

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 2019.

- A. Entorno económico.
- B. Actividades de la empresa en el ejercicio 2019.
- C. Actividades y expectativas para el año 2020
- D. Resultados del ejercicio económico del 2019.
- E. Ajustes patrimoniales como resultado de la aplicación de las normas internacionales de información financiera..
- F. Varios.

A. ENTORNO ECONÓMICO.

El entorno de relativo optimismo con el que se empezó el año 2019, se vio truncado por la incapacidad del gobierno para cumplir los acuerdos realizados con el FMI y la gran convulsión social generada por un mal estructurado intento de reformas económicas en el mes octubre.

De acuerdo al Banco Mundial nuestro país tuvo un decrecimiento del PIB 0.3% en 2019.

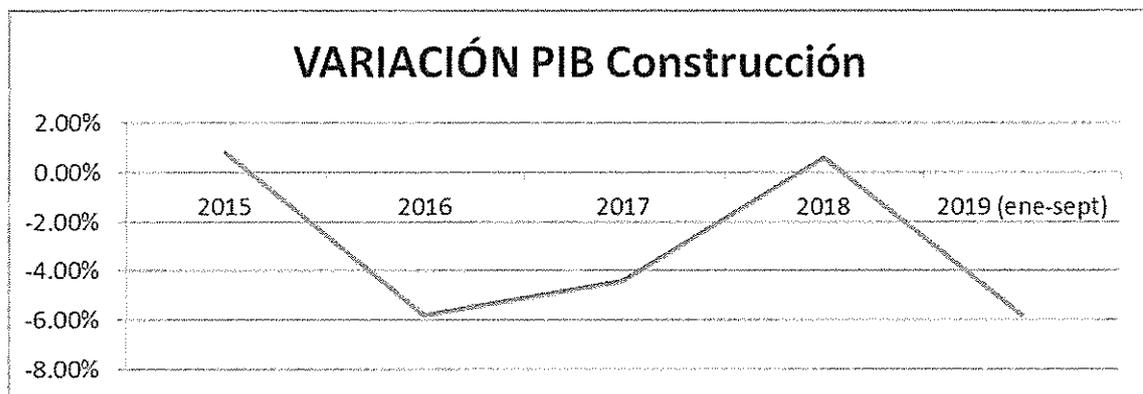
Mientras que para inicios de 2020 y de acuerdo a la CEPAL, se esperaba un crecimiento del PIB del 0.1%, el riesgo país venía aumentado en forma importante llegando el 12 de marzo a 3.652 puntos, esto como consecuencia de la caída de los precios del petróleo, la imposibilidad de alcanzar acuerdos para la reforma económica necesaria y acordada con el FMI y la cercanía de elecciones fijadas para febrero de 2021.

En estas circunstancias la pandemia de COVID-19 y las restricciones impuestas por el gobierno en un intento de frenar su proliferación, obligaron a todas las empresas del sector y del país a suspender operaciones el 16 de marzo, pudiendo nosotros reactivarlas solamente a partir de 6 de mayo en que conseguimos la aprobación para integrarnos al plan piloto autorizado por el COE Nacional.

Esta nueva realidad hace que diferentes analistas esperen para este año una caída del PIB cercana al 10%

- **Situación del Mercado de Construcción**

Luego de una ligera recuperación en 2018, el mercado de la construcción continuó en 2019 con el proceso de fuerte contracción iniciado en 2015, situación que se ve reflejada en una caída del PIB del sector de un -5.8% y en los siguientes datos.



- La revista mundo constructor a junio de 2019 indicada una caída de 13% de las reservas de bienes comparada con el primer semestre de 2018.
- Adrián Rodríguez presidente de la asociación de corredores de Bienes Raíces del Azuay “Las cifras anuales reflejan una desaceleración del mercado de casi un 15% en relación a 2018 , diario El Mercurio 31/12/2019” .
- Según la revista PRIMICIAS (18/01/2020) en la que se cita un estudio efectuado por la empresa Properati y a Jaime Rumba director ejecutivo de APIVE (Asociación de promotores inmobiliarios de viviendas del Ecuador) el precio medio de las viviendas en Quito ha sufrido una caída del 6.3%
- El sector de la construcción entre 2018 y 2019 a perdido 23.136 empleos (Cámara de Industrias Guayaquil)

En base a un estudio detallado contratado con la empresa Marketwatch se observa que el nivel de absorción para los proyectos inmobiliarios varía dependiendo de la ciudad y segmento entre 0.56 unidades mes y 2.1 unidades mes, sin embargo es importante considerar que la mayor velocidad de absorción se refiere a unidades de 40.000 a 60.000 por lo que el volumen en dólares mes por proyecto no registra diferencias de absorción tan marcadas como puede parecer a primera vista.

Ha esta situación se ha sumado la pandemia de COVID 19 que genera una caída de un 35% en un conjunto de rubros que forman parte del sector de la construcción.

