

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.

Señores Accionistas:

A continuación presento para su consideración el informe de actividades del año 2011, cumpliendo con lo fijado por los estatutos de la compañía.

I Entorno económico:

- Ecuador

Los indicadores generales de la economía ecuatoriana fueron más alentadores que en los años anteriores, se tienen interesantes registros de crecimiento del PIB llegando a ubicarse en el 6,5% (dato no oficial aún), una reducción de las tasas de desempleo, un índice inflacionario de 5,53% que es intermedio entre todos los países de latino América, recuperación de los niveles de confianza del consumidor y empresarial, un precio estable y alto del crudo que para finales de año superó los 100 USD/barril lo cual ha permitido un repunte en los sectores económicos del país.

Se nota, sin embargo un desequilibrio en la balanza comercial, el déficit fue cercano a los 1300 MM que se logra aliviar debido al repunte del precio del crudo hacia los últimos meses del 2011.

El sector inmobiliario presentó un incremento en la oferta en varios tipos de proyectos destinados para todos los segmentos de la población, en particular se promocionaron programas de vivienda social del Gobierno que están en proceso de definición, debido a un problema de canalización de los bonos en algún caso y por demoras en los procesos de contratación y desarrollo de infraestructuras en otros.

Estos programas seguramente serán retomados para el 2012 dando prioridad a proyectos de vivienda de edificios de 4 pisos para un uso más intensivo del suelo urbanizado, que seguramente se realizarán en combinación con los programas de viviendas unifamiliares como los realizados en años anteriores.

En el plano privado hubo una apertura muy interesante para planes de vivienda y proyectos de oficinas y otros comerciales que ocasionan un cambio en la arquitectura urbana en varias ciudades del país, con un creciente crecimiento en altura de en proyectos nuevos.

- Perú

Se nota un crecimiento del PIB un poco menor que el 2010, pero supera el 8,1 % revelando un notorio y maduro proceso de desarrollo y estabilidad generalizada, dejando atrás los temores de posibles impactos graves y grandes en la economía peruana debido al cambio de orientación ideológica del nuevo Gobierno del Presidente Ollanta Humala.

El tipo de cambio que se perturbó en los primeros momentos del Gobierno actual, al cabo de poco tiempo recuperó su estabilidad habitual y hasta se notó que en varias ocasiones continuó con la apreciación del mismo.

Las exportaciones han seguido creciendo para superar los 31.000 millones de dólares y también disponer de una balanza comercial positiva, a pesar de los elevados niveles de importaciones que se han realizado para todos los sectores de la industria y para el consumo interno.

El sector inmobiliario siguió con su explosivo crecimiento, se tienen datos de que para ciertas áreas de Lima y Callao, superaron el 30% lo cual refleja también una gran potencialidad de absorción de mano de obra y todos los insumos que permiten mantener muy activa y productiva a toda la gran cadena de actores que están dentro de este sector.

II Entorno empresarial 2010

Pongo a su consideración datos importantes de las operaciones de PANECONS

1.- Registros de Producción

1.1 Materias primas:

POLIESTIRENO:

El precio del EPS se mantuvo en promedio en 1,95 USD/Kg., en Ecuador y Perú, con ciertas variaciones típicas del mercado. Para finales de año se notó un incremento a valores superiores a los 2,02 USD/Kg y se espera que para el 2012 supere los 2,15 USD/Kg según los proveedores.

ACERO:

Se continuó trabajando con el mismo proveedor de esta materia prima, los precios igualmente han estado bastante estables en un rango entre 1,35 y 1,40 USD/Kg para el acero de 3mm y 2,5 mm

1.2 Mano de obra directa

Los registros de mano de obra para el año 2011 se presentan a continuación, se nota que para el caso de la operación de Perú debido a los niveles aún bajos de producción el costo unitario elevado.

La producción realizada en Ecuador requirió la incorporación de 2 turnos completos desde el mes de septiembre y en el mes de noviembre se inició el trabajo en 3 turnos, debido a la gran demanda de producción que se tuvo.

El personal técnico nuevamente fue requerido por EMMEDUE para realizar un inicio de operaciones en Bolivia y se tuvo dos intervenciones en ese país, una de ellas en La Paz y la otra en Cochabamba donde están las nuevas instalaciones productivas para ese mercado.

