

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 2017.

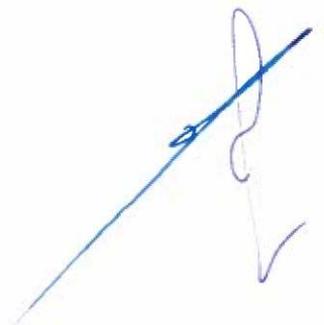
- A. ENTORNO ECONÓMICO.**
- B. ACTIVIDADES DE LA EMPRESA EN EL EJERCICIO 2017.**
- C. ACTIVIDADES Y EXPECTATIVAS PARA EL AÑO 2018.**
- D. RESULTADOS DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2017.**
- E. RECOMENDACIONES SOBRE DESTINO DE LOS RESULTADOS.**
- F. AJUSTES PATRIMONIALES COMO RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.**
- G. VARIOS.**

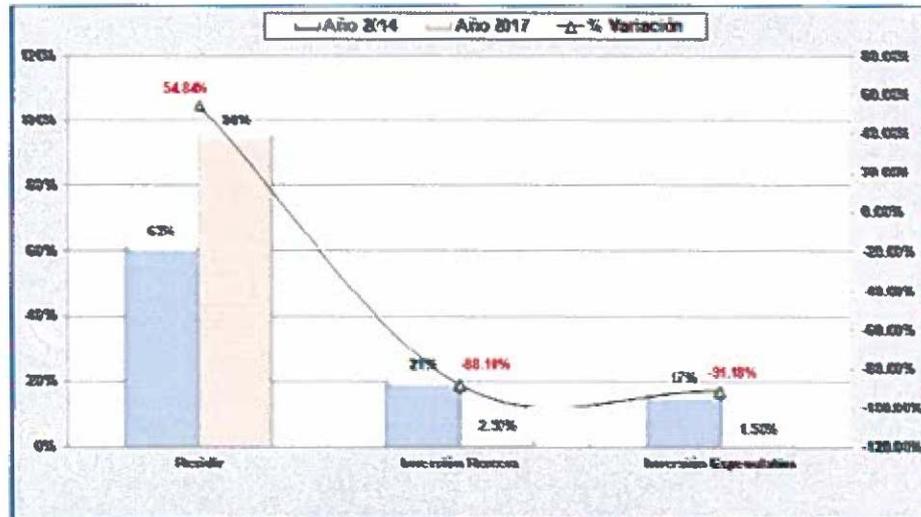
A. ENTORNO ECONÓMICO

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".

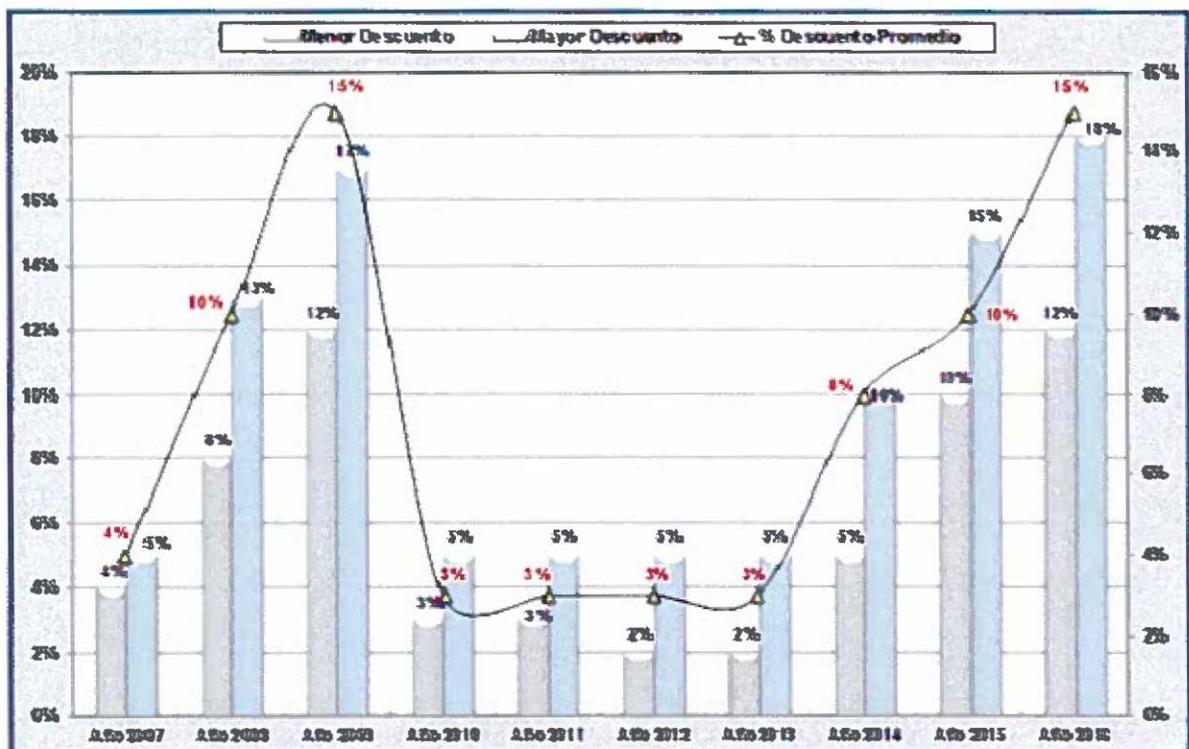
Esta ley eliminó el interés en adquirir bienes raíces como una alternativa de inversión, mientras en el año 2014 este segmento representaba el 38% del mercado en 2017 solo representó el 4%.