Rubro	2019	2020	Variación
Ventas al por mayor de materiales para la construcción y artículos de ferretería	\$ 1,435,663,893	\$ 960,543,270	-33.09%
Ventas al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de ferretería	\$ 521,759,461	\$ 327,929,731	-37.15%
Industrias básicas de hierro y acero	\$ 332,078,372	\$ 196,274,616	-40.90%
Fabriocación decemento cal y hieso	\$ 158,348,111	\$ 96,788,837	-38.88%
Total	\$ 2,447,849,837	\$ 1,581,536,454	-35.39%

A. ACTIVIDADES DE LA EMPRESA EN EL EJERCICIO ECONOMICO 2019

B.1 Proyectos en Curso. -

- **Castellana Plaza.**

Como Ustedes conocen Inmobiliaria Paucarbamba mantiene una participación en la compañía Castellana Plaza S.A misma que se constituyó para la ejecución de las dos torres que conforman el proyecto del mismo nombre, actualmente contamos con un 15% participación en la compañía que alcanza a \$ 619.562,68

En este año se prevé terminar con la construcción de la primera etapa, 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 lo que nos permite recuperar parte del capital invertido, manteniendo nuestra participación porcentual en espera de que el mercado permita el inicio de la segunda etapa una torre de departamentos con un área superior a 15.600 metros cuadrados

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:

PROYECTO	%	Valor
La Castellana Oficinas	11%	\$ 95,528.50
Talleres ITSA-Loja	6.50%	\$ 35,098.23
Viviendas Toscana	11%	\$ 38,513.26
Edificio Adra	6.50%	\$ 7,635.22
Edificio Futura	6%	\$ 2,400.00
Proyecto Escuelas Públicas	11.00%	\$ 9,908.09
Bodegas Guayaquil	6.50%	\$ 26.00
TOTAL INGRESOS POR GERENCIA Y FISCALIZACIÓN		\$ 189,109

Este conjunto de servicios nos ha reportado en el año 2019 ingresos por US\$ \$ 189,109.30 frente a los US\$ \$ 266,608.06 del año 2018.

Los servicios de comercialización generan ingresos por \$ 62,043.71 frente a \$ 84,176.38 generados en 2018

La venta de bienes inmuebles propios ha generado \$ 162.759,00 frente a \$153.746,00 conseguidos en el año 2018.

B. ACTIVIDADES Y ESPECTATIVAS PARA EL AÑO 2020

Las expectativas para 2020 fueron en su momento muy positivas contábamos con a más de terminar la primera etapa del proyecto La Castellana, La Construcción del Condominio Toscana y la ejecución de la estructura del Edificio Futura, con obtener los contratos de fiscalización para dos nuevos concesionarios de vehículos en la ciudad de Guayaquil, y presentar a Ustedes en nuestra junta que debió realizarse a fines de marzo un nuevo proyecto para ejecución independiente por parte de nuestra empresa de un conjunto de 24 viviendas con precios inferiores a 140.000 USD.

Sin embargo la situación provocada por COVID 19 ha generado que estos nuevos proyectos se posterguen. Ventajosamente hemos contado con el apoyo de los promotores de los proyectos Toscana, Futura y Castellana los cuales continúan en marcha,

Continuaremos pues 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 Dirección Técnica Etapa Instalaciones y Acabados	11.00%
	Edificio Futura	6.00%
	Condominio La Toscana	11.00%

D.- RESULTADOS DEL EJERCICIO ECONOMICO 2019

Los resultados de este ejercicio que alcanzan a \$ 387.56 antes de impuesto a la renta y participación laboral y de \$ (585.89) luego de impuestos, nuestro resultado para el 2018 reflejo una pérdida de \$ (46,761.79).

E.- 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.

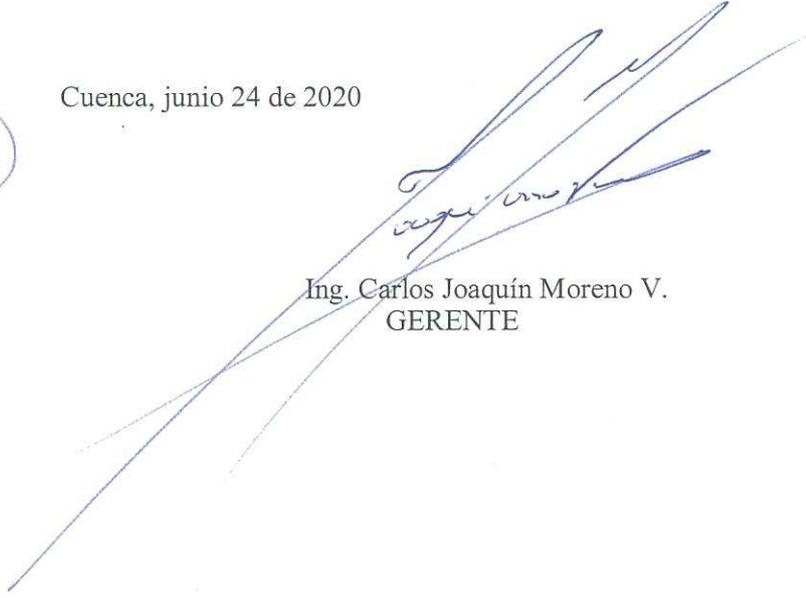
Igualmente se ha cumplido con las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

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



Ing. Pedro Vázquez Malo
PRESIDENTE

Cuenca, junio 24 de 2020



Ing. Carlos Joaquín Moreno V.
GERENTE

