

# **INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA UNIVERSAL DE ACCIONISTAS DE PANELES Y CONSTRUCCIONES PANECONS S.A.**

Señores Accionistas:

A continuación presento para su consideración el informe de actividades del año 2008 y las perspectivas para el 2009, cumpliendo con lo establecido en los estatutos de la compañía.

## **I Entorno económico del Ecuador**

El año 2008 tuvo un inicio con medianas expectativas de una relativa estabilidad en el plano económico, una vez culminadas las actividades electorales que marcaron los últimos meses del año precedente. Las corrientes que dominaron el Gobierno Central, la Asamblea y casi la totalidad de los demás poderes estatales fijan una conducta interesada en reivindicar a los sectores sociales deprimidos, para lo cual continua el plan de subsidios y aún creció como la de la vivienda social.

El resultado del primer semestre del año 2008 fue nuevamente una suspensión de los proyectos de todo tipo, aún los estatales, como los que correspondieron a minería, explotación de crudo, vías, entre otros; y en algunos casos esto se extendió por todo el año y parece que tardará varios meses del 2009 para volver a tener importancia por inversiones y posibilidad de generar empleo.

El año 2008 presenta un nivel inusual inflacionario mundial, superior al del 2005, originando un marcado incremento de los precios de las materias primas, hecho que sucedió hasta casi mitad del tercer trimestre, dando como resultado una gran dificultad de conseguir precios estables y hasta en ciertos momentos escasez muy notoria, como sucedió con el acero en los meses de junio a agosto.

El crecimiento del precio del petróleo hizo que los primeros meses el Ecuador tenga un incremento en ingresos notable, pero luego de poco tiempo, el precio cae estrepitosamente generando gran preocupación en todo nivel. Para fines de octubre las cotizaciones del crudo oriente fueron casi la mitad que a fines del 2007, y siguió con esa tendencia hasta fines de año.

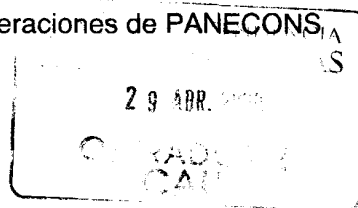
A mediados de año, la crisis financiera mundial se agudiza en forma dramática, y este efecto se evidencia en nuestra economía cada vez más, con efectos lamentables por la pérdida de competitividad nuestros productos exportables y así mismo una súbita y marcada contracción de los mercados de exportación de los no petroleros, como consecuencia de esto, la balanza comercial cada vez se deteriora más.

## **II Entorno empresarial 2008**

Pongo a su consideración datos importantes de las operaciones de PANECONS

### **1.- Registros de Producción en el 2008**

#### **1.1 Materias primas:**



#### POLIESTIRENO:

Salvo por dos compras puntuales hechas en el segundo semestre, hemos mantenido nuestra provisión con la BASF. Como ya he comentado anteriormente, tenemos una estabilidad en el comportamiento de este elemento en todos los procesos de fabricación. El precio tuvo un fuerte incremento llegando a niveles muy altos, superando los 2,2 USD/kg en el pico más alto, pero luego ha vuelto a bajar para cerrar a fines de diciembre a niveles inferiores al 1,90 USD/kg, con una clara tendencia decreciente. Afortunadamente la BASF nos permite aún mantener condiciones de pago por la vía del crédito directo, cuyo plazo se ha reducido a 30 días, en promedio.

#### ACERO:

Las compras de acero hemos mantenido con la empresa ecuatoriana IDEAL ALAMBREC S.A. que es parte de una red mundial de la multinacional BECKART de Bélgica. Es un producto que asegura una condición muy estable en el proceso industrial. Durante el año 2008 se modificó dos elementos importantes en las condiciones del acero trefilado que compramos, que fueron el diámetro y su límite de fluencia. Estas dos variables fueron tomadas en consideración para la nueva definición de producto debido a que el precio subió a más del 120%, llegando a valores sobre los 2,10 USD/Kg. Para fines de año el precio ha bajado de precio, pero aún se mantiene casi un 35% por encima del registrado en enero.

