

INFORME DE GERENCIA

Por el Ejercicio Económico del año 2018

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S. A. EDECONSA.

Señores Accionistas:

De conformidad con los estatutos de la Compañía y regulaciones emanadas por la Superintendencia de Compañías, presento a su consideración el informe de la gerencia general, sobre las labores desarrolladas durante el ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre del 2018.

ENTORNO:

Durante 2018, la economía ecuatoriana redujo su ritmo de crecimiento a 1,1% frente al 2,4% registrado en 2017. Esta caída, en gran medida, es consecuencia del freno que impuso el Gobierno al gasto de capital para disminuir el déficit fiscal, que cayó de 5,9% a 3,1% del PIB. El incremento en el precio del petróleo durante los tres primeros trimestres del año contribuyó en aliviar la presión fiscal; sin embargo, no fue suficiente para evitar que se recurra a nuevos préstamos internacionales para cubrir las necesidades de liquidez. El precio del petróleo sufrió una corrección significativa en el cuarto trimestre, con el correspondiente impacto en la balanza comercial que pasó a ser deficitaria (-0,47% sobre el PIB). La reserva monetaria internacional terminó el año con un saldo preocupante de apenas \$ 2.677 millones, mientras que la deflación de 2017 (-0,20%) se revierte en 2018 a una inflación de 0,27%.

El Banco Central estima que en 2019 la economía crecerá 1,4%, mientras que los organismos internacionales, como el Fondo Monetario Internacional (FMI) y la Cepal, presentan cifras más conservadoras de 0,7% y 0,9%, respectivamente. La reducción del déficit fiscal, el financiamiento del presupuesto, la liquidez y el precio del petróleo constituyen las variables

económicas claves para 2019. La reciente baja en la calificación del riesgo país a B- hace más compleja la obtención de recursos del exterior, por lo cual un convenio de facilidad extendida con el FMI se hace cada vez más necesario, aunque ello suponga un ajuste a la economía (reducción de gasto corriente, reducción de subsidios, mayores impuestos, etc.) y su consecuente impacto recesivo inicial.

El Gobierno ha dado señales de querer impulsar la actividad del sector privado a través de mayor apertura comercial y acercamiento a los empresarios, sin embargo, no ha sido suficiente para generar un incremento significativo en la confianza de los inversionistas privados para atraer fondos del exterior y generar empleo.

El sector de la construcción en el año 2018 experimentó un leve crecimiento respecto de los años anteriores que llegaron a ser más bien deficitarios.

Las últimas cifras sobre el mercado laboral corresponden al cierre del año 2018, en el informe presentado por el INEC se observa el deterioro en los indicadores, ya que por un lado el empleo adecuado/ pleno disminuyó en el último año al pasar de 42,3% en diciembre 2017 a 40,6% en diciembre 2018; la tasa del último mes es la segunda más baja en un mes de diciembre desde 2007. Por otro lado, el empleo inadecuado; es decir, todas las formas de subempleo e informalidad, mostró un incremento al pasar de 53,0% a 55,3% entre diciembre 2017 y diciembre 2018; siendo esta la tasa más alta para este mes desde el año 2007.

La lenta y vacilante implementación de los ajustes económicos han hecho que nuestro sector el de la construcción prácticamente se mantenga paralizado, pues requerimos que se implemente de inmediato los ajustes necesarios macroeconómicos para procurar el crecimiento adecuado de nuestro sector que es fundamental para lograr incremento de empleos y desarrollo en general de la economía del país.

Ese ha sido el sombrío escenario en el que le ha tocado desenvolver las actividades a EDECONSA durante el año 2018 , cuyas operaciones vamos a resumir a continuación:

OPERACIONES:

EDECONSA concentró sus operaciones del año 2018 fundamentalmente en las siguientes actividades:

