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

Señores Accionistas:

Dando cumplimento a lo establecido en el estatuto de PANECONS S.A., presento el informe de actividades correspondientes al año 2012.

I Entorno económico:

- Ecuador

El indicador de crecimiento de la economía ecuatoriana en términos de PIB cerró en el 5,01% en el año 2012, unos puntos menos que lo que se logró en el año 2011.

El principal sector que generó este crecimiento fue el de la construcción con un 20,5 % debido fundamentalmente a las obras de infraestructura, y otros proyectos de vivienda ejecutados en los sectores público y privado.

Los datos oficiales mencionan que la inflación se ubicó en el 4,16% casi un punto y medio menor que en año presente; se obtuvieron ingresos petroleros por más de 6.000 millones de dólares y una cifra cercana a 10'100 también millones de dólares de ingresos al fisco por concepto de impuestos; y una balanza comercial ligeramente desfavorable, debido a que aún se logran mantener los precios del petróleo en valores unitarios elevados.

El Gobierno invirtió nuevamente en obras públicas con alta generación de empleo una gran parte de este ingreso, situación que permitió una dinamización de la economía durante el año, en particular en obras relacionadas a vialidad, aeropuertos, vivienda, salud, entre otros.

Como se menciona, el sector de la construcción fue uno de los más importantes dinamizadores de la economía, su índice del 20,5% responde a diversos tipos de obras, generando una serie de importantes proyectos de todo nivel económico, sobre todo en las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca, Manta, donde hubo una presencia de proyectos de vivienda social.

- Perú

El resultado de crecimiento del PBI cierra en 6,3%, donde se destaca la actividad construcción con un incremento de 15,2%, explicada por el incremento en la inversión pública y privada; otros servicios con 7,3% (seguros, financieros) y comercio (6,7%), entre las más importantes.

En el sector de la Construcción, esta elevada tasa de crecimiento es consecuencia del avance de obras nuevas, reparaciones, ampliaciones y reformas en viviendas, edificios, ejecutadas por el sector público y privado.

Entre las principales obras privadas de construcción cuentan:

- Viviendas: Torres Begonias en San Isidro y Edificio Platino en Miraflores, Torres de Santa Clara II en Ate, Condominio Villa Bonita IV etapa en el Callao, Condominio Hispania, Parques de la Huaca de San Miguel V etapa.
- Obras de construcción de empresas mineras como unidades de producción San Cristóbal, Andaychagua, Carahuacra y Marth Tunel en Ayacucho y Mina Iscaycruz en Oyón-Lima.
- Obras de la fábrica CELIMA en Punta Hermosa (Panamericana Sur Km 37)
- Construcción de centros comerciales como, San Borja Plaza

II Entorno empresarial 2012

Se presenta a continuación los datos más importantes de las operaciones de PANECONS S.A.

1.- Registros de Producción

1.1 Materias primas:

POLIESTIRENO:
El precio del EPS se mantuvo en promedio en 1,93 USD/Kg., en Ecuador y 2,02 USD/Kg en Perú. Nuevamente se ha mencionado una tendencia alcista de esta materia prima para el año venidero y se ha mencionado precios sobre los 2,12 USD/Kg. Cabe mencionar que el EPS se adquiere en Perú en forma local, mientras que en Ecuador casi la totalidad se adquiere por importación directa.

ACERO:
Se ha mantenido las relaciones con los proveedores locales de acero en los dos países, y el precio finalmente se ha logrado mantener en 1,26 y 1,23 USD/Kg para el de 2,5 mm y para el de 3 mm respetivamente en Ecuador; y algo más bajo en Perú 1,18 y 1,16 USD/Kg en cada caso.

1.2 Mano de obra directa

Los niveles de producción en la planta de Ecuador fueron 0,15 horas hombre por metro cuadrado (hh/m2) de producción, equivalentes a 0,46 USD/m2.

La planta de Perú, presentó un índice de 0,46 hh/m2 y un costo de 1,22 USD/m2, debido al bajo de nivel de productividad que aun se tiene.

