

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S. A. EDECONSA.

INFORME DE GERENCIA

Por el Ejercicio Económico del año 2019

Señores Accionistas:

De conformidad con los estatutos de la Compañía, las resoluciones emanadas por la Superintendencia de Compañías y demás normas legales, en calidad de representante legal de la compañía, 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 2019.

ENTORNO:

Durante 2019, la economía ecuatoriana tuvo un año complicado debido a la pretendida decisión de eliminar los subsidios a los combustibles por el gobierno nacional en el mes de octubre del 2019 provocó una terrible paralización que trajo gravísimas consecuencias al aparato productivo del Ecuador, esta situación agravó aún más el deterioro que ya venía afectando las cifras macroeconómicas del país.

El estancamiento económico rampante de los últimos cinco años, ha provocado que su crecimiento sea nulo, mientras que el índice de desempleo se mantiene al alza.

Al igual que hace un par de años se ha evidenciado una deflación anual del orden del 0,07%, generado principalmente por la reducción de la capacidad de consumo.

El crecimiento económico acumulado de los últimos cinco años es de 2,4% (en valores constantes del 2014), mientras que la población se incrementó en 9,3%.

En cuanto al riesgo país, este se ha elevado constantemente, provocado por los acontecimientos de Octubre 2019, en primer lugar, y luego por la baja del precio del petróleo.

El 2019 fue un año de desaceleración económica. Un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), logrado a inicios de año, provocó optimismo entre los agentes económicos locales e internacionales, sustentado en la posibilidad de que finalmente Ecuador logre implementar un programa que corrija el déficit fiscal y mejore su competitividad. El optimismo fue bajando poco a poco ante la evidencia de que el Gobierno no dispone del capital político suficiente para ejecutar las acciones necesarias que permitan lograr los objetivos del acuerdo. En octubre pasado, una vez que el presidente Lenín Moreno anunció la eliminación del subsidio a la gasolina extra y al diésel, entre otras medidas, una parte de la población se levantó en protesta, lo que afectó durante 15 días el desarrollo normal de las actividades productivas. Esta protesta se tornó en un movimiento violento con diversos actos vandálicos, promovidos aparentemente por intereses políticos, lo que generó no solo un caos en la sociedad, sino una severa pérdida económica y un incuantificable perjuicio a la imagen del país. Al final, el Gobierno dio marcha atrás con las medidas y, desde entonces, apenas ha logrado implementar lentamente ciertos ajustes de menor impacto. A pesar de lo sucedido, el país mantiene el acuerdo con el FMI, en condiciones menos exigentes. Según las últimas estimaciones del Banco Central del Ecuador (BCE), la economía ecuatoriana redujo su ritmo de crecimiento de 1,3% en 2018 a -0,1% en 2019. Las previsiones del BCE y del FMI son las de alcanzar un modesto superávit de 0,7% en 2020. Con estos antecedentes, el desafío para el Gobierno es ahora más complejo en su intento genuino de estabilizar la economía ecuatoriana e impulsar el desarrollo, para lo cual debería incluso implementar las medidas requeridas dentro de un muy débil ambiente político. Por el lado de la competitividad, una apreciación constante del dólar y un muy limitado avance en sus reformas laborales ubican al Ecuador como un país caro en la región. La balanza comercial sigue dependiendo en gran medida del precio del petróleo, que tuvo un valor promedio menor al de 2018. Una inflación cercana a cero ha mitigado, en cierta medida, la apreciación del dólar en términos de competitividad. La balanza de pagos ha sido financiada con mayor deuda internacional, tanto del Gobierno como del sector privado. Las reservas internacionales, por su parte, han oscilado entre \$ 3.000 y \$ 5.000 millones, alimentadas principalmente por los desembolsos netos de la deuda mencionada.

MERCADO LABORAL:

Desde 2016 ha habido un deterioro en la calidad del empleo en Ecuador, medido por la tasa de empleo adecuado o pleno de la economía. Según cifras oficiales presentadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) a diciembre de 2018, el empleo adecuado/pleno nacional fue de 40,6% de la población económicamente activa (PEA), porcentaje inferior a la tasa de empleo adecuado de 2017 (42,3%). Y a diciembre de 2019 la tasa de empleo adecuado se redujo hasta 38,8% de la PEA. Paralelamente, la tasa de empleo inadecuado, que engloba las tasas de subempleo, empleo no remunerado y otro empleo no pleno, aumentó de 55,2% en diciembre de 2018 a 56,7% en diciembre de 2019; y, la tasa de desempleo creció de 3,7% en diciembre de 2018 a 3,8% en diciembre de 2019.

