

## **INFORME DE GERENCIA 2018**

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 2018, a continuación expongo el Informe Anual de Labores conforme a lo establecido por los Órganos de Control.

La economía de Ecuador sufrió una significativa desaceleración durante el 2018 y cierra con un crecimiento del 1,0 % frente al 2,4 % registrado el año anterior, según CEPAL. Sin el fuerte estímulo fiscal de 2017, la actividad económica ecuatoriana se desaceleró como consecuencia de una contracción moderada de la producción petrolera (-3,1 %).

También contribuyeron en estas cifras un escenario externo con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos. Afortunadamente esto no se reflejó en el mercado laboral ni en la inflación.

El desempleo permaneció bajo, con una leve disminución, y los precios al consumidor comenzaron a salir del período deflacionario.

Este deterioro fue resultado del empeoramiento de los saldos de las balanzas de bienes, de rentas y de transferencias, que presentaron caídas de 462 millones de dólares, 172 millones de dólares y 173 millones de dólares, respectivamente.

Asimismo, las reservas internacionales también se vieron afectadas por los menores desembolsos provenientes del financiamiento externo. Hasta el mes de octubre, estas totalizaban 2.730 millones de dólares, frente a 4.806 millones de dólares el año anterior.

Además, el promedio de las reservas de los últimos seis meses es un 24 % inferior al de los seis meses precedentes, consignó el informe de la CEPAL.

Durante el primer semestre los sectores más dinámicos fueron la acuicultura y la producción de camarón, con un crecimiento real anual del 10,2 %; el suministro de agua y electricidad con un 7,2 %, y el alojamiento y servicios de comida, con un 6,5 %. Las contracciones afectaron a la pesca (-4,3 %), el petróleo y las minas (-3,5 %) y la refinación de petróleo (-21,9 %).

La inflación mensual en diciembre 2018, respecto a noviembre 2018, fue de 0,10%. La inflación anual de precios de diciembre de 2018, respecto a diciembre de 2017, alcanzó 0,27%; como referencia, en diciembre de 2017 fue de -0,20%. Finalmente, en diciembre de 2018 el costo de la Canasta Familiar Básica (CFB) se ubicó en USD 715,16, mientras que, el ingreso familiar mensual de un hogar tipo fue de USD 720,53, lo cual representa el 100,75% del costo de la CFB.

Para el próximo año, Ecuador espera una leve reducción del crecimiento (0,9 %), básicamente debido a una renovada presión en contra del impulso fiscal, como consecuencia del fin del efecto de la remisión tributaria y un precio más bajo y volátil del petróleo. EFE

H

En el sector Inmobiliario, tanto el Plan de vivienda social pública "**Casa Para Todos**" como el sector privado esperan invertir para este año más de \$3.000 millones de dólares en el área de la construcción. Para los promotores de vivienda existe actualmente mayor estabilidad en la política económica, lo que ha generado confianza para fomentar nuevos proyectos.

El 2018 fue un año bueno para el sector de la construcción. El último estudio de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador señala que en ese año se registró un 20% más de reservas de nuevas casas. La mayor demanda de construcciones se ha generado en ciudades como: Guayaquil, Quito, Cuenca y Manta.

La Asociación de Promotores Inmobiliarios, estima que se van a construir más viviendas en el año 2019 y se van a entregar más viviendas en 2019 y 2020. La vivienda es algo que los hogares compran cuando ven su futuro con cierta tranquilidad y yo creo que esa mayores incentivos y sustituir tramitología innecesaria para dinamizar aún más la actividad. Campana indicó que en sector de la construcción solamente en el Plan "Casa Para Todos" hay \$ 530 millones de inversión para este año 2019. "Y si vemos al sector privado hay alrededor de \$ 2.500 millones de dólares. El sector de la construcción es uno de los sectores que más dinamiza y más genera empleo en el Ecuador. Por lo tanto, hay que destrabar trámites que a veces son burocráticos", acotó. El ministro explicó que en 2018 se firmaron 137 contratos de inversión por casi \$ 10.400 millones. Además, 98 de esas empresas ya ejecutan construcciones, movimientos de tierra y están invirtiendo en nuevos proyectos inmobiliarios. (I) (Pública FM)

En este contexto, PMJ Arquitectos registró ingresos en el 2018 por \$ 2.968.736,07 de los cuales \$ 995.769,92 fueron generados por la prestación de servicios de arquitectura y construcción a clientes como Multicines S. A. en la ciudad de Cuenca, Autolider Ecuador S.A. en el sector de Guamaní, con Contractworkplaces se trabajó en el Edificio de Equivida, con el PNUD se trabajó, entre otros.

