin inconvenientes ya que, hasta el cierre del ejercicio económico continúo como OFICIAL DE CUMPLIMIENTO, situación que deberá ser regularizada por la próxima administración según las políticas, reglamentos y leyes vigentes para este efecto.

Debo indicar que en el ejercicio económico 2018 los estados financieros arrojan una utilidad neta, después de participación de trabajadores e impuesto a la renta a disposición de los accionistas es de cuatrocientos setenta y tres 05/100 dólares de Estados Unidos de América (USD 473.05).

Utilidad contable	12,238.12
15% Participación a Trabajadores	- 1,835.72
Impuesto a la Renta (Anticipo Determinado mayor que el causado)	- 9,876.79
10% Reserva Legal	- 52.56
Utilidad a Disposición de Accionistas	<u>473.05</u>

Siendo la distribución la distribución de dividendos de acuerdo al siguiente detalle:

ACCIONISTA	%	DIVIDENDO	IMP. RTA. PROPORCIONAL	D.DISPONIBLE	RET. RTE.	A PAGAR
CASTRO VILLACRES OSCAR ALFONSO	10%	47.31	587.68	1,054.98		47.31
MEJIA MONTESEDECA LUIS ALFREDO	90%	425.75	8,889.11	9,314.86		425.75
TOTAL		473.05	9,876.79	10,349.84	-	473.05

Propongo como gerente que las utilidades generadas en el año 2018, se deje en la cuenta utilidades no distribuidas a fin de mejorar el patrimonio actual de la compañía.

Ibarra, a 29 ABR. 2019

Dr. Diego Andrade A.
NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN IBARRA



CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Es importante que si se quiere seguir manteniendo la compañía en la ejecución de proyectos de vivienda se haga una inversión de capital de por lo menos 250 mil dólares y no depender de la contratación pública, que si bien es cierto hay un margen bastante interesante el pago de los mismos se vuelve tormentoso y podría ocasionar serios problemas de iliquidez con una falta de solvencia que llevaría a la quiebra a la compañía la recomendación es que se haga este tipo de proyectos de contratación pública por mínima cuantía o adjudicación hasta por los 250 mil dólares que es fácil de manejar con fondos propios, desviando de los proyectos de vivienda siempre que haya ese apalancamiento por parte de los accionistas.

Se tiene dos terrenos ubicados y negociados donde se puede desarrollar dos proyectos más de vivienda por una cantidad de al menos 23 unidades habitacionales que arrojarían una utilidad bruta de aproximadamente 350 mil dólares siempre y cuando se inyecte dinero fresco para no comprometer los pagos a los proveedores y empresa relacionadas.

Se debe buscar un socio estratégico con un perfil gerencial para que pueda seguir con la gestión de esta compañía porque como se puede observar el gasto administrativo es alto y no justifica los niveles de inversión en pocos proyectos por falta de capital de trabajo.

Por parte del departamento técnico entregó al portal de compras públicas aproximadamente 30 ofertas entre cotizaciones y menores cuantías se adjudicó 3 procesos, dos de los cuales se ejecutaron y el tercero hubo rescisión del contrato por mutuo acuerdo. Hubo mucho trabajo infructuoso por cuanto no se pudo concretar las ofertas por temas de experiencia y capacidad de gestión económica y comercial.

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 en lo que va del año y muy especialmente al equipo liderado por el Arq. Roberto Ramírez, Néstor Ramírez, Andres Galarza y la Dra. Angie Soria por su constante preocupación y ayuda en regularizar la información contable y su opinión como comisaria así como al Ing. Anita Carranco y Andrea Tapia que es el soporte administrativo y financiero para la compañía.

Atentamente,

Ing. Oscar Castro,
Gerente General

Es fiel fotocopia del documento original que me fue presentado y devuelto al interesado en
hojas útiles.

Ibarra, a 29 ABR. 2019

Dr. Diego Andrade A.
NOTARIA CUARTA DEL CANTÓN IBARRA





Factura: 001-004-000018716



20191001004C00700

FIEL COPIA DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINAL N° 20191001004C00700

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 FINAL DE LA GERENCIA DE LA COMPAÑIA "MEDPROMOTOREES S.A." y que me fue exhibido en 8 foja(s) útil(es). Una vez practicada(s) la certificación(es) se devuelve el(los) documento(s) en 8 foja(s), conservando una copia de ellas en el Libro de Certificaciones. 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 29 DE ABRIL DEL 2019. (12:24).

NOTARIO: DIEGO GUSTAVO ANDRÉS ARZAS

NOTARÍA CUARTA DEL CANTÓN IBARRA

