

## INFORME DE PRESIDENCIA Y GERENCIA

Señores Accionistas:

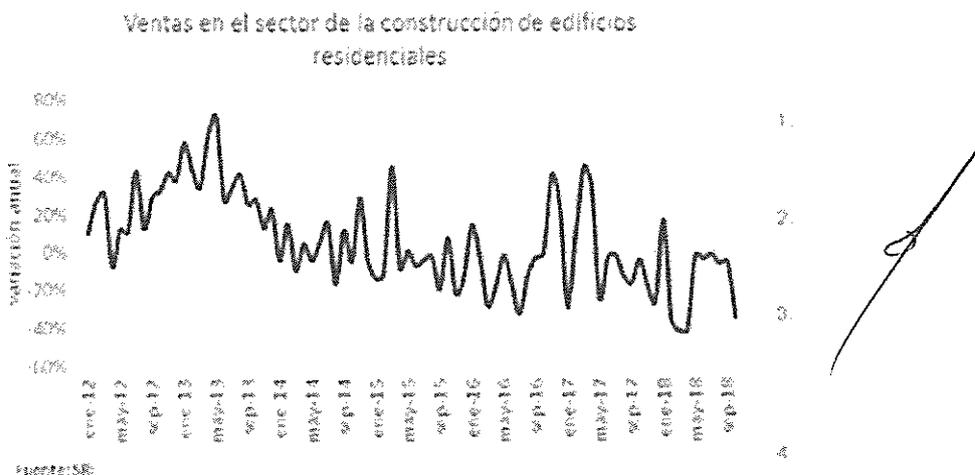
Dando cumplimiento a la ley y estatutos de la compañía, presentamos a consideración de la Junta General de Accionistas el Informe de Actividades y el Estado de Situación Económica de la empresa al término del Ejercicio del año 2018.

- A. ENTORNO ECONÓMICO.**
- B. ACTIVIDADES DE LA EMPRESA EN EL EJERCICIO 2018.**
- C. ACTIVIDADES Y EXPECTATIVAS PARA EL AÑO 2019.**
- D. RESULTADOS DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2018.**
- E. AJUSTES PATRIMONIALES COMO RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.**
- F. VARIOS.**

### A. ENTORNO ECONÓMICO

En 2018 el mercado inmobiliario que mostraba ciertos indicios de recuperación luego de la eliminación de la "Ley de Plusvalía"; se vio afectado por la incertidumbre y falta de crecimiento económico, manteniendo finalmente niveles de venta similares a los de 2017.

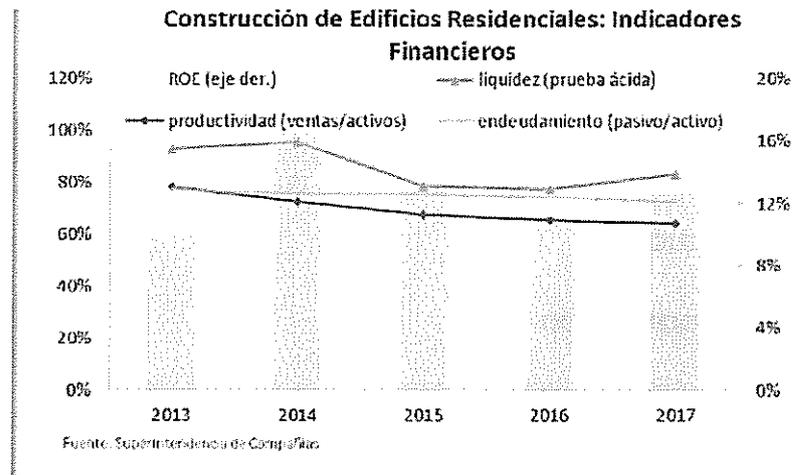
La alta volatilidad de ventas de nuestro mercado se puede ver reflejada en el siguiente cuadro.