#### 1.2 Mano de obra directa

El total de horas trabajadas fue 22.328 normales y 746 extraordinarias, con un gran total de 23.074 horas hombre en 240 días. Se había previsto un posible repunte de la demanda a partir del segundo trimestre, por lo cual se incorpora un supernumerario para suplir eventuales requerimientos súbitos, fijando una nómina total de 11 personas en planta de producción.

El índice anual fue 0,135 hh/m<sup>2</sup> y el costo de mano de obra directa fue 0,279 USD/m<sup>2</sup>, los dos valores cerca de un 3% sobre el previsto para el año, debido a la contracción notoria que se tuvo de la demanda.

El grupo administrativo de planta de producción se mantuvo constante, logramos nuevamente tener dos reconocimientos de EMMEDUE Italia, el primero por el Ing. Marcelo Segovia quien ha sido considerado como parte de equipos de técnicos de montaje mundial; y el segundo que fue el récord mundial obtenido en producción en una planta al haber conseguido una producción de casi 37.000 m<sup>2</sup> de panel en el mes de diciembre del 2008 con algo más de un turno de trabajo, lo cual ha sido puesto de manifiesto con mucho honor para PANECONS entre las grandes noticias de M2 para el mundo en su sitio web [www.m2.it](http://www.m2.it).

#### 1.3 Energía Eléctrica:

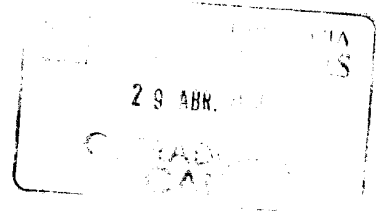
El consumo total fue 166.506 Kw.hr, nuevamente se registraron cortes en el año, pero que fueron resueltos casi sin novedad alguna por los equipos de emergencia.

Se llegó a un costo total anual de 18.733 USD, con un unitario de 0,1096 USD/m<sup>2</sup> por este concepto.

El índice de energía eléctrica medido como Kwh./m<sup>2</sup> fue 0.974 y el presupuestado fue 1,05 es decir casi un 8% inferior, consiguiendo nuevamente un costo unitario menor que el año 2007, a pesar de que el nivel de producción fue más bajo.

Este año se cambió parte del sistema de iluminación interna de la planta, lo cual permite mejorar los niveles de iluminación interior y adicionalmente una racionalización de los circuitos internos para nuestro lay-out.

#### 1.4 Combustibles y Agua industrial:



No se presentaron condiciones especiales, el consumo de LPG ha sido normal y al mismo costo de 0,69 USD/Kg., hemos tenido una producción importante de bloques de densidad de 15, 18 y 20 Kg/m3 para clientes especiales, lo que ha generado un índice de 0,1594 Kg de LPG / Kg de bloque, debido a que en estos casos se requieren cantidades adicionales de vapor para la bloquera.

Se mantuvo el esquema interno de producción logrando optimizar la generación de vapor.

En cuanto al agua industrial, se ha tenido un leve repunte en los productos químicos para su tratamiento, debido a la temporada de lluvias que casi no ha parado todo el año y ha requerido un control mayor del estándar de alcalinidad y dureza, y por ende un costo operativo ligeramente superior al 2007. De cualquier manera es casi despreciable.

#### 1.5 Maquinaria Industrial y Nave Industrial:

Durante el primer semestre se realizaron mantenimientos preventivos y correctivos de todo el parque de maquinaria, aprovechando la baja de producción, se modificó la ubicación interna de la formadora de mallas, para lograr una distribución más adecuada de las zonas de almacenamiento y transporte de inventarios en proceso, todo hecho con nuestro personal de planta y mantenimiento.

