

**INFORME DE GERENCIA GENERAL
EJERCICIO ECONOMICO 2016**

En función a lo establecido en los estatutos de la Compañía y en mi calidad de Gerente General y Representante Legal de PMJ ARQUITECTOS., y una vez realizada la revisión correspondiente a la correspondencia, los Libros Sociales, el Balance General y el Estado de Pérdidas y Ganancias, al igual que la contabilidad de la Compañía, relacionado al ejercicio económico 2016, a continuación expongo el informe anual de labores conforme lo establecido por los Órganos de Control

El desarrollo de las actividades económicas, en los distintos sectores de la economía, se caracterizaron por una fuerte desaceleración de las actividades productivas, pues el inicio de la campaña electoral, en el último trimestre del año, agravó aún más la golpeada situación económica generada por aspectos externos e internos, precio de petróleo, revalorización del dólar, terremoto en la Costa, déficit fiscal, etc.

A pesar que a través del endeudamiento externo el Gobierno inyectó recursos a la economía, a fin de paliar la fuerte iliquidez en todos los sectores, la recesión no se pudo ocultar reflejada en un déficit del 8% en relación al PIB, un incremento del riesgo país alcanzando los 650 puntos, síntoma claro de la desaceleración de la economía y la falta de credibilidad frente a los inversionistas internacionales. La tasa de inflación cerró en el 1,12%, teniendo incluso meses durante el año que presentaron deflación, reflejo claro de la recesión pues en muchos sectores los precios bajaron por la falta de interés de compra o capacidad de pago de los clientes.

Por estas circunstancias macroeconómicas y, por la condiciones de cambio de gobierno, el cual generó una fuerte campaña electoral con resultados muy apretados, existe varios criterios respecto a la expectativas de crecimiento para el 2017, ya que según el B.C.E. el 2017 tendrá un crecimiento del 1,4%, el FMI prevé un decrecimiento en el orden del -2,7% y el banco Mundial proyecta un decrecimiento del - 2,9%.

La actividad inmobiliaria en el Ecuador, durante el año 2016, se vio afectada de manera directa por la recesión, la cual se vio reflejada en una disminución del 60% del nivel de ventas respecto del año anterior en todo el sector inmobiliario (casas, departamentos, lotes de terreno). Un efecto positivo de este decrecimiento fue la disminución del precio de las tierras en el orden del 30% de su valor respecto del año 2015, valores que venían inflados dado el precedente de crecimiento del sector inmobiliario del 2011 al 2014. Es decir, los precios tienden a su autorregulación en función de la oferta y demanda real de la economía y la capacidad de pago de las personas.

Esto también se vio reflejado en los descuentos de hasta el 18%, principalmente en Quito, Guayaquil, Ambato y Cuenca, en los precios de venta de los inventarios que tenían los promotores inmobiliarios a fin de poder salir del inventario.

Sin embargo, a pesar de las condiciones adversas de la economía, PMJ registro ingresos en el 2016 por \$ 3.784.969,66 millones, de los cuales \$ 549.121,72 fueron generados por la prestación de servicios de arquitectura y construcción, para el segmento a clientes corporativos, entre los que destacan Banco Pacifico, Banco Internacional, Multicines, Meramexair, Diners Club, Zaimella. Para mantener este nivel de actividad se desembolsó el tercer tramo de una operación de capital de trabajo con el Banco Pacifico.

El área inmobiliaria registró en ventas por \$ 3.235.847,94 millones que corresponde a ventas de bienes inmuebles de nuestro proyecto Parques de Galicia con un costo de \$2.113.826,17 millones que corresponde a la perfección de venta de 40 casas 22 de la I Etapa y 18 de la II Etapa, al término de este año se quedó con 10 casas con promesas de compra venta, las que serán escrituradas en el 2017.

La empresa en este año gestiono la compra de los Lotes # 57, 59 y 60 de la Propiedad del Sr. Teodoro Calle por un importe de \$ 350.000 en donde se comenzó a realizar la promoción del nuevo proyecto Parques de Girona que tiene 33 casas y 3 locales comerciales. Durante el año se terminaron con los pre-requisitos arquitectónicos, legales, técnicos y se acentuaron las actividades de promoción y comercialización; paralelamente se avanzó en la construcción, la misma que tiene al cierre del 2016 más de \$550.000 en inversión (incluido terreno).

El margen bruto del 2016 fue de 32% cubrió los aproximadamente \$990.000 de gastos indirectos en personal y administrativos (27% sobre ingresos), generándose una utilidad operacional de cerca de \$199.230,00. Una vez deducidos la participación de los trabajadores y el impuesto a la renta, se generó \$125.056,31 como utilidad neta.

La ejecución del proyecto Parques de Galicia en su II Etapa permitió que la empresa pueda solventar todos sus gastos operacionales, en relación con el total de los ingresos el ingreso inmobiliario representa el 85% y los contratos de terceros es el 14%, esto permitió cumplir el objetivo de utilidad para este año en el área comercial inmobiliaria.

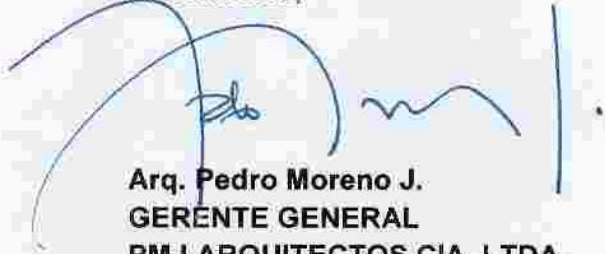
Respecto a nuestro Estado de Situación Financiera, debemos indicar que se mantuvo el índice de liquidez (activo corriente/pasivo corriente) dentro de la política, pues al cierre del ejercicio fue de 1.29 (comparable al 1,31 al 31 de diciembre del 2015). El índice de solvencia (patrimonio/activo total) que de 23% a diciembre de 2015 paso a 27% al cierre del 2016, refleja la disminución en inventarios en Galicia (PMJ tiene al cierre de año 10 casas terminadas), también refleja un aumento en inventarios en proceso que aumentan transitoriamente la inversión en activos registrados en PMJ. Durante el primer semestre del 2017 se espera recibir los flujos de la venta de estas casas del Proyecto Parques de Galicia y en el segundo semestre comenzar a recibir los flujos de las ventas de las casa del Proyecto Parques de Girona. 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 y para Parques de Galicia,

con préstamos de inversionistas también a 24 meses, para el nuevo proyecto Parques de Girona se financia con inversionistas a 12 meses y el 2017 con el Banco de Pichincha.

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.