

INFORME DE GERENCIA

A los señores miembros de la Junta General de Accionistas de
CONSTRUGRISHA S.A.

En cumplimiento a los artículos 263 y 289 de la Ley de Compañías del Ecuador, y a las obligaciones estatutarias de CONSTRUGRISHA S.A., se presenta un informe de la gestión y situación económica financiera de la compañía del periodo económico 2013.

I. ENTORNO DEL SECTOR INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL ECUADOR

El gobierno ecuatoriano a partir del 2009, aplica una serie de políticas para dinamizar al sector inmobiliario mediante: incentivos para solidificar el mercado y aportar grandes beneficios económicos y sociales. Esto ha contribuido de forma significativa al PIB total, siendo la industria de la construcción la segunda de mayor crecimiento (10%), superada sólo por Seguridad y Defensa (14%).

La construcción en **Ecuador** aporta con un 10% al PIB, según cifras al 2012, convirtiéndose en la cuarta industria que mayores ingresos genera. Le superan petróleo y minas con un 13%; manufactura con el 12%; y comercio con el 11%.

Incentivos al Sector Inmobiliario

En el Ecuador se estima que un 98% de las personas que adquieren una vivienda lo realizan mediante créditos del sistema financiero, por lo que: el crecimiento del sector inmobiliario depende de la existencia de incentivos que permitan el acceso a créditos para la demanda inmobiliaria. En los últimos cuatro años el estado ecuatoriano a través de BIEES ha incentivado al sector de la construcción e inmobiliario con sus atractivas condiciones en cuanto a plazos y tasas de interés.

En los últimos años existe un incremento considerable en la colocación de créditos hipotecarios en el Ecuador, donde el BIESS por sus atractivos productos hipotecarios, ha causado una disminución de la participación del sector privado en el otorgamiento de créditos, y es así como en el último año -marzo 2012 a marzo 2013- el 65% del volumen de créditos fue otorgado por el BIESS; y, solo el 35% por instituciones financieras (IFIS) privadas. Del total otorgado por las instituciones financieras privadas, el 65% corresponde a bancos privados, 21% a mutualistas y el 15% a cooperativas.

Las bajas tasas de interés que ofrece el BIESS, tal como se detalla en el gráfico, más los amplios plazos y las facilidades de acceso que brinda, se muestran como los motivos principales por los cuales esta institución encabeza el mercado.

TASAS Y PLAZOS DEL BIESS

<u>TASAS</u>	<u>7,90%</u>	<u>7,90%</u>	<u>8,20%</u>	<u>8,69%</u>	<u>8,69%</u>
<u>PLAZO</u>	<u>5 años</u>	<u>10 años</u>	<u>15 años</u>	<u>20 años</u>	<u>25 años</u>

Mientras tanto, en las IFIS privadas estas tasas han fluctuado entre el 10,79% y el 11,08%; estos valores se han mantenido relativamente constantes.

Otra Institución importante es EL ISSFA que financia hasta el 85% del valor del avalúo realizado por uno de los profesionales calificados por la Superintendencia de Bancos, el plazo es de hasta 15 años a una tasa de interés que está entre el 8% y 8,5% y no es reajutable durante la vigencia del crédito. Por lo que se convierte en un segmento de mercado atractivo.

II. LA COMPAÑÍA

1) Gestión de la Compañía

El año 2013 fue un año de consolidación de buenos resultados tras las metas trazadas en la celebración de la Asamblea General de Accionistas de 2012, en el ámbito Operativo, Administrativo y Comercial. Esto ha sido así porque hemos logrado iniciar operaciones firmes, de una manera técnica en todos estos aspectos, luego de la compra de los Proyectos Israel I, II y III en el año 2012. Y a continuación detallamos estos resultados.

a. Aspectos Operativos

En el segmento construcciones propias para la venta; a finales del período económico 2013 se ha incrementado el grado de avance de obra de 11 soluciones habitacionales; 9 en el Proyecto Israel I y dos en el Proyecto Israel III.

El Proyecto Israel I cuenta con cuatro casas con un grado de avance de obra del 85% y 5 con un grado de avance de obra del 40%.

En el proyecto Israel III cuenta con dos soluciones habitacionales con un grado de avance de obra de 90%.

Esto permitirá a la compañía disponer de 5 soluciones habitacionales para la venta a inicios del primer trimestre del 2014.

