

INFORME DE GERENCIA

Quito, 14 de marzo del 2019

A la Junta General de

Accionistas

JGJ BUILDING S.A.

Ciudad

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 26 de octubre del 2014, como resultado de una escisión de la Compañía COHECO S.A. De acuerdo a sus estatutos, La Compañía tiene como objeto social el asesoramiento y prestación de servicios en la comercialización, corretaje y disposición de cualquier forma, de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como de los derechos reales que recaigan sobre estos.

ENTORNO ECONÓMICO

La actividad de la construcción es uno de los pilares en los que se sostiene la economía de todo país. Por ello su recuperación, en Ecuador, es importante.

En los 10 últimos años, este sector tuvo importantes tasas de crecimiento, resultado evidente del nivel de desarrollo positivo que se experimentó desde el año 2008 hasta 2014, siendo 2011 el año de mayor crecimiento, con una tasa del 17.6% de su PIB. No obstante, mantener ese alto nivel de crecimiento fue y aún es complejo, no solamente para el sector, también para la economía en su conjunto. Los elevados niveles de inversión pública y de liquidez en la economía, permitieron que éste y otros sectores crezcan. Su crecimiento ocurrió a la par de mayores recursos públicos. Actualmente el contexto es otro: Ecuador vive con menores ingresos por venta de petróleo y tiene la necesidad de cubrir pagos de deuda. Con menores recursos públicos tanto para inversión como para inyectar liquidez en la economía, en el periodo 2015-2017 las tasas del sector fueron negativas, lo que llevó a que la variación entre de 2017 frente a 2014 traiga un decrecimiento de -10,51% en el conjunto de la actividad.

El sector de la construcción ha presentado una depresión durante los años 2016 y 2017. Si bien 2017 se mantuvo como un año difícil para la construcción, desde el Banco Central se proyectó que en 2018 se revertirá esta tendencia aunque el crecimiento todavía puede ser negativo.

Según cifras de la Cámara de la Industria de la Construcción (Camicon), los primeros tres trimestres de 2017 fueron negativos para el sector, sin embargo, a partir del cuarto trimestre de ese año se vio una leve recuperación, que en el primer trimestre de 2018 llegó a -0.4, esto refleja una mejoría pese a que el crecimiento del sector sigue en negativo.

Entre los factores que ayudaron a que la actividad empiece a tomar estabilidad están la derogación de la Ley de Plusvalía, que creó nuevamente confianza entre constructores y adquirentes; la reciente Ley de Fomento Productivo, cuyo objetivo es reactivar la producción y empleo de los distintos sectores para mantener estable la economía del país; así como la eliminación del anticipo del Impuesto a la Renta en 2019.

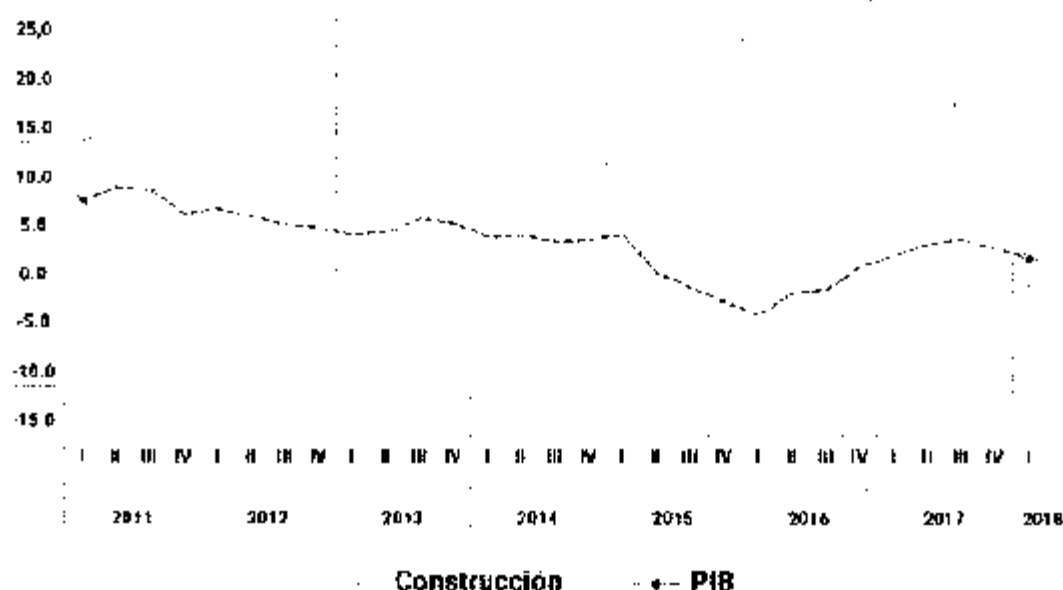
Todas estas circunstancias han ayudado a mejorar el desempeño del sector de la construcción, pero la recuperación no es inmediata. La lección es evidente: aplicar medidas que generen mayor confianza en los constructores y en los demandantes. El Gobierno es un actor importante para el