1.3 Energia Eléctrica y Combustibles:

Se presenta a continuación los costos unitarios para las dos plantas:

PAIS	COSTO DE ENERGIA ELECTRICA			COSTOS DE COMBUSTIBLES (EPS)		
	Kw total	USD/Kwhr	USD/m2	Total usado	USD/und	USD/Kg
ECUADOR	264.122	0,10	0,08	54.797 Kg	1,02	0,13
PERU	103.566	0,16	0,29	4.206 GAL	4,69	0,33

Se mantiene un efecto de costo elevado en Perú debido a la producción limitada que se tiene.

1.4 Maquinaria Industrial y Nave Industrial:

El nivel de producción de la planta es muy variable, por segundo año consecutivo se han presentado picos muy notorios en la demanda en Ecuador, lo cual obliga a revisar las cargas y tiempos de trabajo y turnos diarios. Esta situación genera un problema para mantener el objetivo de respuesta rápida que es uno de los atributos del sistema en el mercado, y para recuperarlo se ha requerido contratar a personal nuevo en planta, y posteriormente a estas demandas imprevistas de producto, se debe regresar a la condición estable, lo cual genera un costo adicional debido a indemnizaciones; adicionalmente las actividades de mantenimiento se deben acoplar variando los planes y programas, de modo de afectar lo menos posible, con el consiguiente sobre costo operativo que implica.

Es por eso que se ve imprescindible realizar una repotenciación de la planta, a fin de que se logre un proceso más eficiente y estable; y que faculte una producción a menor costo y con mejores indices de productividad; y finalmente un oferta mucho mayor de producto, lo cual se ha evaluado ya con detalle y se ha previsto se realice en el 2013 en forma completa.

En la planta de Perú, esta realidad aún no es perceptible. Los programas de mantenimiento son los habituales y recomendados por el fabricante.

Las naves industriales de las dos plantas están en excelentes condiciones, y reúnen los requerimientos de operación necesarios.

1.5 Resultados de producción:

El cuadro siguiente resume la producción de las plantas y su comparativo con años anteriores:

REGISTROS DE PRODUCCION

AÑO	PRODUCCION								
	PANELES	ACCESORIOS		CASETONES		MALLAS		PLACAS EPS	
	m^2	UNI	Kg	UNI	Kg	m^2	Kg	m^2	Kg
2010 Ecuador	135.361	247.966	95.693	9.522	6.196	5.426	5204	5.246	6.310
Perú	13.295	12.057		450					
TOTAL	148.676	260.023	95.693	9.972	6.196	5	5.204	5.246	6.310
2011 Ecuador	339.760	529.740	196.271		30.522	6.277	6233	8.819	8.092
Perú	52.304	44.030	18.400						
TOTAL	392.067	569.770	214.671		30.521	6.277	6.233	8.819	8.092
2012 Ecuador	302.653	497.807	180.703	(1)	18.417	3.816	3.789	36.984	66.575
Perú	58.050	40.107	16.547		450				
TOTAL	360.703	537.914	197.250		18.867	3.816	3.789	36.984	66.575

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

2.- Gestión Comercial y Técnica

En el Ecuador las ventas realizadas permitieron superar el presupuesto planteado con casi en un 35% en cantidades de paneles; mientras que en valores se logró superar en un 37%.

Los proyectos desarrollados para las Unidades de Vigilancia Policial (UPC) en la ciudad de Guayaquil, continuaron su exitoso accionar, inclusive se propone que esto continúe para el siguiente año 2013, ya que permiten una significativa ventaja en los tiempos de construcción, confort interno a los usuarios y cimentaciones menos complejas en zonas de la ciudad y de la provincia donde el suelo es muy malo.

Durante el segundo semestre se realizó uno de los proyectos más interesantes en el país, en una zona muy sensible como es Galápagos, y se trata del aeropuerto de Baltra, que se ha caracterizado por seguir una serie de estándares especiales basados en principios de sostenibilidad y respeto al medio ambiente, donde el sistema ha sido utilizado para la obra.

Mutualista Pichincha retomó uno de los proyectos más importantes en su gestión inmobiliaria en la ciudad de Guayaquil, se trata de la terminación de Villa España 2, donde se culminó exitosamente las cerca de 700 unidades habitacionales de dos plantas, siendo este uno de los proyectos más importantes en la ciudad, destinado a un estrato medio.

Adicionalmente Mutualista Pichincha realizó otras obras adicionales, sobre todo en Quito y en los valles aledaños. Esta pendiente al cierre del 2012 la ejecución de un proyecto de corte social comunitario en Laso, cerca de la ciudad de Latacunga, que finalmente se volverá realidad en año 2013.

