



PROJECTS

MANEJO Y DESARROLLO DE PROYECTOS

Quito, 31 de marzo del 2017

Señores
SOCIOS
MDPROJECTS CIA. LTDA.

De mi consideración.-

Por medio de la presente y en cumplimiento de lo establecido en la Ley de Compañías y en el estatuto social de la compañía MANEJO Y DESARROLLO DE PROYECTOS MDPROJECTS CIA. LTDA. presento a ustedes el informe de resultados obtenidos en el ejercicio económico correspondiente al año 2016.

1) Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio

2016.- En el año 2016 la empresa culminó el gerenciamiento de la ejecución del 100% de la segunda etapa del proyecto "Cumbres de San Isidro", así como el desarrollo del 75% de la tercera etapa de dicho proyecto, así también se Gerenció la construcción del 100% del proyecto "Casas del Lago 2", siendo dichos proyectos un éxito total en ventas. Por otro lado, la liquidación de los fideicomisos "Anaqmanta" y "Casas del Lago 1" aun no se lograron concluir debido a retrasos en trámites burocráticos municipales, tales como el permiso de habitabilidad y devolución de garantías por parte de la entidad municipal.

2733689

Por otra parte, en el año 2016 se aprobó los planos arquitectónicos del conjunto habitacional Miraloma, integrado por 108 apartamentos de 62, 64 y 75 m², y se constituyó un fideicomiso de igual nombre, con la fiduciaria FIDUECUADOR, en el cual MDPROJECTS es el beneficiario del 100% de los resultados de dicho patrimonio autónomo. El proyecto Miraloma está ubicado en el sector de San Isidro del Inca, en la ciudad de Quito, y se inició con el proceso de preventas del proyecto, en su primera etapa, integrada por 38 apartamentos, siendo que a diciembre del 2016 se pre-vendieron 16 unidades habitacionales, esto es, el 50% de la primera etapa, lo cual constituyó un éxito comercial del producto.

Así mismo se gestionó la aprobación de un crédito por US\$ 2'800.000,00 para el desarrollo y construcción del proyecto Miraloma, por parte de la CFN, el cual fue aprobado en noviembre del 2016.

Durante el desarrollo de nuestros proyectos se mantuvo relaciones comerciales con las instituciones que nos apoyaron durante el año 2015, como lo son Banco del Pichincha que financió cumbres de San Isidro, y Banco Internacional que financió los proyectos "Casas del Lago 2".

En el tema de Gerencia Técnica tuvimos ingresos de 2 proyectos, esto es de Cumbres de San isidro por un lado y Casas del Lago 2 por otro, lo cual permitió sostener



PROJECTS

MANEJO Y DESARROLLO DE PROYECTOS

parte del costo fijo de la empresa en tanto que los ingresos por Gerencia Comercial y asesoría legal de "Casas del Lago 2" permitió cubrir la totalidad de costos fijos. Sin embargo, al faltar un tercer proyecto en ejecución, no fue posible mantener excedentes y utilidades importantes el presente año. El tercer proyecto a desarrollar durante el 2016, era el proyecto Córdova Plaza, el cual no alcanzo el punto de equilibrio debido a que a partir de la discusión pública de la ley de Plusvalía, con su posterior aprobación, termino desincentivando al segmento de clase media al que pertenecía el proyecto Córdova Plaza, por lo que las ventas se paralizaron, debiendo postergar su decisión de desarrollo hasta las nuevas elecciones presidenciales, a fin de analizar como el ambiente político y el sostenimiento de la Ley de Plusvalía afecta al sector inmobiliario, especialmente al de clase media alta, para de ahí analizar la conveniencia o no de relanzar dicho proyecto.

La construcción del proyectos Cumbres de San Isidro se realizó con la empresa Fernando Lara & Co., en tanto que la construcción del proyecto "Casas del Lago 2da etapa" se realizó con el Ing. Juan Carlos Chávez que fue el profesional técnico que gan[o el concurso de ofertas de dicho proyecto.

Finalmente, en cuanto al proyecto MIRALOMA, se realizó un concurso de ofertas de construcción, siendo que la

oferta ganadora fue la presentada por el Ing. Juan Carlos Chávez.

En cuanto a inversión en proyectos, la empresa mantuvo su inversión en los mismos, en similares proporciones a la del año anterior, llegando a US\$ 483.256,63.

- 2) Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Socios.-** Durante el ejercicio económico 2016, la Junta General de Socios únicamente se reunió una sola vez, bajo el carácter universal ordinaria.

En cumplimiento la responsabilidad del representante legal de la compañía, se han observado todas las disposiciones emitidas por dicha Junta General de Socios.

- 3) Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio económico 2016.-**

No ha existido ningún cambio relevante para este ejercicio 2016.

- 4) Situación Financiera de la Compañía**

En el ejercicio 2016 la situación se ha mantenido estable pese a la crisis política que afectó especialmente al sector de la construcción, pero los ingresos por Gerencia Técnica, Comercial y asesoría legal de Casas del Lago 2 y Cumbres de San Isidro, sostuvo, aunque con complicaciones, los costos fijos de la empresa.



PROJECTS

MANEJO Y DESARROLLO DE PROYECTOS

5) Resultados generados durante el ejercicio 2016

En virtud de lo antes referido, la compañía arroja una utilidad de apenas US\$2.508,67, mismo que serán según lo indica la ley repartido el 15% a sus trabajadores, se pagará el respectivo impuesto a la renta y la diferencia será repartida entre los socios.

6) Revisión de Balances y de informe de Auditoria Externa

A continuación entregó copia de los balances de la empresa y de auditoría externa, dónde podremos observar los activos, pasivos y patrimonio de la empresa durante el año 2.016.

Atentamente,

Ing. Mario Ulloa Andrade

Gerente General

MDPROJECTS CÍA. LTDA.