

INFORME DE GERENCIA 2017

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 de los Libros Sociales, los Estados Financieros, al igual que la contabilidad de la empresa, relacionado al ejercicio económico 2017, a continuación expongo el Informe Anual de Labores conforme a lo establecido por los Órganos de Control.

Tras una caída del 1,5% en 2016, la economía experimentó una recuperación a partir del segundo trimestre de 2017 y para el año en su conjunto, tuvo un crecimiento económico del 1,0%. Esta recuperación fue liderada por el consumo privado y en menor grado, por el gasto del Gobierno y las exportaciones. El resultado deficitario del sector público (estimado en un 4,7% del PIB para el año completo) contribuyó a que el acervo de deuda pública consolidada aumentara en octubre a un 31,8% del PIB y, en términos agregados (considerando las deudas internas con entidades privadas y públicas), alcanzó el 45,7% del PIB.

El alza de los precios del petróleo y a una amplia liquidez en el mercado internacional, Ecuador colocó bonos soberanos por 5.500 millones de dólares, lo que sostuvo una moderada expansión del gasto público, evitó la caída de las reservas internacionales, mantuvo la liquidez del sistema financiero y permitió el aumento del crédito interno en todos sus segmentos de alrededor del 14%.

Entre enero y agosto de 2017, los ingresos totales del sector público no financiero aumentaron un 13,7% en términos interanuales. Al finalizar el año el déficit global equivalió al 4,7% del PIB (en comparación con el 7,4% en 2016). Los ingresos petroleros se incrementaron un 14,4%, mientras que los no petroleros crecieron un 9% gracias a la incipiente recuperación de la demanda interna. Hubo una contención de los gastos de inversión, mientras que los corrientes aumentaron. Los gastos en bienes y servicios para inversión y en obras públicas descendieron un 43,9%; un 12,2% y un 5,8%, entre los años 2016 y 2017. Los gastos en personal, en bienes y servicios de consumo, en transferencias corrientes y los financieros registraron aumentos del 4,7%, el 9,7%, el 16,8% y el 28,4%, respectivamente. Las tasas de interés reales activas se situaron en promedio en el 7,86%, lo que representa una disminución anual de 108 puntos básicos.

Las importaciones de bienes de consumo crecieron un 28%, mientras que las de bienes de capital en un 14%, cifras que están en sintonía con el débil desempeño de la formación de capital fijo. Las exportaciones crecieron un 15,5% entre enero y septiembre con respecto al mismo período de 2016 (un 29% las petroleras y un 9% las no petroleras).

La actividad inmobiliaria en el Ecuador de acuerdo al análisis realizado para CLAVE Bienes Raíces, el 2017 es el año en el que más dólares se han desembolsado para el segmento inmobiliario. Los resultados del año tiene una luz de optimismo para el sector de la construcción, pues entre enero y octubre del 2017 los bancos privados desembolsaron alrededor de \$442.47 millones a comparación del año 2016 en el mismo periodo se desembolsaron a penas \$312.70 millones, es decir se registra un crecimiento del 41% sobre el año anterior.

A pesar de las condiciones que presentó la economía del país, PMJ Arquitectos registro ingresos en el 2017 por \$ 3'588.975,06 millones de los cuales \$ 626.272,85 fueron generados por la prestación de servicios de arquitectura y construcción a clientes como Diners Club, Otecel (Movistar), Zaimella y a finales de año a Multicines S.A.

El área inmobiliaria registro en ventas por \$ 2'962.702,21 millones que corresponde a ventas de bienes inmuebles de nuestros proyectos Parques de Galicia con un costo de ejecución de obra y postventas de \$ 402.705,46 e ingresos por venta de casas de \$ 888.679,82 y Parques de Girona 1 con un costo de construcción y postventa de \$ 1'481.333,71 y el reconocimiento de los ingresos por un valor de \$ 2'074.022,39. Al final del año quedaron 3 casas para ser escrituradas en el 2018.

En el mes de noviembre la empresa comenzó la construcción del proyecto Parques de Girona 2 que cuenta con 26 unidades de vivienda que se encuentra vendido al 100%. Se comenzó la promoción y comercialización del proyecto Parques de Girona 3 que en su primera etapa cuenta con 36 viviendas para su venta. Con fecha 27 de octubre se firmó la de la promesa de compra venta con la Sra. Ruth Lopez para la compra del lote # 28 situado en la parroquia Conocoto, en la ciudad de Quito, con una superficie total de 9500 m2 con una inversión de \$ 450.000,00

El margen bruto del 2016 fue de 32% cubrió los aproximadamente \$840.000 de gastos indirectos en personal administrativo y técnico (23% sobre ingresos), generándose una utilidad operacional de \$ 229.827,99. Una vez deducidos la participación de los trabajadores y el impuesto a la renta, se generó \$ 163.842,19 como utilidad neta.

La ejecución del proyecto de Parques de Girona 1 permitió que la empresa pueda solventar todos sus gastos operacionales, en relación con el total de ingresos del ingreso inmobiliario representa el 82% y los contratos de terceros es el 18%, 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 del 1.62 (comparable al 1.29 al 31 de diciembre del 2016). El índice de solvencia (patrimonio/activo total) al cierre es de 32% en comparación a diciembre del 2016 que fue del 27%.

Refleja la disminución en inventarios de bienes inmuebles, en el Proyecto de Parques de Galicia tenemos una vivienda disponible y en el Proyecto Parques de Girona tenemos disponibles 3 locales comerciales y una vivienda, también refleja un aumento en inventario en procesos a razón de la inversión que se realizó para la construcción del proyecto Parques de Girona 2 y Girona 3. Durante el primer trimestre del año siguiente se tiene programada la terminación de la construcción de Parques de Girona 2, y se espera recibir los flujos de venta de este proyecto. Nuestra situación financiera refleja liquidez y su solvencia está controlada.

Esta mejora en nuestros Estados Financieros 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 del Pichincha para capital de trabajo, la ejecución de Parques de Girona 2 se realizó con capital propio, se solicita que todos los proyectos inmobiliarios obtenga financiamiento mediante una institución financiera.

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,



**Arg. Pedro Moreno J.
GERENTE GENERAL
PMJ ARQUITECTOS CIA. LTDA.**