El deterioro en la calidad del empleo es consistente con la reducción del ritmo de crecimiento económico del país, desde la caída del precio del petróleo en 2015, y la concomitante disminución en el gasto público desde ese mismo año. Cabe mencionar que la reforma laboral que pretendía llevar a cabo el Gobierno Nacional, con la expedición de la Ley Orgánica para la Transparencia Fiscal, Optimización del Gasto Tributario, Fomento a la Creación de Empleo, Afianzamiento de los Sistemas Monetario y Financiero y Manejo Responsable de las Finanzas Públicas, no se llevó a cabo, al ser rechazada por parte de la Asamblea Nacional. Esa reforma pretendía incluir cambios en el mercado laboral, como el aumento de empleo formal mediante la creación de contratos para nuevas modalidades laborales como el teletrabajo. Adicionalmente, se buscó modificar la figura de la jubilación patronal por un fondo de ahorro financiado con aportes del empleador, así como implementar cambios en los permisos de maternidad y paternidad para los trabajadores. En esa línea, el sector empresarial ha venido insistiendo en la necesidad de flexibilizar el mercado laboral mediante la reducción de costos de despido, que considera demasiado altos, desincentivan la contratación de mano de obra, y estarían empujando el reemplazo de fuerza laboral con bienes de capital o maquinaria.

INFLACIÓN:

La inflación anual en Ecuador disminuyó gradualmente mes a mes, desde julio de 2015 hasta mayo de 2018; a partir de allí se ha estabilizado en niveles cercanos a 0. A diciembre de 2018 registró un nivel de 0,27% y a finales de 2019 se ubicó en -0,07%. En esta evolución puede haber influido factores tanto de demanda como de oferta de bienes y servicios. Por el lado de la demanda, el menor crecimiento de los precios en los últimos años es explicado por la desaceleración en el crecimiento económico, que pudo haber inducido a reducciones en los márgenes de comercialización de las empresas, a medida que bajaba la demanda de bienes y servicios.

El precio de barril de petróleo se ubicó en USD 54,0 al cerrar el mes de diciembre de 2019. Durante octubre, noviembre y diciembre fluctuó entre USD 54.0 como máximo en el cierre de diciembre de 2019, y USD 50.2 como mínimo en el mes de octubre, promediando USD 52.1 por barril.

La producción diaria de petróleo entre octubre, noviembre y diciembre tuvo un promedio de 518.5 miles de barriles por día (mbd). Tuvo como mes más productivo noviembre, con una producción de 546.4 mbd al cerrar el mes. La drástica caída en producción diaria durante el mes de octubre es consecuencia del levantamiento indígena que, como indicamos antes, trajo consigo la toma y paralización de varios pozos petroleros durante un mes.

El panorama económico para el Ecuador en el año 2020 seguirá siendo muy complejo y con pocas luces que se puedan enderezar en el mediano plazo.

Estimaciones actuales tanto del Banco Central del Ecuador cuanto de Organismos Internacionales y fundamentalmente por los efectos negativos que traerá la Pandemia Covid-19 el Ecuador decrecerá en al menos un 9%.

En el sector empresarial, se observa con cierto pesimismo y resistencia para realizar nuevas inversiones pues las empresas han estado ajustando sus presupuestos desde el lado de los costos para poder cumplir con sus objetivos. Dentro de estos ajustes, el más significativo ha sido el recorte de personal lo que

implica mayor desempleo y menor consumo, afectando seriamente a nuestras propias operaciones del sector de la construcción de obras de infraestructura y de vivienda.

Ese ha sido el sombrío escenario en el que le ha tocado desenvolver las actividades a EDECONSA durante el año 2019, cuyas operaciones vamos a resumir a continuación:

OPERACIONES:

EDECONSA concentró sus operaciones del año 2019 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. referentes a:

2.1.- Construcción de obras varias en Talleres Teojama Guamaní: Contrapiso circulación vehicular, pared de gypsum y puerta de aluminio sala de capacitaciones, adecuación oficina jefe de taller y otros.

2.2.-Trabajos de obra civil:

Losa de hormigón para circulación de vehículos pesados en la sucursal de Teojama Comercial de Guamaní.

2.3.-Trabajos de Desbroce, drenaje de aguas lluvias, adoquinado y cerramiento (Teojama Comercial Calderón).

2.4.- Nuevas oficinas subsuelo y contrapiso entrada TALLER - Teojama Comercial Sucursal el Labrador.