Se han realizado las actividades de control ambiental, brigadas de incendios y primeros auxilios, para conseguir las certificaciones anuales que fijan los organismos del ramo, y disponer de una sanidad interna permanente.

La nave industrial se ha pintado internamente y verificado las condiciones de cubiertas y bajantes de aguas lluvias, lo cual ha permitido una operación normal.

#### 1.6 Resultados de producción:

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

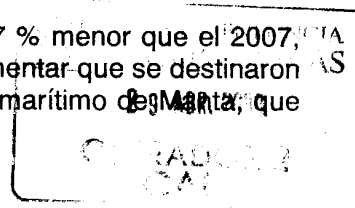
### BASE ESTADISTICA

AÑO	PRODUCCIÓN									Índice	
	PANELES	ACCESORIOS		CASETONES		MALLAS		PLACAS EPS		De	
		m²	UNI	Kg	UNI	Kg	m²	Kg	m²	Kg	Crecimiento
2005	118739	215910	108170	2625	1390	1601	2148	3110	1129		
2006	166112	309605	162279	17742	14026	4107	5270	2108	929	40%	
2007	188665	286865	151317	27601	18037	9928	12070	6459	2903	14%	
2008	170941	187135	81201	34577	36501	11494	13639	5182	2095	- 9%	

Este año, el costo promedio unitario subió a 11,37USD/m2, un 19,02 % mayor que el año 2007, debido grandemente al notable incremento del costo de materias primas y a la disminución de la demanda generalizada.

El índice de producción promedio diario fue 710 m2/día , 9,67 % menor que el 2007, pero en productos de EPS sube el 25,27%. Es importante comentar que se destinaron casi 1400 m3 de EPS en densidad 16Kg/m3 para el puerto marítimo de Manta, que fue un nuevo producto como material de relleno.

#### 1.7 Proyecciones:



Se ha venido trabajando en modelos de vivienda modulares para maximizar las virtudes del sistema M2. Este proyecto se lo ha hecho con los diseñadores de MUPI y profesionales externos, para conseguir modelos de viviendas que permitan llegar hasta un pre-ensamblaje desde planta de producción, algo que ha sido exitosamente demostrado a los inversionistas peruanos a quienes se presentó el modelo denominado "Casa Perú".

Estos modelos estarán en proceso de desarrollo para diversos tipos de soluciones de vivienda, combinando en ellos opciones donde se tenga ya las tuberías incluidas dentro, algo que de momento está desarrollado hasta permitir que los paneles salgan con las canales para la tubería, inclusive para las mezcladoras de ducha, y además una combinación con espuma de poliuretano para recuperar aislamiento.

Para efectos de estandarización de procesos constructivos, se modificará el ancho del panel a 120 cm., que es una expectativa que se había mencionado hace varios años, y se implementará en el 2009.

## 2.- Gestión Comercial

Se estableció un presupuesto comercial para MUPI que equivalía a algo más de 170.000 m2 de producción y cerca de 2'250.000 USD; y para ventas a otros clientes y mercado de exportación 60.000 m2 y 930.000 USD, y adicionalmente se había previsto ventas por servicios y equipos de revocado por 150.000 USD.

Lamentablemente el desarrollo de los planes de MUPI fue muy tardío, el primer semestre fue muy lento y luego para fines del tercer trimestre se confirma la producción de cerca de 70.000 m2, para llegar a un cumplimiento muy irregular de los compromisos previstos.

El mercado externo a MUPI también ha tenido un gran retraso, de todos los proyectos previstos arrancar únicamente se concretó el de la empresa Conduit del Ecuador, con sus 20 casas en la zona sur de Quito, quedando pendientes los planes de edificios en los que tenemos anticipados cerca de 150.000 USD pero lamentablemente han sufrido demoras en su inicio, esperando que se confirmen en los primeros meses del 2009. El proyecto de la Cámara de Comercio de Quito, fue quizá el más importante en los pronósticos para el 2008, pero también se detuvo y se asume que iniciaría en el primer semestre del 2009.

