

INFORME DE GERENCIA 2019

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 2019, a continuación, expongo el Informe Anual de Labores conforme a lo establecido por los Órganos de Control.

El sector de la construcción se contrajo en el año 2019 tanto en el ámbito privado como público. La actividad inicio su decrecimiento desde septiembre del 2018 y el Banco Central del Ecuador (BCE) estimó una caída del 3,9% en este año; el desempleo, el deterioro de la calidad del trabajo y una menor liquidez circulando en la economía del país son los factores para que el sector de la construcción tenga un decrecimiento, otro factor importante es la reducción de la inversión en obra pública.

El gasto en inversión gubernamental fue de USD 5,621 millones en el año 2019. Este rubro fue uno de los que más se vio afectado dentro del presupuesto general del estado. El monto cayó un 18% en el 2019 en comparación con el 2018. El Ministerio de Finanzas proyecto destinar USD 7,491 millones para todos los proyectos de inversión.

La actividad de la construcción que emprenden las empresas privadas también registró un bajón, la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Ecuador (Apive), determina que en el 2019 hubo una menor reserva de viviendas y de visitas de potenciales clientes a los proyectos habitacionales.

Los contratos de nuevas construcciones cayeron un 16.8% entre enero y octubre del 2019 en relación a igual periodo del 2018 según la APIVE, entre los factores que incidieron en un menor ritmo de desarrollo del sector están una desaceleración en la colocación de crédito para vivienda y el aumento del desempleo, que hace que la gente se abstenga de demandar inmuebles, en base a esta situación muchas empresas constructoras dejaron de invertir y bajaron el ritmo de sus construcciones.

A pesar de lo expuesto el 2019 el crédito para la vivienda otorgado por la banca privada aumento 2.8% en relación al 2018. Se desaceleró frente a otros años, en los que crecía a mayor ritmo, el segmento hipotecario fue el que menos creció en el 2019 y representó el 8% de la cartera de estas instituciones según la Asobanca.

En este contexto, PMJ Arquitectos registró ingresos en el 2019 por \$ 6'278,784 de los cuales \$ 509,430.00 fueron generados por la prestación de servicios de arquitectura y construcción a clientes como Multicines S. A., Meramexair S.A., Aliservis S.A, en la ciudad de Quito, entre otros y también se diseñó salas de cine para la ciudad de

Guayaquil, diseño que se construirá en el año 2020, contratos de construcción \$ 299,404.31 para clientes como Deli Internacional, AMC Ecuador Cía. Ltda., Indecaicho Cía. Ltda.

El área inmobiliaria registro en ventas \$ 5'469,949.29 que corresponde a ventas de los proyectos Girona 1 y 2, Girona 3 Etapa I y II y Galicia 2 – I Etapa generando un costo de construcción de éstos proyectos el valor de \$ 3'644,677.94.

De esta manera PMJ tuvo, al 31 de diciembre de 2019, una utilidad de USD 71,122.46, después de impuestos y participaciones.

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 asesores externos y se incrementará el número de vendedores, mejores canales de distribución que con el apoyo tecnológico permitan alcanzar el objetivo de llegar a 100 ventas durante el año 2020.

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 2.57 (comparable al 1.81 al 31 de diciembre del 2018). El índice de solvencia (patrimonio/activo total) al cierre es de 28% en comparación a diciembre del 2018 que fue del 17%.

Se refleja al final del año una disminución en inventario de bienes inmuebles, tenemos disponibles el siguiente número de casas en el Proyecto Parques de Galicia 1 se tiene una casa disponible, Parques de Galicia 2 – I Etapa se dispone para la venta 18 viviendas. En octubre del 2019 se inició la construcción de 30 viviendas de la II Etapa de Galicia 2 y 43 casas del proyecto denominado Parques de Miranda etapa Arupos, de acuerdo a la programación se preveía la entrega para los meses de julio y agosto, sin embargo, por la presencia del Covid-19, la entrega se iniciará en octubre de 2019, y se espera recibir los flujos de venta de estos dos proyectos, hasta el primer trimestre de 2021.

Los resultados obtenidos en el año no son un reflejo del objetivo que se planteó para el año 2019 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 – II Etapa y el inicio de la construcción de Miranda Etapa Arupos.

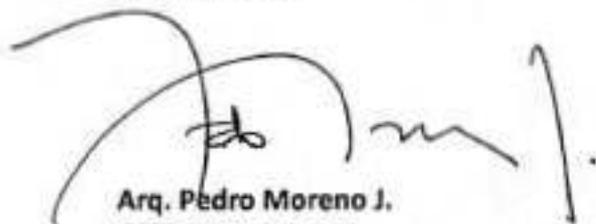
Se establece que todos los proyectos inmobiliarios obtengan financiamiento mediante una institución financiera. Sin embargo, el Grupo directivo de la empresa se encuentra en un proceso de consolidación a fin de lograr la participación de inversionistas extranjeros para el financiamiento de los proyectos.

El año 2019 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 participan en cada una de las diferentes áreas y procesos dentro la empresa.

A la fecha de emisión de este informe, el mundo se ha visto afectado por una pandemia. El 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) mediante su director declaró que el coronavirus covid-19 se convirtió en una pandemia, esto hizo que a nivel mundial los gobiernos tomen medidas para precautelar la salud de sus ciudadanos, es así una de las principales decisiones fue el iniciar un aislamiento preventivo obligatorio para controlar el contagio, esto implicó el cierre de negocios de todas las industrias. El Gobierno Ecuatoriano con fecha 11 de marzo emite el decreto No. 1017 en el que se declara estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional y en la que se suspende la libertad de tránsito con la finalidad específica de mantener la cuarentena comunitaria obligatoria. Dichas medidas pueden causar un impacto negativo en las ventas, recuperación de cartera, pagos de nómina.

Se adjunta a este informe, un informe especial por parte de la empresa Proyectar Soluciones Cía. Ltda., en donde se establece posibles escenarios a presentarse como consecuencia de la declaratoria de Emergencia Sanitaria por la pandemia a nivel mundial.

Atentamente,



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