Fuente: MarketWatch 12/2017

La menor demanda existente en el sector motivó a los promotores a conceder mayores descuentos para la venta de sus propiedades: el valor de los descuentos en el año 2013 representaba un promedio del 3% en relación a las ventas, en el 2014 un 8% y en el 2016 llegó a representar un 15%.

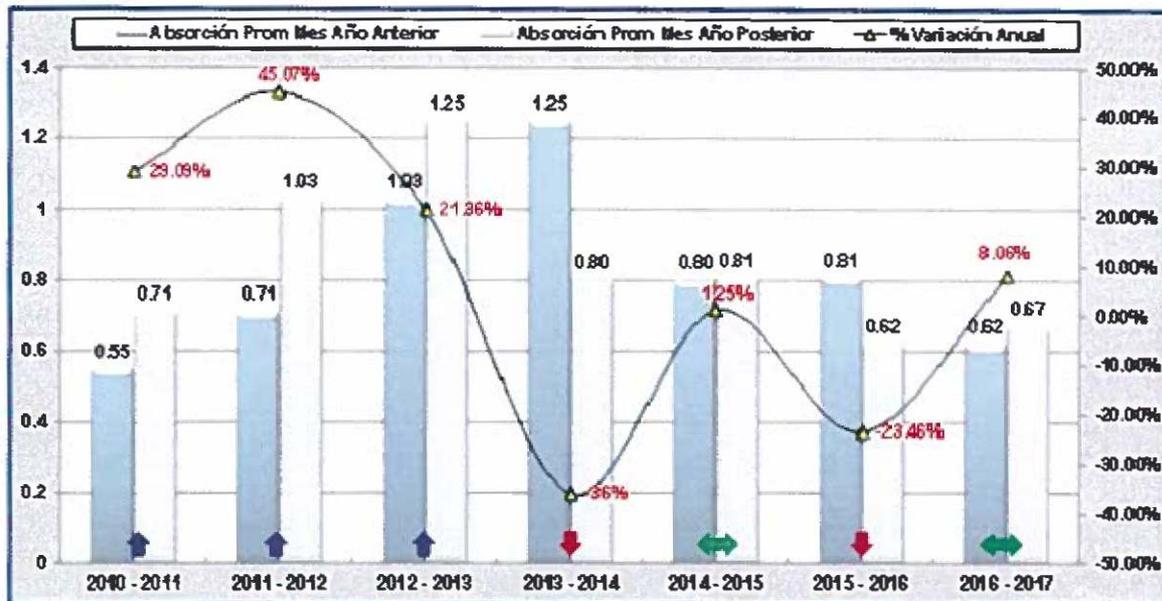


Fuente: MarketWatch 12/2017

Si revisamos información existente sobre nuestra ciudad, en la que se explica el número de unidades por proyecto por mes, podemos ver la magnitud de la recesión en el sector, aunque se evidencia una ligera recuperación fruto sobre todo de las expectativas generadas por posible derogatoria de la "Ley para Evitar la Especulación de la Tierra"

existente a partir del segundo semestre de 2016, y que finalmente se concretó hace pocos días.

Absorción Prom Mes Periodo (Sep 2010 – Sep 2017) Vivienda en la Ciudad de Cuenca



VALOR PROMEDIO m2 VENTA POR PERIODOS							
Sep - 2010	Sep - 2011	Sep - 2012	Sep - 2013	Sep - 2014	Sep - 2015	Sep - 2016	Sep - 2017
630	669	714	788	883	918	974	1.002

Variación m2 construcción venta periodo 2010 – 2017: **59,06%**

En este entorno poco favorable hemos brindado servicios profesionales de Gerencia de Proyectos a construcciones ya en marcha y continuamos con la comercialización del Edificio Asturias Plaza; el conjunto de estas actividades nos ha permitido obtener resultados positivos.