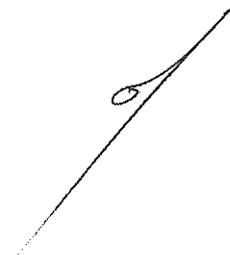
Elaboración: CORDES.

El retorno sobre el capital de acuerdo a CORDES para las empresas de nuestro sector se ha reducido de un 16% en 2014 a aproximadamente un 12% en 2017 y en un análisis sobre las perspectivas del mercado inmobiliario presentado en enero de 2019, esta misma empresa señala como principales conclusiones las siguientes.

- “ ... Las ventas dentro del sector de la construcción de edificios residenciales presentan un panorama deprimido desde 2015, sin señales de recuperación”
- “... Información corporativa ratifica la reducción del tamaño del mercado inmobiliario durante los últimos años e incluso un deterioro de indicadores financieros en las empresas constructoras de edificios residenciales.”



Elaboración: CORDES

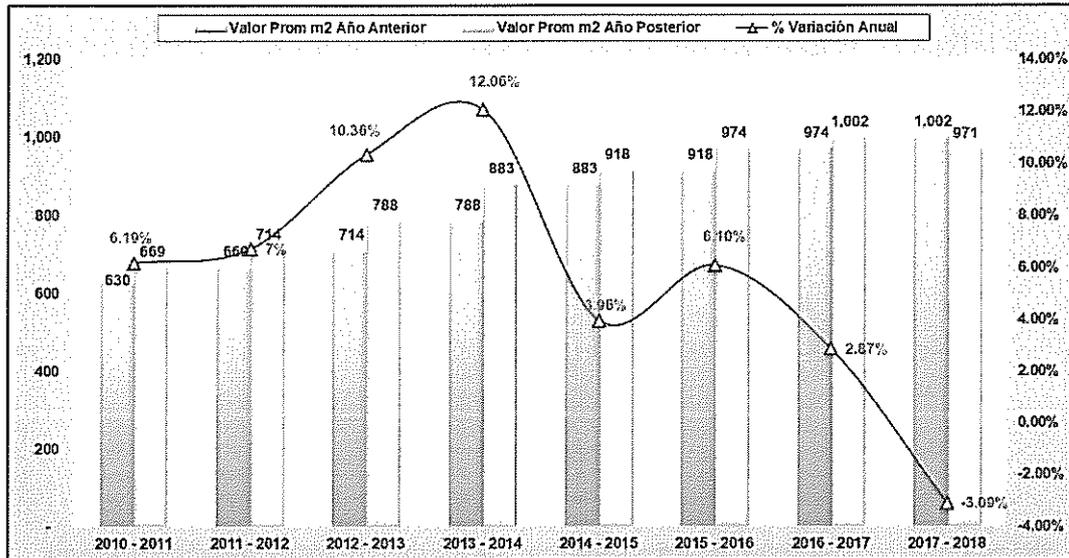




PAUCARBAMBA  
INMOBILIARIA

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

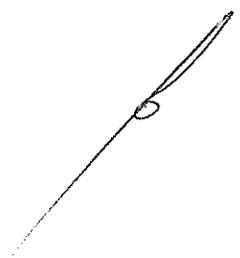
Por otra parte MarketWatch nos muestra un mercado en que los precios tienden a la baja en 2018, manteniendo niveles similares a los de 2016.



ABSORCIÓN PROMEDIO ANUAL POR PERIODOS								
2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
0,55	0,71	1,03	1,25	0,80	0,81	0,62	0,67	0,70

Los niveles de absorción de unidades por proyecto en las principales ciudades del País, presentan una ligera mejoría pasando de 0,62 unidades mes por proyecto en 2016 a 0,70 unidades mes por proyecto en 2018, sin embargo están aún lejos del máximo alcanzado en 2013 de 1,25 unidades mes por proyecto.

