

### INFORME DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE CONSTRUCFREVI CIA. LTDA.

Señores y Señoras Accionistas

#### I. ANTECEDENTES

Como administración de Constructora Construcfrevi Cía. Ltda., es un orgullo presentar el informe de gestión del año 2019, en primera instancia presentaremos algunos hechos relevantes que se suscitaron durante el año en el sector constructor en nuestro país:

##### *Ecuador: La prioridad no es una vivienda*

En Mayo del 2019, las reservas de viviendas creció un 8% comparado con el mes anterior.

El incremento se debe al pago de utilidades y ferias inmobiliarias que se realizan mes de abril y, según expertos, los nuevos contratos llegan 30 días después de estos eventos.

Pero, al mirar detenidamente y estudiar el crecimiento acumulado, se evidencia que **las reservas de viviendas cayó el 13%** en comparación al mismo período del 2018. Esto a pesar de que la Ley de Plusvalía fue derogada.

En este contexto, y debido a la situación económica de Ecuador, las viviendas dejaron de ser una prioridad.

##### *Las causas en el déficit de la construcción*

Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE), son 3 los factores que inciden en la involución de la industria de la construcción:

- El desempleo: La tasa de desocupación, hasta junio de este año, se ubicó en 4.4%.

“En Quito, el empleo pleno cayó de 59,1% a 55,2%. De ahí que Apive reporta menos reservas de viviendas nuevas en la capital.”

- Economía: El moderado crecimiento de la economía, hace que las familias interesadas en adquirir una casa sean particularmente antes de evaluar una deuda de largo plazo.

- Condiciones hipotecarias: El BIESS redujo el financiamiento del 100% al 85% para viviendas de hasta USD 100.000. Estas medidas causaron nerviosismo e inseguridades a los futuros compradores.

### *El desempleo y su impacto en la industria*

**En los últimos 2 años más de 50.000 empleos se han perdido en el sector de la construcción.**

En palabras de Carlos Reppetto, presidente de la Federación Nacional de Cámaras de la Construcción:

**“El sector público debido a la iliquidez fiscal ha tenido que recortar los gastos de inversión, es decir el tema de obra pública ha disminuido notablemente. Esto ha motivado que el sector de la construcción este decreciendo cerca del 2.5% en relación al año anterior”.**

### *Otros datos de la Construcción en la Región*

De acuerdo a Mckinsey Global Institute, el sector constructor ha decaído a escala mundial en las últimas 2 décadas. Mientras otras industria evolucionan, como la manufacturera que progresó 3.6%, la construcción solo creció 1%.

Según el World Economic Forum, la construcción abarca diferentes dimensiones y hay que entenderla como:

- La principal palanca para la implementación de la infraestructura.
- Una actividad económica a la que hay que prestar atención debido a los millones de empleos que genera.
- Capaz de equipar a los trabajadores con experiencia práctica y habilidades de demanda duradera.
- Una fuente clave para generar oportunidades e igualdad, ya que se pueden realizar construcciones tanto en lugares desarrollados como no desarrollados.
- Una de las primeras actividades económicas en desactivarse si viene una desaceleración, y una de las primeras en recibir inyección de estímulos cuando se busca salir de una recesión.”

*Fuente: Hiperestrategia. (lun, oct 07, 2019). Industria De La Construcción: Una Panorámica De La Realidad.*

*Recuperado de: <https://www.hiperestrategia.com/blog-inbound-marketing-ecuador/industria-de-la-construccion-una-panoramica-de-la-realidad-en-ecuador>*

**II. INFORMACION SOBRE PROYECTOS**

1. El proyecto de construcción Quintas Montalvo, durante este año 2019, no ha tenido ninguna variación, disponemos de tres lotes para la venta, se ha venido realizando anuncios publicitarios para gestionar las ventas.
2. En cuanto al Proyecto de construcción denominado “Edificio Acrópolis”, durante este año se ha cerrado las ventas de nueve departamentos (Dpto. 204 – Dpto. 306 – Dpto. 201 – Dpto. 202 – Dpto. 303 – Dpto. 102 – Dpto. 103 – Dpto. 304 – Dpto. 106) y dos locales comerciales (Local N° 4 – Local N° 3). Se continúa gestionando la venta de los departamentos restantes, se espera cerrar ventas en el transcurso de este año.
3. El Complejo Turístico, Recreacional y Deportivo AEMA SANTA ROSA, fue entregado, mediante acta de entrega el 29 de mayo del 2019, al Sr. Walter Padilla presidente de la asociación. Se cumplió con el presupuesto de Construcción que fue de \$342,000.00 USD.
4. El Proyecto Conjunto Habitacional Asturias, ubicado en las calles Calle Aguarico y Pasaje Mataje, inicio sus trabajos de construcción en noviembre del año 2018, la obra se concluyó en octubre del año 2019, se edificó dieciocho viviendas, las mismas que en su totalidad están comprometidas. Inmediatamente se inició los trámites para obtener la Propiedad Horizontal y con esto cerrar las ventas y que las diferentes instituciones financieras realicen los respectivos desembolsos.
5. El 8 de noviembre del 2019 se obtuvo el Permiso de Construcción N° 1308, para el Proyecto Conjunto Habitacional Lisboa de 22 viviendas unifamiliares independientes con losas inaccesible, más dos bloque en cada una un local comercial en planta baja y departamentos en planta alta con losa y tapagrada.
6. El 3 de junio del 2019 se firmó el contrato de construcción de una vivienda ubicada en la parroquia Cunchibamba, un total de 366.23 m<sup>2</sup>, adicional la construcción de la obra civil a obras complementarias y obra civil en adecuaciones para un galpón de estructura metálica.

**III. LAVADO DE ACTIVOS**

Durante este año se continuó trabajando en conjunto con el Oficial de Cumplimiento, aplicando las políticas y controles que detallan en el Manual para la Prevención y Control de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo. Mes a mes se revisó el informe enviado por el Oficial de cumplimiento, y juntamente con los registros de contabilidad en cuanto a las transacciones económicas y contratos que se realizaron a lo largo del año.

Construcfrevi Cía. Ltda., continuara aplicando las instrucciones relativas a la prevención y control de lavado de activos y financiación del terrorismo, en todos aquellos casos en los cuales lo estime pertinente.

**IV. PLAZAS DE EMPLEO**

Nuestra responsabilidad social con la ciudad, se ve cumplida al generar muchas plazas de empleo directa o indirectamente.

El personal de obra de Construcfrevi Cía. Ltda., está afiliado a todo el régimen de seguridad social, recibiendo inducciones antes de iniciar sus labores y, durante el desarrollo de cada proyecto se capacita y certifica constantemente. Este compromiso también se extiende a los contratistas, quienes deben cumplir con todo los requisitos y llevarlos al día.

**V. AGRADECIMIENTO**

Nuestras expectativas crecen, cada vez que vemos realizado el sueño de muchas familias al cumplir su sueño de obtener un hogar, y nuestro compromiso de trabajo se afianza aún más con nuestros socios, empleados y la sociedad en general. Agradecemos la confianza depositada y continuaremos uniendo esfuerzos para hacer de esta compañía una de las mejores de la ciudad y del país.

Atentamente,



José Adán Freire Villalva

**PRESIDENTE**



Josué Jácome Freire

**GERENTE GENERAL**