- 1.- Trabajos para la Compañía CONTECON, concesionaria del Puerto Marítimo Simón Bolívar de Guayaquil.
- 2.- Contratos adicionales con TEOJAMA COMERCIAL S.A. referente a ampliación de la bodega principal de repuestos y obras adicionales y diversas obras civiles y adecuaciones en la nueva área de colisiones de El Labrador. Adicionalmente se desarrolló la remoción de un contrapiso existente y fundición de nuevo contrapiso.
- 3.- Trabajos para ACP en donde EDECONSA tiene una participación accionaria y ha colaborado directamente en labores de construcción y dirección de obras.
- 4.- Contrato con THE TESALIA SPRINGS COMPANY S. A. para la ejecución de obra civil para el proyecto Centro de Distribución de Guayaquil.
- 5.- Contrato con la Confederación Suiza para la Reconstrucción y Renovación de la Residencia de la Embajada Suiza en Quito.
- 6.- Contrato de varios trabajos de obra civil en el Consulado de Estados Unidos en Guayaquil.
- 7.- Alquileres de los inmuebles de propiedad de la compañía en Mompiche a la compañía Pelicanos y Piqueros Enjoyment S.A. y otros trabajos y alquileres menores.

Pasaremos a indicar un sumario de las actividades en cada uno de esos capítulos.

- 1.- TRABAJOS EN CONTECON.

EDECONSA durante el año 2018 ejecutó algunas órdenes de compra menores por trabajos varios por lo que se avanzó a facturar US \$ 131.996,14 , cuyo detalle podemos encontrar en el anexo referente a la facturación anual de la compañía y que forma parte del presente informe de labores.

2.- TRABAJOS DE CONSTRUCCION DE OBRA CIVIL PARA LA COMPAÑÍA TEOJAMA COMERCIAL S.A.

Edeconsa firmó los siguientes contratos con la compañía TEOJAMA COMERCIAL S.A.:

1.- El Contrato de Obra Civil por la ampliación de la bodega principal de repuestos y obras adicionales. En el año 2018 EDCONSA facturó por este contrato la suma de US \$ 193.595,85.

2.- Contrato de Diversas obras civiles y adecuaciones en la nueva área de colisiones de las instalaciones de Teojama Comercial en el Labrador, que incluyó Picada y remoción de contrapiso de hormigón existente, nivelación y replanteo de sitio, cajas de aguas lluvias y fundición de contrapiso con hormigón de 280, alizado con endurecedor de cuarzo.

En el año 2018 EDCONSA facturó por este contrato la suma de US \$ 42.977,00.

En el anexo respectivo estamos presentando el detalle de la facturación efectuada a nuestro cliente Teojama Comercial S. A.

3.- TRABAJOS PARA ASOCIACION EN CUENTAS DE PARTICIPACION (ACP) EN DONDE EDECONSA TIENE PARTICIPACIONES ACCIONARIAS Y HA COLABORADO DIRECTAMENTE EN LABORES DE CONSTRUCCION Y DIRECCION DE OBRAS:

Edeconsa fue contratada por la ACP MILLECENTO para realizar trabajos de excavación, desalojo, anclajes y muros de hormigón por un valor ejecutado en el 2018 de US US \$ 129.647,27.

Edeconsa facturó en el año 2018 a la ACP MILLECENTO por las tareas de Dirección técnica en la construcción del edificio la suma de US \$ 550.000,00

Edeconsa liquidó los trabajos de movimiento de suelos y desalojo anclajes, muros y otros trabajos adicionales en el edificio Manta Bussiness Center. La facturación de estos rubros durante el año 2018 fue de US \$ 509.457,24.

Durante el año 2018 EDECONSA contrató y ejecutó obras civiles en el Edificio CARAVAGGIO consistente en Construcción de Anclajes y muros de hormigón y, Derrocamiento de construcciones existentes, excavación en tierra y desalojo de ese material.

La facturación durante el año 2018 por estos rubros fue de US \$ 220.848,92. Y el reconocimiento de Ingresos amortizados por los anticipos recibidos ascendió a US \$ 41.955,39.

Como se puede ver en el análisis de estas cifras el año 2018 EDECONSA obtuvo un porcentaje muy importante de sus ingresos a través de las diversas facturaciones que se han procedido a realizar a las Asociaciones en Cuentas en Participación (ACP) en las cuales EDECONSA mantiene inversiones.

En el año 2018 la facturación en este sector fue de US \$ 1'451.908,82 que representa 59,26% de los ingresos totales obtenidos en el año 2018.

4.- CONTRATO CON THE TESALIA SPRINGS COMPANY S. A. PARA LA EJECUCIÓN DE OBRA CIVIL PARA EL PROYECTO CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE GUAYAQUIL.