Encontramos que los mejores niveles de absorción se encuentran en viviendas uni familiares de hasta 100.000 USD, con precios de venta promedio entorno a los 971 USD por metro cuadrado

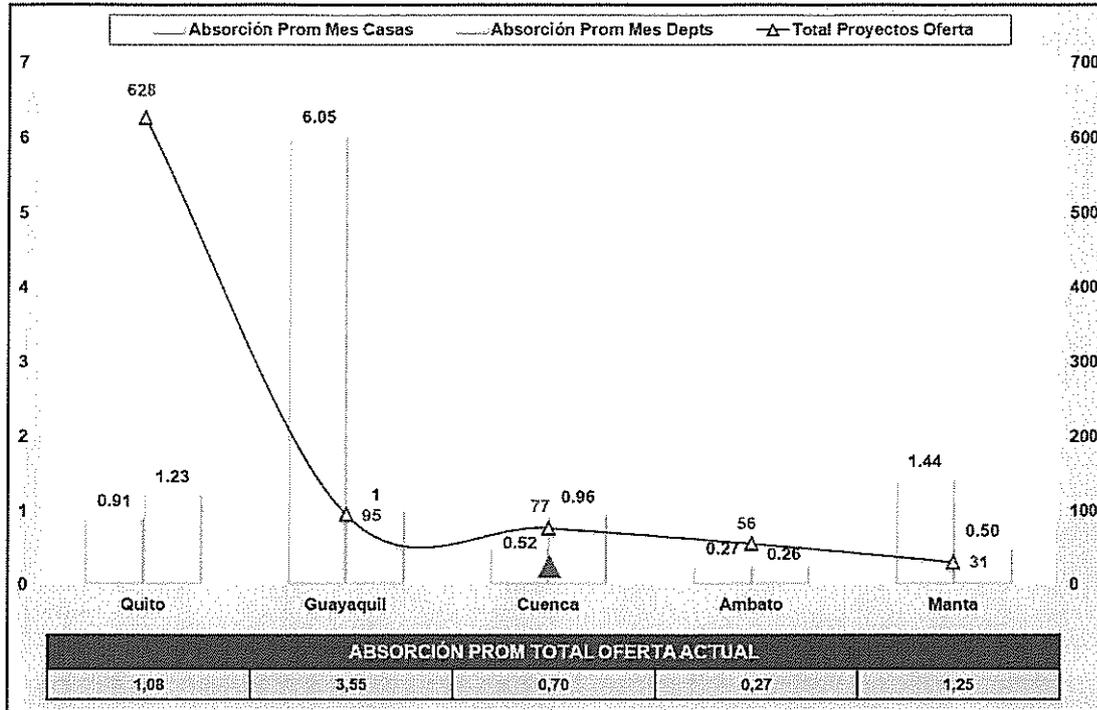




PAUCARBAMBA  
INMOBILIARIA

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

**Absorción Prom Mes (Casas – Departamentos) Oferta Actual en 5 Ciudades del Ecuador**



Los niveles de absorción por ciudad y tipo de inmueble muestran un mejor comportamiento para las viviendas unifamiliares en Guayaquil y para el segmento de departamentos en Quito, cabe indicar que el gran volumen de oferta en estas ciudades corresponde a vivienda de interés prioritario o preferente.

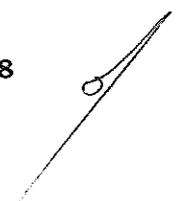
En este entorno inestable y poco favorable hemos brindado servicios profesionales de Gerencia de Proyectos a construcciones ya en marcha, continuamos con la comercialización del Edificio Asturias Plaza, y hemos desarrollado la construcción de la primera etapa del Proyecto la Castellana, consistente en 6.316 metros de los cuales corresponden 3.300 a subsuelos de parqueos, 2300 a metros cuadrados de oficina o locales comerciales y la diferencia a áreas comunales proyecto en el cual contamos con un 15% de participación en sociedad con Ecuaneropa, detalles de este proyecto, nuestra participación y perspectivas se exponen más adelante.

En la junta por el ejercicio 2017 habíamos señalado que esperábamos vender los 10 departamentos restantes en Edificio Asturias, a fin de invertir nuestros recursos en nuevos proyectos, durante el ejercicio 2018 se vendieron 7 unidades y a la fecha de esta junta se han vendido 2 adicionales.