En el segmento construcción para terceros, la compañía firmó un contrato de construcción de una vivienda por USD 26.785,71 el cual se liquidó a finales del 2013;

En lo referente al segmento Gestión Inmobiliaria -Compra Venta de inmuebles en el 2013, es importante indicar que se realizó gestiones de intermediación inmobiliaria entre inversionistas y el Colegio de Contadores de Imbabura propietarios de un bien inmueble, donde la compañía aspiraba obtener ingresos por intermediación y asesoría por USD 70.000,00; por incumplimiento en los plazos de entrega de documentación de los vendedores no se concretó la negociación entre las partes.

b. Aspectos Administrativos

A nivel administrativo la gerencia gestionó varios créditos con el sector financiero y no financiero para iniciar operaciones, el saldo en caja a inicios del 2013 fue de USD 800,00, lo cual no permitía iniciar la actividad económica.

Se contrató personal administrativo y de producción por un total de 12 empleados.

La empresa cuenta con un control interno a nivel administrativo financiero y contable para protección de los recursos y activos en cuanto a su desaprovechamiento, pérdida y uso indebido, como también para asegurar que la información proporcionada en los estados financieros sea confiable.

c. Aspectos Comerciales

La compañía dispone de un manual de uso y aplicación de Marca CONSTRUGRISHA S.A. Para mejorar la imagen corporativa.

Se cuenta con material publicitario para la promoción del Proyecto Israel I.

Se realizó una promesa de Compra Venta de los bienes del Proyecto Israel III el 31 de octubre del 2013 con autorización del Directorio; sin embargo, se encuentra en proceso de legalización ante las nuevas disposiciones de la Superintendencia de Compañías que regula al sector inmobiliario.

d. Las fortalezas y recursos de la empresa cuyo valor no está reflejado en los estados financieros presentados conforme a las NIIF.

La fortaleza más importante de CONSTRUGRISHA S.A. es su Capital Humano de sus ejecutivos y directivos, que tiene experiencia en el sector de la construcción por más de 25 años, que han desarrollado y consolidado importantes proyectos en el norte del país, a pesar de la crisis financiera del Ecuador del 2001 y el periodo de inestabilidad económica del país por los golpes de estado.

Otra fortaleza con la que cuenta la compañía es que sus activos están financiados por 76,26% con recursos del accionista mayoritario.

e. Otros aspectos importantes

La sociedad cuenta con un Oficial de Cumplimiento para la prevención y control de lavado de activos, y el cumplimiento de obligaciones ante Unidad de Análisis Financiero y Superintendencia de Compañías, atendiendo las normas expedidas por la materia.

2) Situación económica y financiera de CONSTRUGRISHA S.A.

f. Inversión y financiamiento

En Relación al periodo económico 2012, en el año 2013 se incrementó el valor de las inversiones en USD 236.139,96, y su valor asciende a USD 938.392,00 en activos totales.

La mayor concentración de inversiones se encuentra en existencias que corresponde a los proyectos en proceso de construcción Israel I II y III valorado en USD 667.275,32 y en propiedades en inversión por USD 133.927,13.

El financiamiento de las inversiones en el corto plazo es a través de: sistema financiero en USD 109.285,64, con terceros No Relacionados del sector no financiero el valor de USD 45.000,00, con terceros Relacionados o Accionistas es de USD 615.647,14, y con créditos a largo plazo del Sistema Financiero por USD 79.762,01; la diferencia que no es significativa se financia con proveedores de bienes y servicios.

Es importante indicar que el patrimonio financia el 8% de las inversiones y asciende a USD 73.476,71.

g. Resultados económicos.

Los resultados económicos del periodo son negativos ya que arroja una pérdida neta de USD 27.323,29. Esto se debe a que la compañía inicia operaciones en enero de 2013, y los bienes disponibles para la venta se encuentran en fase de producción o construcción, se estima que en el primer trimestre del 2014 iniciaran las ventas de vivienda.

Este resultado negativo ha disminuido el patrimonio de la compañía lo que ha obligado a entrar en un proceso de incremento de capital social por USD 200.000,00, de acuerdo a la resolución de Junta General de Accionistas.

3) Proyecciones 2014

Las principales proyecciones del 2014 que se mencionan fueron aprobadas por Junta General de Accionistas.

- a. Proyección de ventas para el año 2014 es de USD 620.000,00, que corresponde a la venta de 9 soluciones habitacionales a un precio de USD 55.000,00 y una vivienda de USD 70.000,00.
- b. Se proyecta realizar contratos con el estado con un presupuesto no mayor de USD 250.000,00
- c. Para el primer semestre del 2014 la compañía contará con ampliación y remodelación de las oficinas para sus operaciones con una inversión de USD 15.000,00.

Finalmente, agradezco a todos y cada uno de los colaboradores de la Compañía por el esfuerzo, la dedicación y el compromiso demostrado a lo largo del año para el cumplimiento de los objetivos planteados.

Cordialmente;

Arq. Thelme Grijalva Cevallos
Gerente General
CONSTRUGRISHA S.A.

San Miguel de Ibarra, Ecuador
Marzo 24, 2014