desarrollo de este sector, ya que su recuperación también dependerá de las medidas que esto implique para apoyar a que esta actividad se siga estabilizando y empiece a despuntar de a poco.

A pesar de esta recesión, la construcción es uno de los sectores de mayor importancia en la economía, tanto por lo que produce como por los empleos que genera. Por lo tanto, las medidas que se adopten de aquí al futuro, no solamente afectarán al sector, sino a toda la economía en su conjunto.



Variación trimestral porcentual del PIB general y de la construcción (I Trimestre 2011 - I Trimestre 2018)



Fuente: Banco Central del Ecuador - Camicon

OPERACIONES

Al cierre del año 2018, el total de ingresos de la Compañía ascendió a US\$ 444.469 dividido en los siguientes rubros: Ingresos por arriendo US\$ 427.975 e intereses ganados por inversiones a plazo US\$ 16.494; mientras que el total de gastos de la Compañía ascendieron a US\$ 382.081. La participación laboral del 15% y la provisión del 25% de impuesto a la renta arrojaron un valor de US\$ 9.356 y US\$ 14.527 respectivamente.

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% de capital social. Esta decisión deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre del 2018 la reserva legal representa el 2.25% del capital social.

Por lo mencionado anteriormente la utilidad neta del año fue de US\$ 38.503 menos la reserva legal de US\$ 3.850 arroja un saldo libre a distribuir de US\$ 34.653.

A continuación se detalla el balance general y estado de resultados al 31 de diciembre del 2018 de la Compañía:

Balance General

	<u>2018</u>		<u>2018</u>
ACTIVO		PASIVO Y PATRIMONIO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalentes	209,069	Acreedores comerciales	18,400
Inversiones a corto plazo	300,000	Otras cuentas por pagar	25,209
Plazados comerciales	10,137	Obligaciones laborales	10,433
Otras cuentas por cobrar	53,126	TOTAL PASIVO CORRIENTE	54,043
Activos por impuestos corrientes	75,579		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	647,810	PATRIMONIO	2,106,204
Propiedad y equipo	1,512,607		
TOTAL ACTIVOS	2,160,517	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,160,517

Estado de Resultados

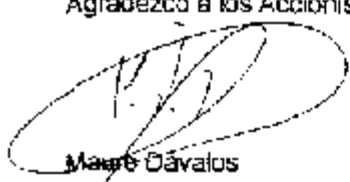
	<u>2018</u>
Ingresos ordinarios	427,975,32
Gastos de venta	(137,496,40)
Gastos operativos	(253,943,13)
Utilidad operativa	36,535,79
Movimiento financiero	16,494,43
Utilidad antes de impuesto a la renta	53,030,22
Impuesto a la renta	(14,527,08)
Utilidad Neta	38,503,14

CONTROL INTERNO

La Gerencia de JGJ BUILDING S.A. es responsable por el diseño y operación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esa responsabilidad, la Gerencia realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno. El objetivo del sistema de control interno es proporcionar una razonable seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizados, y que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.

La opinión de los auditores externos a los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 es sin salvedad, lo que representa que los estados financieros bajo revisión presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de JGJ BUILDING S.A. así como resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad.

Agradezco a los Accionistas por la confianza y respaldo brindado en la dirección de la Compañía.



Mario Bávalos

GERENTE GENERAL