**B. ACTIVIDADES DE LA EMPRESA EN EL EJERCICIO ECONOMICO 2018**

**B.1 Proyectos en Curso. -**

- **Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Asturias.**





**PAUCARBAMBA**  
INMOBILIARIA

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

La construcción del edificio Asturias Plaza ha concluido y fideicomiso ha sido liquidado.

El aporte de nuestra empresa en el Fideicomiso Asturias Plaza, que fue de US\$ 1'010.450,07 y que representó el 24.52% de participación, ha sido recuperado por completo al cierre del ejercicio 2018.

Registramos en cartera por cobrar a clientes \$ 90.365.32 con una tasa de interés del 10% y un plazo máximo de recuperación en octubre 2020.

En inventarios correspondientes a nuestra participación sobre los tres departamentos aún por vender al cierre del ejercicio 2018, tenemos \$99.191.72

El proyecto al cierre de este ejercicio, registró ventas netas acumuladas por un valor de US \$ \$7,525,143 valor que corresponde a 46 unidades y representa en dólares el 96 % de las ventas netas totales esperadas por US \$ \$8,015,143.

La utilidad aproximada esperada para este proyecto antes de impuesto a la renta es de \$1.119.062,00 y el impuesto a la renta generado es de \$244,564, con lo cual la utilidad neta después de impuestos sería de \$808.448 de los cuales le corresponden a nuestra empresa US\$ 198.231.94, de esta utilidad se registró en el ejercicio económico 2017 el valor de US \$ 196.422,96 correspondientes a las ventas ya realizadas y en 2019 se registrará la utilidad remanente.

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

<b>NOMBRE</b>	<b>ASTURIAS PLAZA 12/2017</b>	<b>ASTURIAS PLAZA 12/2018</b>
VENTAS EFECTIVAS	\$6,442,605	\$7,525,143
VENTAS PRONOSTICADAS	\$1,635,599	\$490,000
TOTAL VENTAS	\$8,078,204	\$8,015,143
COSTOS Y GASTOS SIN FINACIEROS DE LOS SOCIOS	\$6,911,762	\$6,962,131
IMPUESTO A LA RENTA	\$244,564	\$244,564
UTILIDAD	\$921,858	\$808,448
HONORARIOS EXTRA. SOCIOS	\$415,931	\$415,931
TOTAL RENTABILIDAD	\$1,337,789	\$1,224,379
COMPRA TERRENO	07/08/2012	07/08/2012
RENTABILIDAD= UTILIDAD ESPERADA / COSTOS	19.36%	17.59%
VENTAS DEL PROYECTO HASTA RECUPERACIÓN DE LA INVERSIÓN	80%	94%
	<b>6.3 Años</b>	<b>6.3 Años</b>

## 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 Por Gerencia y Fiscalización de Proyectos		
Proyecto	%	Valor
Talleres ITSA Loja	6.50%	\$ 158,593.09
Edificio La Castellana	6.50%	\$ 79,727.83
Edificio ADRA	5.00%	\$ 14,904.31
Vivienda Particular	6.50%	\$ 6,675.80
Edificio Asturias	6.50%	\$ 4,945.12
Bodegas de Guayaquil ITSA	6.50%	\$ 1,761.91
TOTAL INGRESOS POR GERENCIA Y FISCALIZACIÓN		<b>\$ 266,608.06</b>

Este conjunto de servicios nos ha reportado en el año 2018 ingresos por \$266.608.06 frente a los US\$ 281.461,99 del año 2017.

