

INFORME DE GERENCIA GENERAL EJERCICIO ECONOMICO 2015

En cumplimiento de mi obligación estatutaria presento a continuación el Informe de la Gestión correspondiente al año 2015.

El entorno económico general en el que se desarrollaron las actividades de la Compañía se caracterizó por las expectativas pesimistas de los agentes económicos y por la reducción de la liquidez. El crecimiento económico de 0,8% fue inferior a la primera proyección del gobierno. La construcción mantiene un nivel menor de actividad, tanto en el sector privado como en el público; esta última sustentada por préstamos atados con constructoras chinas. La disponibilidad de financiamiento a largo plazo para la construcción y para la compra de viviendas se aseguró mediante la asignación prioritaria de cupos de crédito mínimos a los Bancos, realizada por la Junta Bancaria, que reconoce las aplicaciones productivas y de empleo de esta actividad. La inflación de 3.0% fue inferior a la del 2014 que fue 3,67%.

El bajo precio que experimentó el precio de venta del petróleo ecuatoriano durante el 2015, unido a una ligera reducción de la producción de petróleo, obligaron al gobierno a corregir el desbalance que se presentó desde los primeros meses en el sector externo, mediante la aplicación de sobretasas arancelarias. También obligó a reducir el presupuesto de inversiones y de gastos fiscales. El endeudamiento público alcanzó el 33% del PIB y el gobierno encuentra difícil cubrir sus necesidades de caja, produciéndose atrasos con proveedores y con gobiernos seccionales.

El mayor riesgo para la economía sigue siendo el sector externo, específicamente la dependencia en el precio del petróleo, que a esta fecha se encuentra al 50% del alcanzado el 2013. Ante esto la empresa mantiene sus políticas de control de gastos y búsqueda y generación de nuevos ingresos (ex: fiscalización).

PMJ registro ingresos en el 2015 por \$2,4 millones, de los cuales \$1,9 fueron generados por la prestación de servicios de arquitectura y construcción, para el segmento a clientes corporativos, entre los que destacan AUTOLIDER, BANCO PICHINCHA, AMC, MULTICINES, MERAMEXAIR. Para mantener este nivel de actividad se desembolsó el tercer tramo de una operación de capital de trabajo con el Banco Pacifico.

Los ingresos registran las ventas de 7 casas de la 1ra. Etapa de nuestro proyecto Parques de Galicia, por un importe de \$540,115. Durante el año este se acentuaron las actividades de promoción y comercialización. Al cierre del 2015 estaban vendidas todas las casas de esta etapa. Paralelamente a la gestión comercial, se avanzó y se terminó la construcción de las 30 casas comprendidas en la 1ra Etapa. La empresa mantiene una casa para Sala de Ventas y otra como Casa Modelo. La inversión en esta etapa alcanzó los \$2 millones de dólares, financiada un 25% por clientes, un 47% con fondos internos y de inversionistas, y el restante 28% con un préstamo en el

Banco Pichincha, ya cancelado con los flujos de las ventas notariadas. Se mantiene alta la actividad constructiva y comercial de la Segunda Etapa.

El margen bruto de PMJ en el 2015 fue de \$850.000, que representa cerca del 40% de los ingresos (superior al 35% de margen sobre ingresos del 2014). El margen para Galicia fue de 8%, inferior al 10% del presupuesto de este Proyecto. Esta disminución refleja, entre otros, la asignación de costos realizada por la administración de gastos comunales y generales. Este margen será más alto a futuro, sustentado en los precios negociados y a costos ya fijados e inventariados. El margen para las actividades arquitectónicas y constructivas fue de 40% el año 2015, superior al 35% del presupuesto y del margen real del 2014. Tres proyectos realizados en el Aeropuerto de Quito, la ampliación de salas de cine, agencias bancarias y la administración de dos proyectos constructivos, generaron un valor agregado mayor al estimado. Esta mejora en los márgenes evidenció las capacidades de diseño, cálculo de costos, negociación y ejecución, que mantiene PMJ para atender esta línea de negocio.

Se requirieron aproximadamente \$660.000 para gastos en personal y administrativos fijos (27% sobre ingresos, igual al margen del 2014), generándose así una utilidad operacional de cerca de \$193.000 (\$126.000 en el 2014). Una vez deducidos los gastos financieros, la participación de los trabajadores y el impuesto a la renta, se registró una utilidad neta de \$122.000 para el año (en el 2014 la utilidad fue de \$56.000).

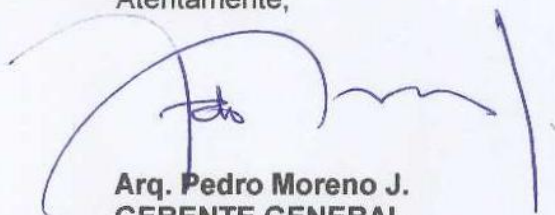
La generación de mejores márgenes en los proyectos de construcción, el mantenimiento de la carga fija administrativa en niveles razonables, unidos a la imagen y experiencia de PMJ, permitieron superar la utilidad presupuestada para este año (\$110.000, que contemplo un menor margen en proyectos – 35% - y no incluía la venta de casas del Proyecto Galicia).

Respecto a nuestro Estado de Situación Financiera, debemos indicar que se mantuvo el índice de liquidez (activo corriente/pasivo corriente) dentro de la política, pues al cierre del ejercicio fue de 1.31 (comparable al 1,35 al 31 de diciembre del 2014). El índice de solvencia (patrimonio/activo total) que de 31% a diciembre de 2014 paso a 23% al cierre del 2015, refleja el incremento en inventarios en Galicia (PMJ tiene al cierre de año 23 casas terminadas) que aumentan transitoriamente la inversión en activos registrados en PMJ. Durante el primer semestre del 2016 se espera recibir los flujos de la venta de estas casas. Nuestra situación financiera refleja liquidez y su solvencia está controlada.

Esta mejora en nuestro Balance se alcanzó por un mejor manejo del capital de trabajo, fundamentalmente debido a la disminución de anticipos a proveedores y reducción de cuentas por cobrar en relación a ventas, así como por la política de financiamiento a mediano plazo con el Banco Pacifico para capital de trabajo a 24 meses, y para Parques de Galicia, con préstamos de inversionistas también a 24 meses.

Los resultados obtenidos en el año permitieron consolidar la imagen de seriedad, profesionalismo y responsabilidad social que caracterizan a nuestra empresa. Por supuesto, el mérito de lo alcanzado se debe atribuir a nuestros colaboradores, proveedores y contratistas.

Atentamente,



Arq. Pedro Moreno J.
GERENTE GENERAL
PMJ ARQUITECTOS CIA. LTDA.