Los proyectos de venta a clientes de exportación, especialmente para Venezuela, se mantuvieron activos en forma variable, logrando materializar únicamente una parte de los mismos, pero se espera que para los primeros meses del año venidero se puedan ya arrancar con la dinámica que requieren. Se ha conseguido una facturación cercana a los

Las exportaciones a Cuba estuvieron un poco más bajo del presupuesto planteado, debido a las restricciones que existen en ese país generando atrasos en los pedidos, sin embargo se presentan expectativas para el año 13 en los nuevos desarrollos de edificios de 3 y 4 pisos que se han planteado.

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, la gestión realizada lamentablemente no genero frutos, siendo las ventas casi totalmente las que de los pedidos de los clientes que finalmente exportan a Venezuela. Se participó en la exposición EXCON 2012 con gran éxito en la presentación del sistema constructivo a los miles de visitantes que asisten a este evento anual.

Se continuó con los acercamientos a empresas que están participando en proyectos mineros; se realizaron algunas ventas para clientes cuyos proyectos fueron vivienda unipersonal en varias zonas de Lima.

2.1- ACCIONES TÉCNICAS

Se realizó un soporte para EMMEDUE en el montaje de la nueva planta en Argentina, donde se desplazó el Ing. Edison Pazmiño para apoyar este proceso, logrando hacerlo en forma muy exitosa, sobre todo por las limitaciones de tiempo que fueron superadas y se consiguió que fuera inaugurada en septiembre, como era el plan fijado.

Se continuó con el trabajo de homologación para Chile, que se espera que se termine durante el próximo año, donde uno de los asuntos más importantes es realizar las pruebas de laboratorio según lo que establece la norma chilena, para lo cual se tiene previsto enviar paneles desde la planta de Perú, y a futuro intentar establecer opciones comerciales de exportación.

Se realizaron una secuencia de ensayos para validaciones sobre el manejo de diferentes espesores de mortero, generación de paneles prefabricados y terminados para montaje final en las obras, selección de aditivos para facilitar el revocado final e incrementar los rendimientos en obra.

Durante el primer semestre se realizó un tercer encuentro de profesionales estructurales en la ciudad de Guayaquil, con la participación técnica del Ing. Eduardo González de Argentina, y se contó con la presencia de cerca de 23 profesionales de Quito, Guayaquil y de Lima, permitiendo de esta manera una actualización de los conocimientos, fundamentos y novedades del sistema EMMEDUE.

2.2 DATOS DE VENTA Y PARTICIPACION:

	REGISTRO HISTORICO DE FACTURACIÓN ANUAL								
AÑO		2010			2011			2012	
	ECUADOR	PERU	TOTAL	ECUADOR	PERU	TOTAL	ECUADOR	PERU	TOTAL
PANELES (m2)	148.676	ND	148.676	328.641	40.355	368.996	309.796	70.740	380.535
ACCESORIOS (un)	235.725	ND	235.725	517.344	44.030	561.374	480.215	40.107	520.322
VENTAS PRODUCTOS (us)	2.760.088	80.088	2.840.176	5.524.236	731.973	6.256.209	4.725.760	1.314.095	6.039.855
VENTAS OTROS (us)	2.740.599		2.740.599	917.617		917.617	95.269		95.269
TOTAL VENTAS (us)	5.500.687	80.088	5.580.775	6.441.853	731.973	7.173.826	4.821.029	1.314.095	6.135.124
PARTICIPACION									
MUPI			43%			29%			47%
OTROS			57%			71%			53%

Expectativas para el 2013

El año 2013 se presenta con grandes expectativas en Ecuador, particularmente en los proyectos de vivienda de segmentos sociales, ya que se mencionan inversiones importantes para este desarrollo, que será un motor del accionar de la economía en todo el país.

Se deberá hacer un replanteamiento comercial de las actividades empresariales en Perú, para conseguir con suma urgencia la recuperación de los resultados negativos que se han presentado hasta este año, ya que siguen los planes y proyectos de todo nivel con un gran auge en todo el país, y se debe tener un reforzamiento inmediato para cambiar estos resultados en forma completa.

Finalmente, expreso mi agradecimiento 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, al 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, 25 de abril de 2013

Atentamente,

Ing. Manuel Mera Vergara
Gerente General