El área inmobiliaria registro en ventas \$ 1.929.830,92 que corresponde a ventas de bienes inmuebles de nuestros proyectos Parques de Girona 1 y Parques de Girona 2 con un costo de ejecución de obra y postventas de \$ 1.246.082,14.

De esta manera PMJ tuvo, al 31 de diciembre de 2018, una utilidad de USD 134.410,12, después de impuestos y participaciones.

En el mes de julio de 2018, se adquirió el terreno de Miranda, al Ing Teodoro Calle, con un área de **52,565.56** m<sup>2</sup>, para lo cual se tomó una deuda con Banco Pacífico por USD 1'663,000.00 a un plazo de 60 meses con pagos trimestrales, siendo garantía los mismos terrenos. El potencial de este terreno, por su ubicación y tamaño, permitirá planificar el desarrollo de seis etapas con aproximadamente 322 unidades de vivienda, para los próximos 4 años, estando ya en comercialización la Primera Etapa de 43 viviendas a un precio promedio de USD 71.616.

En el mes de septiembre de 2018 se realiza la inscripción de la escritura de compra-venta del terreno que se adquirió a la Sra. Ruth Lopez, este bien se encuentra ubicado en el sector de Conocoto, con un área de 9,316.98 m, el pago se realizó con recursos propios; el potencial de este terreno, por su ubicación y tamaño permitirá construir 60 viviendas en un tiempo de 18 años, estando ya en comercialización con un precio promedio de USD 85,000.00

Es importante resaltar el impulso y dinamismo que generará el incremento del rango de precio de venta del producto VIP (Vivienda de Interés Prioritario), que el Gobierno ha decidido incrementar para viviendas de hasta USD 90.000. Este factor genera una gran oportunidad de poder incrementar los precios de las Viviendas de todas las etapas de Miranda, en función a la respuesta del mercado.

Para esto, se ha planificado el lograr una reestructura del equipo de comercialización de la empresa, el cual con el apoyo de un asesor externo se incrementará el número de vendedores, mejores canales de distribución que con el apoyo tecnológico permitan alcanzar el objetivo de llegar a 120 ventas durante el año 2019. Esta estructura de comercialización estará operativa desde el mes de marzo de 2019.

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 1.81 (comparable al 1.61 al 31 de diciembre del 2017). El índice de solvencia (patrimonio/activo total) al cierre es de 17% en comparación a diciembre del 2017 que fue del 32%.

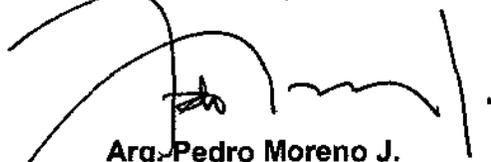
Se refleja al final del año un aumento en inventarios de bienes inmuebles por: en el Proyecto Parques de Girona 1 tenemos disponibles 3 locales comerciales y una vivienda, Parques de Girona 2 se tiene pendiente perfeccionar la venta de 2 viviendas y Girona 3 la I Etapa se encuentra con 36 casas y se comienza la construcción del II Etapa de 24 viviendas. Durante el primer trimestre del año siguiente se tiene programado la terminación de la construcción de Parques de Girona 3 – II Etapa, y se espera recibir los flujos de venta de este proyecto.

Los resultados obtenidos en el año no son un reflejo del objetivo que se planteó para el año 2018 en relación a los ingresos esperados, esto se vio afectado el inicio tardío de los trámites de los créditos hipotecarios de los clientes, en vista de esto la Gerencia General tuvo que recurrir a financiamiento externo para continuar con la construcción de los proyectos Parques de Galicia 2 – I Etapa y Girona 3 – II Etapa.

Se solicita que todos los proyectos inmobiliarios obtengan financiamiento mediante una institución financiera.

El año 2018 permitió 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 que hacen participar en cada una de las diferentes áreas y procesos dentro la empresa.

Atentamente,



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