Comisiones por Comercialización	
Proyecto	Valor
Puerta de Hierro	\$ 31,516.51
Edificio La Castellana	\$ 24,473.78
Urbanización La Arboleda	\$ 12,210.00
Edificio Asturias	\$ 15,976.09
Otros	\$ 2,690.00
TOTAL INGRESOS POR GERENCIA Y FISCALIZACIÓN	<b>\$ 86,866.38</b>

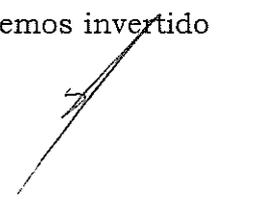
Adicionalmente se han brindado servicios en la comercialización de inmuebles, que han representado ingresos por US\$ 86.866.38 en 2018.

## C. ACTIVIDADES Y ESPECTATIVAS PARA EL AÑO 2019

Esta es la primera vez desde 2011 en que asumí la Gerencia que la empresa registra una pérdida, misma que obedece en una parte a una menor inversión en proyectos inmobiliarios del grupo al que pertenecemos, motivada por la menor velocidad de venta de los proyectos sobre los que se invirtió en años anteriores, especialmente Puerta de Hierro.

Tampoco se han generado aún los resultados de los proyectos en que tenemos invertido nuestro patrimonio, concretamente proyecto la Castellana.

Esta situación nos ha llevado a tomar las siguientes medidas:





**PAUCARBAMBA**  
INMOBILIARIA

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

- Reducir los gastos, mediante la liquidación de una persona en contabilidad, renegociación del arriendo, suspensión temporal de los pagos a la fundación Santa Ana.
- Realizar una inversión de \$28.800, en la compañía MasterMat S.A. con la finalidad de importar en sociedad con Ferle S.A acabados de construcción a fin de proveer a nuestros propios proyectos y al mercado en general.
- Asumir la dirección técnica de la etapa de acabados e instalaciones de Edificio La Castellana, Torre de Oficinas.
- Buscar un nuevo proyecto propio de inversión, alternativas para este serán presentadas a Ustedes en el mes de mayo.

### 1. Proyecto La Castellana

La recuperación de la inversión realizada en el Edificio Asturias Plaza, nos permitió como habíamos indicado permitió adquirir por un valor de \$394.703, 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, en esta etapa se ha concluido con la construcción de la estructura de todas las plantas y nos encontramos trabajando en la mampostería.

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 podrá considerarse de ser oportuno al finalizar esta primera etapa.

### 2. Administración, Fiscalización, Construcción 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 partir de este año retomaremos los servicios de dirección técnica y construcción en base a los siguientes proyectos y contratos.

Ingresos Servicios Profesionales	Proyecto	Gerencia y Fiscalización
	Edificio la Castellana Torre de Oficinas Dirección Técnica Etapa Instalaciones y Acabados	9.50%
	Edificio Futura	6.50%
	Liquidación Edificio Adra	5.00%
	Liquidación ITSA Loja	6.50%

Posibles Ingresos Adicionales	Proyecto		Gerencia y Fiscalización
	Dirección Técnica y Construcción Viviendas Challuabamba		10.50%
	Dirección Técnica y Construcción Proyecto Propio		10.50%

**c. Actividades de Comercialización.**

Durante el ejercicio 2019, se continúa brindando servicios para la comercialización de los siguientes proyectos:

Honorarios Inmobiliaria Paucarbamba		
Proyecto	Sin Corredor	Con Corredor
Urb. La Arboleda	3%	1.40%
Urb. Puerta de Hierro	3%	1.40%
La Castellana Oficinas	2%	1.40%
Edificio Asturias Plaza	1.20%	1.20%

**D.- RESULTADOS DEL EJERCICIO ECONOMICO 2017**

Los resultados de este ejercicio representan una pérdida de US\$ 46.761.79 a la que debemos adicionar \$10.303.21 correspondientes a impuesto mínimo, lo que nos da una pérdida total de \$57.065,00 mientras que en el año 2017 nuestra utilidad luego de impuesto a la renta, participación de empleados y reservas fue de \$ 181.864.79

La administración plantea a la Junta General de Accionistas que la pérdida amortizable por un valor de \$36.824,52 se amortice dentro de los 5 años siguientes.

**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 21 del 2018



Ing. Carlos Joaquín Moreno V.  
GERENTE

