

INFORME DE PRESIDENCIA Y GERENCIA

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a la ley y estatutos de la compañía, presentamos a consideración de la Junta General de Accionistas el Informe de Actividades y el Estado de Situación Económica de la empresa al término del Ejercicio del año 2016.

- A. ENTORNO ECONÓMICO.**
- B. ACTIVIDADES DE LA EMPRESA EN EL EJERCICIO 2016.**
- C. ACTIVIDADES Y EXPECTATIVAS PARA EL AÑO 2017.**
- D. RESULTADOS DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2016.**
- E. RECOMENDACIONES SOBRE DESTINO DE LOS RESULTADOS.**
- F. AJUSTES PATRIMONIALES COMO RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.**
- G. VARIOS.**

A. ENTORNO ECONÓMICO

Sin querer abundar en cifras o datos conocidos ya por todos, sobre la difícil situación económica por la que atraviesa nuestro país, sí consideramos necesario reflejar algunos datos propios del sector de la construcción que permiten comprender la realidad por la que éste atraviesa.

La crisis en nuestro sector se origina con el anuncio en junio de 2015 sobre la próxima publicación de una reforma al impuesto a la plusvalía, reforma que tardaría en concretarse hasta diciembre de 2016 en que se publica la "Ley para Evitar la Especulación de la Tierra".

Desde junio de 2015 la percepción de las familias sobre la conveniencia de adquirir bienes raíces cambia y son hoy menos familias las que adquieren propiedades como inversión, manteniéndose el mercado primario de quienes buscan una solución habitacional, aunque esté también afectado por el continuo deterioro que desde fines de ese año registra la situación económica del país.

De acuerdo a un estudio de mercado realizado por la empresa Market Watch y citado en Br Magazine el valor del M2 residencial en Quito, Guayaquil y Cuenca para el período 2014, 2016, presenta una caída porcentual del -30,43%, -14,29% y -12,50% respectivamente, mientras que de acuerdo al analista Walter Spurrier la importación para insumos de la construcción en el año 2016 cayó en un -37.8%.

En esta situación contamos con la tranquilidad de que nuestra empresa ha invertido sus recursos en un proyecto ya terminado que cuenta con márgenes suficientes para garantizar una adecuada rentabilidad a los accionistas, incluso si se viera obligada a realizar mayores descuentos en el proceso de comercialización.

Es importante señalar que los contratos por servicios profesionales mantenidos nos han permitido terminar el año 2016 con un rendimiento aunque modesto, adecuado a las circunstancias, y que contamos con contratos que garantizan el equilibrio operativo para la empresa en 2017, año en que además se registrará parcialmente la utilidad del Edificio Asturias.

Debemos si tomar en cuenta que futuras inversiones se realicen sobre la base de la nueva realidad del mercado, para ello se ha contratado un estudio sobre la situación de los consumidores y oferentes que nos orientará en la toma adecuada de decisiones.

B. ACTIVIDADES DE LA EMPRESA

B.1 Proyectos en Curso.-

- **Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Asturias.**

La construcción del edificio Asturias Plaza ha concluido, quedando únicamente pendiente la colocación de acabados en los departamentos por vender.

Al momento el aporte de nuestra empresa es US \$ 337.752.18, al que se debe sumar una compensación de créditos otorgados a favor de Ecuaneropa por el valor de US \$ 668.093.24 que serán cancelados mediante la cesión de derechos fiduciarios y cuentas por cobrar al fideicomiso por un valor de US\$ 4.604,65 que también deben compensarse con aportes; estas transacciones se realizarán en el primer trimestre de 2017, lo que debe permitir que la participación total de nuestra empresa en el proyecto alcance el 24.52% con un total US \$ 1.010.450,07 sobre aportes totales de US \$4.120.921,07.

El proyecto a esta fecha tiene registradas promesas de compra venta por un valor de US\$4.661.991,00 que corresponden a 27 unidades y que representan en dólares el 58,4 % de las ventas totales esperadas en dólares US\$ 7.982.213,00.

La utilidad aproximada, esperada para este proyecto antes de impuesto a la renta es de US \$1.653.836,00 de los cuales le corresponden a nuestra empresa US\$405.520,00 debiendo registrarse en el año 2017 cuando menos US\$236.842,91 correspondientes a las ventas ya realizadas.

El cálculo de esta utilidad es conservador y contempla la concesión de descuentos en las propiedades por vender por un 12.21%

Los principales números de este proyecto al cierre del ejercicio son los que se detallan a continuación:





PAUCARBAMBA
INMOBILIARIA

Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero, 5to. Piso.
Telefax: 2842 900 / 2842 081
Email: info@paucarbamba.com
Cuenca
WEB: www.paucarbamba.com

| Concepto | Ejecutado o Aportado | Por Ejecutar | Total Esperado |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|
| Ventas | \$ 4,821,221 | \$ 3,696,572 | \$ 8,517,793 |
| Descuentos y Comisiones | \$ 159,230 | \$ 376,350 | \$ 535,580 |
| Ventas Netas | \$ 4,661,991 | \$ 3,320,222 | \$ 7,982,213 |
| Terreno | \$ 787,387 | \$ - | \$ 787,387 |
| Directos Construcción | \$ 4,021,500 | \$ - | \$ 4,021,500 |
| Provisión para Imprevistos | \$ 71,509 | \$ 54,000 | \$ 125,509 |
| Total Directos de Construcción | \$ 4,880,396 | \$ 54,000 | \$ 4,934,396 |
| Dirección Técnica | \$ 336,498 | \$ 10,279 | \$ 346,777 |
| Gerencia y Fiscalización | \$ 340,143 | \$ 9,020 | \$ 349,163 |
| IVA | \$ 352,963 | \$ 20,831 | \$ 373,794 |
| Honorarios Fideicomiso y gastos directos | \$ 50,876 | \$ 31,000 | \$ 81,876 |
| Gastos plusvalía | \$ 23,371 | \$ 119,000 | \$ 142,371 |
| Otras provisiones | \$ - | \$ 100,000 | \$ 100,000 |
| Total Costos y Gastos | \$ 5,984,247 | \$ 344,130 | \$ 6,328,377 |
| Utilidad Antes Imp y Plusvalía Incluye Costo del IVA | | | \$ 1,653,836 |