3.- Contrato con THE TESALIA SPRINGS COMPANY S. A. para la ejecución de obra civil para el proyecto Centro de Distribución de Guayaquil y otras obras adicionales.

4.- Contrato con la Confederación Suiza para la Reconstrucción y Renovación de la Residencia de la Embajada Suiza en Quito.

5.- Contrato de varios trabajos de obra civil ejecutados en el Edificio Caravaggio consistente en:

5.1.- Derrocamiento de construcciones existentes, excavación en tierra y desalojo de material proyecto Caravaggio.

5.2.- Construcción de anclajes y muros de hormigón proyecto Caravaggio.

5.3.-Honorarios según contrato de Construcción del edificio Caravaggio desde el mes de OCTUBRE 2019.

6.- Trabajos de Gerenciamiento del proyecto Manta Business Center.

7.-Inicio de relaciones Contractuales con la compañía YILPORT.

8.- 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.

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

1.- TRABAJOS EN CONTECON.

EDECONSA durante el año 2019 ejecutó algunas órdenes de compra menores por trabajos varios por lo que se avanzó a facturar US \$ 426.054,13 cuyo detalle podemos encontrar en el anexo referente a la facturación anual de la compañía y que forma parte del presente informe de labores. En este grupo hemos incluido la facturación que hemos efectuado por unos trabajos eventuales a la compañía KALMAR SPAIN SHS S.A.U. de hormigón fraguado.

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

Edeconsa continuó colaborando con la compañía TEOJAMA COMERCIAL S.A. en algunas remodelaciones de acuerdo a los contratos descritos en el punto 2.1, 2.2, 2.3 y, 2.4 arriba descritos.

Por los trabajos ejecutados en el 2019 se facturó la suma de US \$432.860.03, cuyo detalle y desglose se encuentra en el anexo respectivo del detalle de las facturas emitidas y que forma parte de este informe de labores.

3.- 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 2019 EDECONSA culminó a satisfacción del cliente este contrato y otras obras adicionales llegando a facturar en el 2019 la suma de US \$ 1.604.895,09. El detalle de esta facturación podemos revisar en el anexo respectivo que forma parte integrante de este informe.

4.- 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 año 2019 este proyecto se culminó con total satisfacción de nuestro cliente EDECONSA facturó por este contrato y algunos adicionales la suma de US \$ 411.438.94.

5.- 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:

5.1.- ACP MANTA BUSINESS CENTER.- Edeconsa pudo durante el año 2019 liquidar los valores que le corresponden por concepto de gerenciamiento en la construcción del edificio Manta Business Center. Su facturación ascendió a US \$ 248.000,00.

5.2.- CARAVAGGIO.- Durante el año 2019 EDECONSA Culminó con los trabajos encomendados referente a 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 2019 por estos rubros fue de US \$ 272.998.98, en cuyo valor están incluidas valores facturados desde el mes de octubre del 2019 por honorarios de construcción.

Lamentablemente en el año 2019 estos rubros representan apenas el 14,5% respecto de los ingresos totales obtenido por la empresa frente al 59,26% que se facturó el año 2018.

6.- CONTRATO DE VARIOS TRABAJOS DE OBRA CIVIL EN YILPORT.

Edeconsa en el año 2019 ha comenzado una relación comercial con el grupo que está construyendo el puerto en la provincia de EL ORO. La facturación por los trabajos del año 2019 a esta compañía ascendió a US \$ 86.931,00

Esperamos que en el futuro podamos realizar trabajos más significativos en estas instalaciones y podamos tener una relación de trabajo de largo plazo.

7.- ALQUILERES DE LOS INMUEBLES DE PROPIEDAD DE LA COMPAÑÍA. Y OTROS TRABAJOS Y ALQUILERES MENORES.

Lamentablemente la compañía PELICANOS Y PIQUEROS ENJOYMENT S.A. entregó los departamentos que estaban utilizando con fines de explotación turística. Las oficinas que son de propiedad de EDECONSA en el edificio Signature se arrendaron desde el mes de septiembre del 2019.

Los valores facturados en general por este rubro ascendieron apenas a US \$ 9.896.66.

Se trabajó adicionalmente para la compañía ZARPECA S.A. propietaria del hotel EUROBUILDING que está ubicado en el sector de Tababela cerca del Aeropuerto alcanzando una facturación de US\$ 35.970.44

La Compañía SES SAFETY ENFORCEMENT SEGURIDAD VIAL S.A. confió nuevamente en nuestros servicios en el mantenimiento de varias obras civiles en Ambato. El contrato llegó a US \$ 50.000,00.