PAIS	DÍAS AÑO	H.H.	USD/m2
ECUADOR	240	35.020	0,32
PERU	158	31.327	1,86

1.3 Energía Eléctrica y Combustibles:

El cuadro adjunto resume los costos unitarios de producción registrados para las dos plantas de producción.

PAIS	COSTOS DE ENERGIA ELECTRICA			COSTOS DE COMBUSTIBLES (EPS)		
	Kw total	USD/Kwhr	USD/m2	Total usado	USD/und	USD/Kg
ECUADOR	282.360	0,1018	0,08	65.772 Kg	1,155	0,15
PERU	94.038	0,1528	0,27	4.350 GAL	4,077	0,28

La operación de Perú registra valores unitarios altos debido a una condición de arranque de proceso comercial. Por otro lado, se nota que el costo de la energía eléctrica y el combustible es mayor en Perú, ya que se manejan precios sin subsidio. Sin embargo, a pesar de que el costo del diesel en Perú es muy elevado, casi 4 veces más caro que en Ecuador, este indicador presenta un valor unitario más cercano para las dos operaciones productivas.

1.4 Maquinaria Industrial y Nave Industrial:

El proceso de mantenimiento preventivo ha requerido una planificación más detenida en la planta de Ecuador, debido a que la programación de producción ha sido muy exigente, dejando en la mayoría de los casos únicamente los fines de semana para realizarla. Los cambios e incorporaciones previstos en la línea de aire comprimido se ejecutaron según lo planeado.

Se ha considerado oportuno planificar una repotenciación de algunos equipos de producción a fin de lograr velocidades mayores y a la vez incorporar nueva tecnología para reducir el consumo de energía eléctrica en las zonas más críticas del proceso. Esto se planteará para el año 2012.

En la planta de Perú, debido a lo limitado de su utilización real, el nivel de desgaste es muy bajo aún. En todo caso los programas de lubricación y limpieza son los que se realizan normalmente.

La nave industrial de Perú fue acondicionada para recibir a todo el grupo de Vivencia que junto con el personal de PANECONS que originalmente estaba en planta dieron lugar a una serie de modificaciones operativas que fueron concluidas y se utilizan con normalidad desde el primer semestre del 2011.

1.5 Resultados de producción:

Durante el año 2011 PANECONS logró superar el primer millón de metros cuadrados de producción en la planta de Ecuador, lo cual fue hito muy importante, luego de casi 6 años de trabajo en el medio.

Igualmente el año 2011 se logra superar los 340.000 m2 de producción con cerca de 530.000 mallas accesorias y de refuerzo, y más de 380 toneladas de EPS procesado en todo el año. Estos registros equivalen todo lo producido casi en los últimos tres años pasados. Este repunte explosivo fue solventado eficientemente en todas las áreas donde se incorporaron nuevos colaboradores llegando a un pico de casi 48 personas en total, con un grupo de más de 30 en la planta de producción al llegar a 3 turnos de trabajo hacia fin de año.

El caso de la operación de Perú fue muy variable y en algunos meses muy limitada, el segundo semestre se logra tener un resultado relativamente estable, obteniendo una producción total anual de cerca de los 53.000 m² y algo más de 44.000 unidades de mallas accesorias y refuerzo.

A continuación se presentan los montos y comparativos frente a los años previos:

REGISTROS DE PRODUCCION

AÑO	PRODUCCIÓN								
	PANELES	ACCESORIOS		CASETONES		MALLAS		PLACAS EPS	
	m ²	UNI	Kg	UNI	Kg	m ²	Kg	m ²	Kg
2007	188 665	286 865	151 317	27 601	18 037	9 928	12 070	6 459	2 903
2008	170 941	187 135	81 201	34 577	36 501	11 494	13 639	5 182	2 095
2009	140 220	251 781	97 573	12 095	6 607	6 074	6 079	4 300	1 385
2010 Ecuador	135 381	247 966	95 693	9 522	5 196	5 426	5 204	5 246	5 310
Perú	13 295	12 057		450					
TOTAL	148 676	260 023	95 693	9 972	5 196	5	5 204	5 246	5 310
2011 Ecuador	339 763	525 740	196 271	variable (1)	30 523	6 277	6 233	8 819	8 092
Perú	52 304	44 030	18 400						
TOTAL	392 067	569 770	214 671		30 523	6 277	6 233	8 819	8 092

(1) se procesaron varias medidas de casetones y bloques de diferentes densidades, por lo cual se presenta únicamente el dato en peso total

2.- Gestión Comercial y Técnica

En el Ecuador el total de ventas realizadas superó significativamente el presupuesto llegando a ubicarse en un 125,3% de cumplimiento en términos de m² de paneles y casi un 137% en dólares ya que la facturación incluye los ingresos generados por otras actividades como la renta y venta de maquinaria, servicios de asesoramiento en proyectos, venta de productos de EPS, y otros menores.