Se realizó un esfuerzo muy grande para ampliar la presencia comercial en provincias, en el Guayas se fijó una representación regional con profesionales de primera línea, se dictaron cursos con el Ing. César Córdova de EMMEDUE Italia, se participó en dos ferias importantes, una de ellas la de Municipalidades de Ecuador, se realizó un acercamiento a las nuevas autoridades del grupo NOBIS para tratar de rescatar los proyectos que habíamos iniciado a trabajar. Los resultados aún están por conseguirse, es un mercado complejo. En Loja, Cuenca, Machala, Galápagos, Esmeraldas y Santo Domingo se han realizado presentaciones y contactos a promotores que han demostrado su interés en desarrollar sus emprendimientos con el sistema, y tenemos algunos pequeños desarrollos en Galápagos, Loja y Santo Domingo, y se espera conseguir proyectos en Esmeraldas y Cuenca en el 2009.

De cualquier manera se amplió la base de clientes locales y nacionales y esperamos lograr proyectos cada vez más importantes con cada uno de estos en los siguientes meses.

El mercado de exportaciones sigue consolidando una posición interesante, se nota un crecimiento del 300%, con muy buenas proyecciones de incrementarse para el 2009. Se ha logrado, adicionalmente a nuestros productos del sistema Hormi2, colocar otros de producción nacional y poco a poco se están ampliando las opciones de exportación, con un margen operativo pequeño.

En el Cuadro N 1 anexo a este informe se encuentra un compendio de estos números.

## 2.1- PANECONS SUCURSAL PERU

Luego de varios meses de trabajo, donde se realizaron reuniones y visitas técnicas a empresarios privados y funcionarios públicos de organismos relacionados a temas de vivienda en el Perú, se materializó el proyecto con un acuerdo con el Grupo Peruano Acción Comunitaria del Perú "ACP".

Los términos de este acuerdo fueron revisados y autorizados por el Directorio y los Socios de PANECONS en la junta celebrada el 14 de noviembre de 2008, cuyos detalles fijan las acciones a realizar para la formación de una Sucursal de PANECONS en el Perú; la misma que contará con una planta de producción similar a la instalada en Latacunga, Ecuador para iniciar la producción y comercialización del sistema en el territorio peruano.

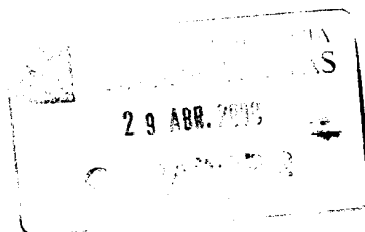
- La expansión al Perú será un punto muy interesante para el futuro de PANECONS, donde las necesidades de vivienda son enormes y de las muestras de paneles enviados se construyeron viviendas modelo con el sistema notándose una posición competitiva adecuada, aún cuando el precio unitario esté un poco alto, ya que de momento se está exportando desde Ecuador, y las condiciones de flete fueron muy onerosas. Los proyectos sociales de hasta 50 m2 cubiertos y montos equivalentes a 15.000 USD serán el foco de atención masiva allá.
- Entre los puntos importantes a comentar está el proceso de homologación del sistema EMMEDUE en Perú, el mismo que es un requisito para poder operar en forma normal en todo el territorio peruano. Este proceso se inició el mes de noviembre y se estima culminarlo en el primer trimestre del 2009.

## 2.2- MISION A AFRICA

Un tema de especial importancia fue la misión de obreros de la construcción que fueron a África en el mes de octubre. Se trató de un grupo entrenado y seleccionado por nuestro departamento técnico, y que finalmente se puso a prueba en Zambia durante 3 semanas para construir dos viviendas de dos plantas (más de 280m2 con alturas de entresijos de casi 2,80mts y cubiertas inclinadas en 4 aguas) en menos de 3 semanas, con grandes limitaciones y exigencias como el clima, la alimentación, y quizá la más importante el idioma. El resultado fue muy exitoso. Este fue un servicio realizado para EMMEDUE Italia.