En el mes de Octubre del 2018 EDECONSA firmó un contrato con la Compañía THE TESALIA SPRINGS COMPANY S. A. por un monto total de US \$ 1'587.500,40 para ejecutar la obra civil para el proyecto de Centro de Distribución de Guayaquil según Documento No 1481207871 Etapa 2.

Durante el año 2018 EDECONSA facturó por concepto de este contrato US \$ 174.505,65 y se logró amortizar y reconocer como ingreso ejecutado US \$ 34.901,13 del anticipo entregado de conformidad con el contrato firmado.

Se prevee terminar este contrato en los primeros seis meses del año 2019.

5.- CONTRATO CON LA CONFEDERACIÓN SUIZA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y RENOVACIÓN DE LA RESIDENCIA DE LA EMBAJADA SUIZA EN QUITO.

EDECONSA suscribió en el mes de Septiembre del 2018 con la Confederación Suiza un contrato de Obra Civil para la Reconstrucción y Renovación de la Residencia de la Embajada Suiza en Quito según el proyecto No 3712005 por un valor US \$ 630.272,50.

En el último trimestre del año 2018 EDECONSA facturó por este contrato la suma de US \$ 189.082,30 y se logró amortizar del anticipo recibido la suma de US \$ 75.632,92.

Esta obra se tiene previsto finalizar en el primer semestre del 2019.

6.- CONTRATO DE VARIOS TRABAJOS DE OBRA CIVIL EN EL CONSULADO DE ESTADOS UNIDOS EN GUAYAQUIL.

La Embajada Americana en Guayaquil adjudicó a EDECONSA mediante la orden de compra No 19EC3018P0435 y que se refiere a la Reparación del asfalto en el sector Norte y que corresponde al Patio de parqueos de empleados del Consulado.

La facturación total de esta orden de compra fue de US \$ 103.806,03.

7.- ALQUILERES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA EN MOMPICHE A LA COMPAÑÍA PELÍCANOS Y PIQUEROS ENJOYMENT S.A. Y OTROS TRABAJOS Y ALQUILERES MENORES.

La Gerencia de la Compañía desde el año pasado en afán de lograr algunos ingresos adicionales alquiló a una compañía de turismo los departamentos de su propiedad en el sector de Mompiche. Este contrato a fin de año tuvo una modificación en razón de que entregaron uno de los departamentos y se ajustó el canon del arriendo a US \$ 2.700,00 mensuales. La facturación por este concepto en el año 2018 fue de US \$ 42.300,00.

Se trabajó adicionalmente para la compañía ZARPECA S.A. propietaria del hotel EUROBUILDING que está ubicado en el sector de Tababela cerca del

Aeropuerto, Se realizaron trabajos menores para la Compañía CABTELSA S.A., y Termitrans.

La facturación total de estos conceptos alcanzó a US \$ 9.919,77.

ASPECTOS FINANCIEROS.-

1.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.-

Durante el año 2018 se continuó con el manejo de algunos proyectos inmobiliarios.

En el cuadro adjunto revelamos el estado de nuestras inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre del 2018:

PROYECTO	2018	<u>US\$</u>	2017
A.C.P. MILLECENTO	936,581.40		936,581.40
SIGNATURE	705,301.60		705,301.60
CARAVAGGIO SOCIEDAD CIVIL	327,268.00		327,268.00
MANTA BUSINESS CENTER	775,768.75		201,975.00
ICONO	246,000.00		246,000.00
MOMPICHE OCEAN FRONT	124,958.49		124,958.49
INVERSION TOTAL	3,115,878.24		2,542,084.49

Debido a la importancia y relevancia de las cifras me permitiré explicar en forma sucinta cada una de las inversiones que mantenemos en las Asociaciones en Cuentas de Participación que vienen manejando los diferentes proyectos en los cuales la compañía EDECONSA mantiene participaciones accionarias:

Al 31 de diciembre del 2018 el total invertido en diferentes proyectos inmobiliarios asciende a US \$ 3'115.878,24.

En el cuadro se observa que en el año 2018 hemos incrementado nuestras inversiones en US \$573.783,75 en forma consolidada y que fundamentalmente corresponde al incremento de la inversión en el Proyecto

Manta Bussiness Center debido a que de conformidad a las negociaciones iniciales los valores facturados por EDECONSA en concepto de trabajos de movimiento de suelos y desalojo, anclajes, muros y adicionales forman parte de la inversión comprometida por EDECONSA en ese proyecto.