Las acciones comerciales realizadas para desarrollar los planes de vivienda fiscal y las Unidades de Vigilancia Policial para algunas dependencias del Gobierno permitieron conseguir una presencia muy significativa de PANECONS en Guayaquil, donde fue el sitio de desarrollo de este plan de edificaciones, cuyo resultado ha sido espectacular inclusive porque durante este año se iniciaron las construcciones de edificaciones de 4 pisos usando el sistema en forma integral.

Mutualista Pichincha también retoma una gran parte de sus proyectos en el 2011 y se consigue una facturación muy interesante, un tanto más alta que la del 2008 que fue un año importante de producción inmobiliaria. Los principales proyectos se realizan en la ciudad de Guayaquil, donde arranca la construcción del gran proyecto Villa España 2 que tiene una expectativa de cerca de 700 unidades en los siguientes 2 años.

Por otro lado, se logra consolidar la primera parte del proyecto denominado "Venezuela" con un empresario que desarrolla su actividad allá basado en un programa de adquisiciones de materiales de construcción, entre los que está nuestro sistema constructivo, llegando a ser un volumen de cerca de 2 millones de USD y su programa de compras lo iba a hacer en Ecuador y Perú. El proyecto no se logró desarrollar totalmente, pero se cumplió con la primera parte en Perú que fue cerca de 800.000 USD; y un monto similar fue el ejecutado en Ecuador. Se espera que lo retome en el siguiente año 2012 y permita mantener abierta esa opción de producción como se planeó desde un inicio.

Las exportaciones a Cuba estuvieron un poco más bajo del presupuesto planteado, llegando a un valor cercano a los 180.000 USD, lamentablemente el país caribeño atraviesa por un problema grave de liquidez, según nos informó nuestro cliente en la isla, pero tiene grandes expectativas de desarrollo de su actividad constructiva allá, y ha presentado varios proyectos que aún no se han logrado ejecutar, y presumiblemente serán realizados en el 2012.

Se logró consolidar la presencia de HORMI2 en la ciudad de Guayaquil con la realización de varios proyectos en las zonas más exclusivas de la vía a Samborondón, donde se han construido viviendas de lujo, centros comerciales y de oficinas que son muy cotizadas dentro del mercado inmobiliario alto de esa ciudad.

En el Perú se continuó con un programa de visitas para motivar a los principales clientes y constructoras de Lima, se logró materializar proyectos pequeños y aislados, se culminó el proyecto de construcción de los palcos en el estadio nacional, se cerró un contrato en un colegio del Callao Leoncio Prado y La Recoleta, siendo el principal cliente el generado para el proyecto denominado "Venezuela" que se menciona en párrafos previos.

Se continuó con los acercamientos a empresas que están participando en proyectos mineros que requieren realizar construcciones para lograr la reubicación de poblados de la sierra media y alta, y se han presentado opciones de tipos de paneles y de viviendas que pueden ser soluciones interesantes para esos nichos de mercado.

2.1- ACCIONES TÉCNICAS

Se realizaron visitas a Bolivia y Nicaragua, buscando apoyar el desarrollo del uso de la tecnología EMMEDUE, en función de un apoyo solicitado por Italia para este efecto, mientras que en Colombia se entablaron acercamientos para desarrollar proyectos de vivienda en el nororiente cerca de la frontera con Venezuela como también se presentaron opciones para proyectos en el departamento de Nariño en ciudades cercanas a la frontera con Ecuador, en acuerdo con la empresa ConConcreto que maneja el sistema en Colombia.

En el segundo trimestre del 2011 se trabajó conjuntamente con ingenieros de Argentina un proyecto de unidades médicas tipo Centros de Atención Médica Hospitalaria básica, en respuesta a la solicitud de la Presidencia de la República para apoyar con la emergencia del sector de salud, proyecto que fue presentado al Ministerio de Salud Pública y se espera una respuesta para una posible implementación futura. Aprovechando este trabajo se contó con la presencia del Ing. Eduardo González y se realizaron charlas técnicas en Quito y Guayaquil para difusión del sistema dirigidas a constructores y calculistas especialmente.