Se realizaron trabajos menores para la Embajada Americana, SIMED S.A. y otros menores por US \$6.784,76

ASPECTOS FINANCIEROS:

1.- INVERSIONES INMOBILIARIAS.-

Durante el año 2019 se ha podido liquidar algunas inversiones que EDECONSA mantuvo participación accionaria de algunos proyectos inmobiliarios.

En efecto se liquidaron los siguientes proyectos:

- a.- ACP Millicento
- b.- Siganature
- c.- Icono.

Producto de las liquidaciones de esos proyectos inmobiliarios el Estado de Resultados de la empresa por el año 2019 se benefició de ingresos de US \$ 627.116,00.

Con las liquidaciones arriba descritas mantenemos vigentes las siguientes inversiones:

- a.- Inversiones Manta Business Center por US \$ 1'050.328
- b.- Inversiones Ocean Front por US \$ 124.958
- c.- Inversiones Edificio Caravaggio por US \$ 457.268

Al respecto del Proyecto Manta Business Center esperamos que se empiecen a recibir las devoluciones de las inversiones en el año 2020.

En lo que tiene que ver con Ocean Front no se ha tomado ninguna decisión sobre su continuidad de la construcción de las otras torres que contempla el proyecto global.

Las Inversiones del Edificio Caravaggio, está ejecutándose conforme los cronogramas establecidos y se prevé que tendremos que aportar montos adicionales para poder dar sustentabilidad financiera al proyecto. Debemos conocer que el proyecto Caravaggio está vendido alrededor del 90% lo que da una tranquilidad y certeza para pronosticar un cierre del proyecto muy satisfactorio. Se prevé terminar la construcción el primer trimestre del año 2021 Al 31 de diciembre del 2019 el total invertido en diferentes proyectos inmobiliarios asciende a US \$ 1'632.554.

2.-ANALISIS DE LOS RESULTADOS.-

Durante el año 2019 los ingresos operativos que registró EDECONSA fueron de US \$ 3'585.830.

Los costos de los servicios prestados acumularon US \$ 3'025.937.

Los gastos de Administración y Ventas fueron US \$ 787.669, en donde se han incluido costos no deducibles de impuesto a la renta por US \$ 256.707. En esta cifra está incluido un valor de US \$ 151.340 por regulación de los costos de patentes y el impuesto del 1,5 por mil que la empresa no canceló durante algunos

años anteriores. Se procedió a firmar un convenio de pago con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para perfeccionar estas transacciones.

En el año 2019 la empresa tuvo un resultado neto de una utilidad a disposición de los señores accionistas de US \$ 400.363 después de provisionar US \$ 73.497 para reparto de utilidades a los trabajadores y US \$ 27.577 de provisión del impuesto a la renta.

Si bien los resultados que estamos presentando se muestran con utilidades interesantes es muy preocupante observar que en la operación normal de nuestra organización no se ha logrado tener un punto de equilibrio. Pues de no haber podido liquidar las inversiones de los edificios el resultado hubiese tenido una grave pérdida operativa del orden de los US \$ 228.000.

Invito a los señores accionistas a que se haga un serio análisis de los costos de nuestras operaciones y debemos analizar la conveniencia de modificar los costos y enfrentar de esa manera la crisis que evidentemente estamos viviendo y se va a incrementar en forma dramática en los próximos meses sino años.

Si la empresa no consigue contratos que pueda absorber nuestro personal fijo debemos pensar seriamente en achicar nuestro aparato administrativo.

3.-ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.-

En lo que respecta al aspecto ADMINISTRATIVO LEGAL, EDECONSA en 2019 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 2019 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 2019 EDECONSA ha entregado todos los informes requeridos por la UAFE y que son entregados en forma mensual.

Durante el año 2019 el Proyecto Syrah avanzó conforme lo establecido y se estima que terminaremos toda construcción en el primer semestre del año 2021. Al cierre de este ejercicio económico se han acumulado en costos del proyecto la suma de US \$ 1'901429.

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de preparación de este informe se produjo un hecho muy significativo que merece lo indiquemos. Pues la Organización Mundial de la Salud declaró desde el mes de marzo 2020 que el COVID 19 (Corona Virus) como una PANDEMIA y en el Ecuador desde esas fechas se ha declarado estado de excepción y de emergencia sanitaria en todo el territorio nacional.

El brote de COVID-19 ha traído incertidumbre a todo nivel, esperando un impacto significativo en la economía global durante los próximos años.

Invito a los señores accionistas a realizar en forma permanente un monitoreo total para tratar de minimizar los impactos negativos en nuestras operaciones.

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