Respecto de los proyectos Millecento, Signature e Icono debemos informar que están totalmente terminados en la fase de construcción. Durante el año 2018 no se avanzó a liquidar formalmente los proyectos en razón de que no se ha completado el 100% de las ventas de las oficinas y departamentos y los socios de esos proyectos decidieron no liquidar mientras no se produzcan todas las ventas. Se estima que en el año 2019 se procederá a liquidar estos proyectos.

Lo propio debemos informar del proyecto Manta Bussines Center, pues estimamos que durante el año 2019 se procederá con las respectivas liquidaciones.

3.-ANALISIS DE LOS RESULTADOS.-

Durante el año 2018 los ingresos operativos que registró EDECONSA fueron de US \$ 2'450.625,64 los mismos que tuvieron la siguiente clasificación:

-1'451.908,82 que equivale al 59,25% del total de los ingresos y que corresponden a honorarios de construcción y obras civiles efectuadas en los proyectos Manta Bussines Center (20,79%), A.C.P. Millecento (21,73%) y Caravaggio Sociedad Civil (10,72%).

-Confederación Suiza por un valor de US \$ 264.715,22 (10,80%)

-Contecon Guayaquil S.A. por un valor de US \$ 131.996,14 (5,39%)

-Embajada Americana Guayaquil por un valor de US \$ 103.806,03 (4,24%)

-Teojama Comercial S. A. por un valor de US \$ 236.572,88 (9,65%)

-The Tesalia Springs Company S. A. por un valor de US \$ 209.406,78 (8,55%)

-Pelicanos y Piqueros y Otros ingresos menores por un valor de US \$ 52.219,77 (2,13%).

En el año 2018 la empresa tuvo un resultado neto de una utilidad a disposición de los señores accionistas de US \$ 136.127,21 después de provisionar US \$ 30.574,06 para reparto de utilidades a los trabajadores y US \$ 45.771,55 de provisión del impuesto a la renta.

3.-ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.-

En lo que respecta al aspecto ADMINISTRATIVO LEGAL, EDECONSA en 2018 ha cumplido con todas las obligaciones legales tanto tributarias cuanto legales con nuestras instituciones controladoras, y también debemos recalcar que como política permanente de nuestra Compañía ha sido cumplir con todas nuestras obligaciones laborales.

Durante el año 2018 podemos afirmar que se ha continuado en el proceso de consolidación de todos los procesos del Departamento de SEGURIDAD INDUSTRIAL SALUD OCUPACIONAL Y MEDIO AMBIENTE, pues la Administración de EDECONSA está consciente de la importancia en dar la sostenibilidad del caso para que a través del fiel cumplimiento estos procesos tengamos la certeza de convertirnos en agentes de cambio entre nosotros mismos primero, nuestros clientes, proveedores y nuestra comunidad.

Durante el año 2018 procedimos a elaborar y actualizar el Manual de Políticas y Procedimientos de Control contra el Lavado de Activos y el Financiamiento de delitos, incluyendo la implementación de controles más estrictos en el conocimiento de nuestros clientes y nuestros empleados. Asimismo debemos informar que EDECONSA ha entregado todos los informes requeridos por la UAFE y que son entregados en forma mensual. Con el afán de aumentar nuestras posibilidades de negocios hemos logrado ser calificados como proveedores autorizados de algunas compañías importantes tanto de la rama industrial como del área de minería . Esperemos que en el año 2019 podamos realizar algún trabajo con alguna de esas compañías.

Para lograr la sustentabilidad operativa de EDECONSA hemos decidido emprender en la construcción del proyecto Shyra que comprende un conjunto de 46 departamentos de gama alta que será ejecutado en el terreno de nuestra propiedad que está ubicado entre Cumbayá y Tumbaco, muy cerca de la carretera a Cunuyacu. Está programado iniciar la construcción el mes de mayo del 2019.

Agradezco también a cada uno de nuestros colaboradores y reitero que los esfuerzos conjuntos que hemos realizado sigan dando los frutos apetecidos para engrandecer a nuestras familias y a nuestra compañía.

Atentamente



Pablo Leonardo Rodríguez Banda
GERENTE GENERAL