En 2018 el mercado inmobiliario muestra indicios de recuperación y el sector financiero privado y estatal tiene amplia apertura para el financiamiento de vivienda, no obstante, sabemos que los niveles de comercialización previos a la crisis serán difíciles de alcanzar.

La evolución de nuestro sector al igual que la de muchos otros depende en gran medida de la asertividad de nuestras autoridades, en las medidas que tomen para afrontar la crisis de productividad, endeudamiento, fiscal e institucional ocasionada por el modelo económico y de gobierno impuesto los últimos 10 años.

Durante el año 2018 contamos con mejores expectativas en cuanto a la venta de servicios profesionales.

Tenemos aún 10 departamentos en el Edificio Asturias, los que esperamos vender en el transcurso de este año.

Hemos adquirido un 15% de participación en el proyecto denominado La Castellana que desarrollaremos durante este ejercicio en conjunto con Ecuaneropa y que explicaremos más adelante.

Buscaremos invertir nuestros recursos en nuevos proyectos que a más de garantizar un rendimiento sean conservadores para un entorno aún incierto.

B. ACTIVIDADES DE LA EMPRESA EN EL EJERCICIO ECONOMICO 2017

B.1 Proyectos en Curso. -

- **Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Asturias.**

La construcción del edificio Asturias Plaza ha concluido.

El aporte de nuestra empresa en el Fideicomiso Asturias Plaza fue de US\$ 1'010.450,07 que representa el 24.52% de participación, de estos valores, se han devuelto a nuestra empresa durante el año 2017 la suma de US \$ 766.168,23 quedando un aporte por US \$ 244.281,85.

El proyecto al cierre del ejercicio 2017 registró ventas netas por un valor de US \$ 6'442.605,05 que corresponden a 39 unidades y que representan en dólares el 80 % de las ventas netas totales esperadas por US \$ 7'982.212,00.

La utilidad aproximada esperada para este proyecto antes de impuesto a la renta es de US \$1.166.442,00 de los cuales le corresponden a nuestra empresa US\$ 286.011,55. Se registró en el ejercicio económico 2017 el valor de US \$ 196.422,96 correspondientes a las ventas ya realizadas y se espera a fines de 2018 poder registrar la utilidad remanente.

El cálculo de esta utilidad contempla una provisión por US \$109.465,00.

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



Asturias Plaza al 31/12/2017

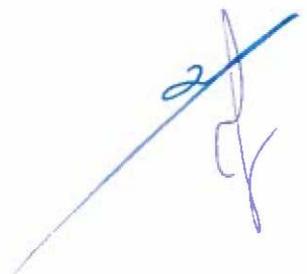
Concepto	Ejecutado o Aportado	Por Ejecutar	Total Esperado
Ventas	\$ 6,772,728	\$ 1,745,064	\$ 8,517,792
Descuentos y Comisiones	\$ 330,123	\$ 109,465	\$ 439,588
Ventas luego de descuentos	\$ 6,442,605	\$ 1,635,599	\$ 8,078,204
Comisiones corredores, comercialización I. Paucarbamba	\$ 95,992	\$ -	\$ 95,992
Ventas Netas	\$ 6,346,613	\$ 1,635,599	\$ 7,982,212
Ventas luego de descuentos			
Terreno	\$ 787,387	\$ -	\$ 787,387
Directos Construcción	\$ 4,021,500	\$ -	\$ 4,021,500
Provisión para Imprevistos	\$ 155,375	\$ -	\$ 155,375
Total Directos de Construcción	\$ 4,964,262	\$ -	\$ 4,964,262
Dirección Técnica	\$ 336,498	\$ 10,279	\$ 346,777
Gerencia y Fiscalización	\$ 343,890	\$ 5,274	\$ 349,163
IVA	\$ 368,134	\$ 5,659	\$ 373,793
Honorarios Fideicomiso y gastos	\$ 111,648	\$ 8,785	\$ 120,433
Honorarios Comercialización y Gestión Cobranzas	\$ 254,632	\$ -	\$ 254,632
Gastos plusvalía	\$ 109,419	\$ 42,000	\$ 151,419
Otros gastos notariales, municipales y varios	\$ 144,258	\$ 111,031	\$ 255,289
Total Costos	\$ 6,632,742	\$ 183,028	\$ 6,815,770
Utilidad Antes Imp incluye Costo del IVA			\$ 1,166,443

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
	Asturias Plaza	6.50%
	Puerta de Hierro	6.50%
	Centro de Convenciones el Dorado	6.50%
	Bodegas ITSA Guayaquil	6.50%
	Vivienda Particular Challuabamba	6.50%



	Edificio Adra	5.00%
	Vivienda Particular JFV	6.50%
	Edificio La Castellana Torre I	6.50%
	Talleres ITSA Loja	6.50%

Este conjunto de servicios nos ha reportado en el año 2017 ingresos por US\$ 281.461,99 frente a los US\$ 477.634,16 del año 2016.