Este grupo de ecuatorianos están incluidos en el portal de M2.

## 2.3 DATOS RELEVANTES:



<b>AÑO</b>	<b>2.006</b>	<b>2.007</b>	<b>2.008</b>
<b>PANELES</b>	<b>146.218</b>	<b>194.265</b>	<b>185.961</b>
<b>ACCESORIOS</b>	<b>245.269</b>	<b>286.865</b>	<b>230.805</b>
<b>USD</b>	<b>1.928.491</b>	<b>2.757.258</b>	<b>2.850.858</b>
<b>P.Promedio</b>	<b>13,19</b>	<b>14,19</b>	<b>15,33</b>
<b>MARGEN</b>	<b>4,97</b>	<b>4,96</b>	<b>3,96</b>
	<b>% Comparativo en valores (\$)</b>		
	<b>MUPI</b>	<b>66%</b>	<b>57%</b>
	<b>OTROS</b>	<b>34%</b>	<b>43%</b>

Se nota un aumento importante en la facturación global del componente de los no MUPI, ahora llegando a un 43%.

#### 2.4 Proyecciones:

El deterioro económico mundial nos hace pensar en una manera muy poco optimista del 2009, las expectativas se han mantenido dentro de un nivel similar al 2008, esperamos conseguir un repunte local en los proyectos de carácter social del Gobierno, se ha puesto especial énfasis en lograr una producción de 200 unidades al menos que puedan ser las del tipo Bono de Vivienda del MIDUVI, las proyecciones de MUPI son conservadoras, se ha previsto una producción para unas 400 unidades en un equivalente a algo más de 120.000 m<sup>2</sup>.

El mercado de exportación se ha presupuestado en 25000 mts<sup>2</sup>, se espera que la tendencia de los últimos meses se mantenga para el 2009.

Se ha previsto también un soporte a Perú por contratos que pudieran presentarse en cualquier momento, es probable que se deba suministrar en los primeros meses antes del arranque efectivo de planta, o pueda ser parte de la oferta para los programas que requieran este contingente.

Finalmente la frontera de PANECONS la estamos intentando ampliar a otros países y se esperan resultados interesantes para fines de año en Centro América, específicamente en Nicaragua y Guatemala, de donde hemos recibido ya muestras de interés por el producto.

### 3.- GESTION ADMINISTRATIVA

Una de las misiones más complejas que se llevó a todo nivel ha sido el control del gasto en todas las áreas. Esto se ha conseguido en base al compromiso de todo el personal de PANECONS, donde se puede apreciar una reducción de los valores comparativos frente al 2007, sin descuidar ninguna de las actividades tanto operativas, como técnicas, productivas, administrativas y comerciales.

Se anexan al presente los datos relevantes para su información en el cuadro N 1

El desarrollo humano y de equipos de trabajo ha sido una parte que se inició formalmente en el primer trimestre del 2008, y luego se retomó a finales de año, esto

forma parte de la inversión en nuestro personal que se potenciará en el 2009, para lograr enfrentar de mejor manera los nuevos retos que se presenten.

Deseo expresar mi agradecimiento a los señores miembros del Directorio de PANECONS, a la Presidencia y a la Gerencia General de MUPI, personal de las áreas directivas y funcionales de MUPI; a Angelo y Valeria Candiracci, César Córdova y todo el staff de EMMEDUE en Italia, por su excelente apoyo y estímulo en todas las acciones que hemos realizado; y finalmente, a todo el grupo de colaboradores de PANECONS.

Quito, 26 de marzo de 2009

Atentamente,

  
Ing. Manuel Mera Vergara  
Gerente General