Se estableció también un proyecto para desarrollar un panel de tabiquería que permita un mejor nivel de competitividad del sistema, tratando de que se logre una presencia masiva en proyectos que podrían usar el panel con ese propósito. Este desarrollo está basado en las experiencias de EMMEDUE Italia que han hecho en República Dominicana, Panamá y Venezuela. La expectativa es que este tipo de producto pueda estar en el mercado para el primer semestre del próximo año.

Durante los meses de noviembre y diciembre se realizaron los primeros acercamientos a los profesionales que están redactando la Norma Ecuatoriana de la Construcción, con la expectativa de ubicar al sistema EMMEDUE - HORMI2 dentro del código, bajo el acápite que corresponde a edificaciones portantes. Esto se prevé que culmine hacia el primer trimestre del 2012.

2.2 DATOS DE VENTA Y PARTICIPACION:

AÑO	REGISTRO HISTORICO DE FACTURACIÓN ANUAL							
	2008	2009	2010			2011		
			ECUADOR	PERU	TOTAL	ECUADOR	PERU	TOTAL
PANELES (m2)	185.961	133.167	148.676	ND	148.676	328.641	52.304	380.945
ACCESORIOS (un)			235.725	ND	235.725	517.344	44.030	561.374
VENTAS PRODUCTOS (us)			2.760.088	80.088	2.840.176	5.524.236	734.182	6.258.418
VENTAS OTROS (us)			2.740.599		2.740.599	917.617		917.617
TOTAL VENTAS (us)	2.916.415	2.196.363	5.500.687	80.088	5.580.775	6.441.853	734.182	7.176.035
PARTICIPACION								
MUPI	57%	54%			43%			29%
OTROS	43%	46%			57%			71%

Expectativas para el 2012

El año 2012 parece tener una tendencia similar la 2011 en términos generales, estará matizado por el ingrediente de ser un año pre electoral y quizá se dinamicen los temas relacionados con los proyectos sociales de vivienda masiva, de arranque se ha cambiado el impuesto de salida de capitales, lo cual genera un encarecimiento para compras de materias primas foráneas, que son un alto porcentaje de la operación industrial, pero la mayoría de las fuentes económicas hacen una mención a un nivel de crecimiento similar o superior al 2011, lo cual es muy bueno para el Ecuador.

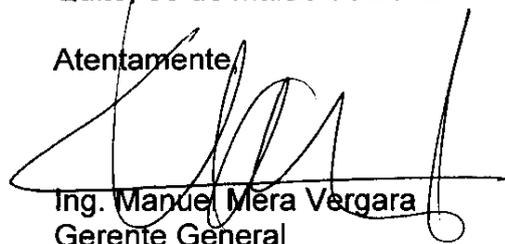
Se han solicitado presupuestos para varios proyectos grandes en todo el país, tanto de vivienda como de campamentos petroleros y mineros, y también de vivienda para propósitos comerciales, lo cual se espera que sea un gran estímulo para recuperación empresarial, hasta el momento se ha venido trabajando enero y febrero con producción con casi dos turnos día.

Los targets definidos en Perú podrían ser explotables pronto, en el sector minero se nota ya una presión por materializar este año esos planes de trabajo, el ritmo de crecimiento en todo el país se mantiene y hasta probablemente se incremente en sectores tanto dentro como fuera de Lima por un posible impulso a proyectos sociales de vivienda, se considera que podría generarse una salida a Chile de productos desde la planta de Callao, ya que se buscará culminar el proceso de homologación del sistema EMMEDUE.

Finalmente, deseo agradecer al señor Presidente del Directorio de PANECONS S.A., a los señores miembros del Directorio de PANECONS, a la Presidencia del Directorio y Gerencia General de Mutualista Pichincha, del grupo ejecutivo y gerencial de las áreas directivas y funcionales de MUPI; a los señores de la alta dirección y operación de EMMEDUE Italia; de igual forma al grupo directivo de ACP y ACP Vivencia en Perú; y como siempre a todo el personal de PANECONS tanto en Ecuador como en Perú.

Quito, 30 de marzo de 2012

Atentamente,



Ing. Manuel Mera Vergara
Gerente General