B.2 Gerencia, Fiscalización de Proyectos.-

Como en años anteriores la empresa ha efectuado contratos para brindar servicios en proyectos inmobiliarios de compañías relacionadas.

Los servicios brindados y sus condiciones se detallan a continuación:

| Ingresos Servicios Profesionales | Proyecto | Gerencia y Fiscalización | Comercialización | Gestión de Cartera |
|----------------------------------|-------------------------------------|--------------------------|------------------|--------------------|
| | Edificio Alcázar | | | 1.50% |
| | Andalucía Plaza | | | 1.50% |
| | Asturias Plaza | 6.50% | 1.00% | |
| | Puerta de Hierro | 6.50% | | |
| | Centro de Convenciones el Dorado | 6.50% | | |
| | Bodegas ITSA Guayaquil | 6.50% | | |
| | Condominio Ferle Vista Linda | 6.50% | | |
| | Vivienda Particular Challuabamba | 6.50% | | |
| | Remodelación Habitaciones El Dorado | 6.50% | | |
| Vivienda Particular JFV | 6.50% | | | |

Este conjunto de servicios nos han reportado en el año 2016 ingresos por US\$ 477.634,16 frente a los US\$ 391.954,87 del año 2015.

Se vendieron 3 parqueaderos del Vista Linda, lo cual generó un ingreso por \$ 19.500,00, al momento contamos aún con 5 parqueaderos.

Adicionalmente se han brindado servicios puntuales en la comercialización de inmuebles, revisión de presupuestos relacionados con la actividad de la empresa que han representado ingresos por US\$ 13.661,43.

C. Actividades a Desarrollar en el 2017

A más de la participación en el fideicomiso inmobiliario que hemos explicado en párrafos anteriores, continuaremos brindando actividades de administración, fiscalización y dirección técnica, en base a los siguientes proyectos y contratos.

| Ingresos Servicios Profesionales | Proyecto | Gerencia y Fiscalización | Comercialización | Gestión de Cartera |
|--|-------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------|
| | Asturias Plaza | 6.50% | 1.00% | |
| | Bodegas ITSA Guayaquil | 6.50% | | |
| | Vivienda Particular JFV | 6.50% | | |

La ejecución de estos contratos nos permitiría cubrir los costos de operación de la empresa en el ejercicio 2017 permitiéndonos recuperar en forma libre la utilidad que se genere en el proyecto Asturias.

La recuperación que tendremos en los próximos meses de los valores invertidos en el proyecto Asturias Plaza nos permite generar nuevos proyectos inmobiliarios que busquen valor para los accionistas.

D.- Resultados del Ejercicio Económico 2016.

Los resultados de este ejercicio alcanzan a \$ 109.882,95; la venta de servicios produce un resultado ampliamente positivo, sin embargo en su conjunto la utilidad es menor a la de US\$ 135.746,35 registrada en 2015 y que fue en buena medida obtenida en la ganancia de US\$101.693,00 producto de la venta de nuestra participación en el terreno de Vista Linda a la empresa FERLE.

E.- RECOMENDACIONES SOBRE EL DESTINO DE LOS RESULTADOS

La administración plantea a la Junta General de Accionistas que, salvo su mejor criterio, los resultados del Ejercicio Económico del 2016, luego de las

correspondientes deducciones que la ley establece, sean repartidos a los accionistas en función de los flujos de la empresa.

F.- AJUSTES PATRIMONIALES COMO RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Dada la naturaleza de los activos y pasivos de nuestra empresa, la aplicación de las normas internacionales de información financiera no representa modificaciones en su balance general o situación patrimonial.

G.- VARIOS

La empresa ha dado cumplimiento con las obligaciones laborales y sociales para con sus trabajadores, así como también las provisiones patronales de jubilación y desahucio.

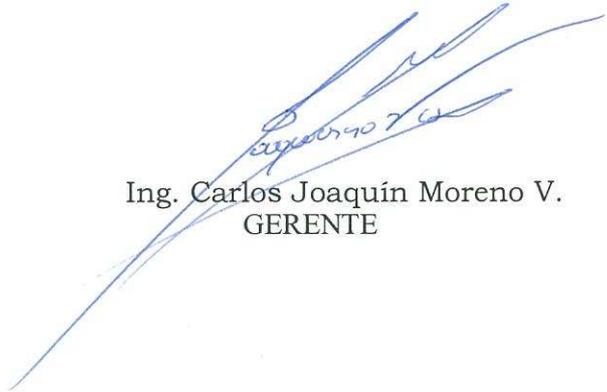
Igualmente se ha cumplido con las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

Al concluir queremos expresar nuestro agradecimiento a los directivos y accionistas por la confianza y el apoyo brindado a nuestra gestión.

Cuenca, marzo 24 del 2017



Eco. Fernando Vásquez Alcázar
PRESIDENTE



Ing. Carlos Joaquín Moreno V.
GERENTE