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\$ 88.548.62.

C. ACTIVIDADES Y ESPECTATIVAS PARA EL AÑO 2018

a. Proyecto La Castellana

La recuperación de US\$766.168,23 de la inversión realizada en el Edificio Asturias Plaza nos permitió adquirir por un valor de \$394.703.30, el 15% de derechos y acciones sobre el terreno y proyecto de Edificios "La Castellana". Mismo que se encuentra ubicado en la Av. Ordóñez Lasso de la parroquia San Sebastián.

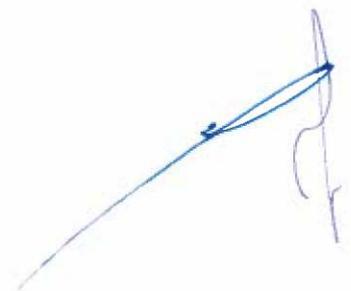
Este proyecto se ejecuta en dos etapas, la primera ya en curso consiste en la construcción de un edificio de oficinas de 6.637 metros cuadrados, distribuidos en 3 subsuelos para parqueos con un área de 3.300 metros y 5 plantas para locales comerciales y oficinas. Esta etapa terminará en el primer trimestre de 2019.

La segunda etapa consistente en un edificio de departamentos con un área aproximada de 16.841 metros cuadrados, se encuentra a nivel de anteproyecto y su desarrollo depende del entorno económico y de cifras que permitan tanto garantizar la continua recuperación del sector, como la preventa de áreas suficientes para garantizar el equilibrio económico del proyecto.

b. Administración, Fiscalización y Dirección Técnica.

A más de la participación en el proyecto 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
	Edificio la Castellana Torre de Oficinas	6.50%
	Talleres Loja ITSA	6.50%
	Vivienda Particular JFV	6.50%
	Edificio Adra	5.00%



La ejecución de estos contratos nos permitiría cubrir los costos de operación de la empresa en el ejercicio 2018.

D.- RESULTADOS DEL EJERCICIO ECONOMICO 2017

Los resultados de este ejercicio que alcanzan a US\$ 222.014,35 incluye la utilidad generada de los departamentos ya vendidos del Edificio Asturias Plaza.

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 2017, luego de las correspondientes deducciones que la ley establece, sean repartidos a los accionistas en un 50% en función de los flujos de la empresa y considerando la existencia del Proyecto La Castellana que requerirá nuevos aportes por parte de nuestra empresa.

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

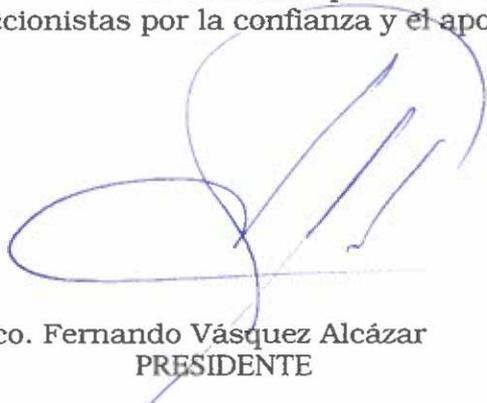
Dada la naturaleza de los activos y pasivos de nuestra empresa, la aplicación de las normas internacionales de información financiera no representa modificaciones en su balance general o situación patrimonial.

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.

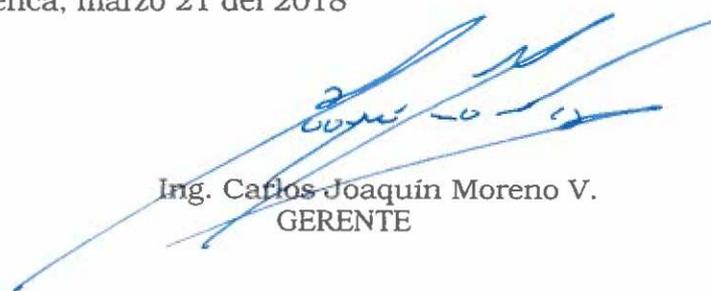
Igualmente se ha cumplido con las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

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



Eco. Fernando Vásquez Alcázar
PRESIDENTE

Cuenca, marzo 21 del 2018



Ing. Carlos Joaquín Moreno V.
GERENTE