

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 período económico 2014.

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

En el artículo de revista Ekos Economía presenta perspectivas económicas 2015, mencionando que "las proyecciones para el PIB ecuatoriano en el año 2015 se ubican en valores cercanos al 4%, tanto por parte de las cifras oficiales en el país, como de organismos multilaterales. Dentro de las entidades internacionales, la CEPAL maneja la proyección más baja con 3,8%. En el caso de la Unidad de Investigación Económica y de Mercado (UIEM) de Ekos, se proyecta una tasa de crecimiento de 3,7% en el año 2015, tomando en cuenta la desaceleración de la actividad económica y los menores precios del petróleo.

En cuanto a otros indicadores como inflación y desempleo, se proyecta una tasa de inflación mayor a la 2014, con 3,9% y el mantenimiento de los bajos niveles de desempleo inferiores al 5%.

Fuente: <http://www.ekosnegocios.com/negocios/verArticuloContenido.aspx?idArt=5094>

Sector Inmobiliario

Según Revista Líderes del Ecuador en su artículo " Construcción, sector clave para levantar la economía ecuatoriana en este 2015" Lecturas: 2189 1 de February de 2015 11:07 manifiesta :

"Aunque la expectativa del sector de la construcción apuntaba a un crecimiento de al menos un 10% para este año, el 2015 no comenzó con un panorama alentador, por los efectos de la caída del precio del petróleo. Menos colocación de créditos y menos confianza para el endeudamiento a largo plazo por parte de los ciudadanos son algunos de los efectos que preocupan al gremio, según Enrique Pita García, presidente de la Cámara de Construcción de Guayaquil. Este segmento productivo alcanzó un crecimiento en el tercer trimestre del año pasado del 9,1% frente a igual período del 2013. Uno de sus segmentos, el inmobiliario, cerrará el 2014 con un crecimiento del 8,5%, una cifra por encima de las expectativas con las que arrancó ese año, dice Jaime Rumba, director de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Viviendas del Ecuador. "Fue un año de recuperación luego de que en el 2013 los créditos hipotecarios del Bles (Banco del Afiliado) cayeran; logramos recuperar USD 600 millones", explica. El 2015 plantea un escenario adverso y el sector se desacelerará, añade Hermei Flores, presidente de la Cámara de la Industria de la Construcción del Ecuador. La Cámara considera, sin embargo, que la obra pública aún puede impulsar al sector. Esto porque, según Flores, las centrales hidroeléctricas entran a una fase final de construcción.

El ministro de la Política Económica, Patricio Rivera, anunció a inicios de este mes que trabaja en impulsar el sector inmobiliario, gran generador de empleo y demandante de insumos locales.

unidades habitacionales en el Proyecto Israel I, de las cuales se vendieron tres unidades.

En el segmento construcción para terceros, CONSTRUGRISHA S.A. constituyó los consorcios Pugacho y GyF para la construcción de polideportivos contratados por el GAD del Cantón Ibarra por un monto de USD 339.860,80 y USD 410.890,37 respectivamente, los mismos que se encuentran adjudicados y en ejecución.

b. Aspectos Administrativos

La empresa procedió en el mes de octubre de 2014 a la implementación del sistema un contable propio, en dicho proceso presentó complicaciones en su parametrización y resultados inconsistente lo que ocasionó demora y la presentación tardía de informes financieros, luego de una revisión minuciosa y la verificación de resultados los estados financieros actualmente son coherentes, confiables y razonables, aún cuando la compañía no está obligada a presentar estados financieros auditados, se procederá a realizar una auditoría financiera para el ejercicio económico 2014.

Otro aspecto importante es la adecuación de las oficinas que contribuirán al desarrollo de las actividades de una manera más organizada.

Actualmente 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 y se cuenta con material publicitario para la promoción del Proyecto Israel I, adicionalmente se está realizando alianzas estratégicas con empresas inmobiliarias para acelerar la comercialización de los productos.

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. en su Capital Humano de sus ejecutivos y directivos, que tienen 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 el 69% 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.

Los constructores aspiran que las medidas ayuden al sector, caso contrario el efecto de una desaceleración se reflejará "en poca oferta de vivienda. Habrá gente que de pronto no podrá pagar sus viviendas y una buena cantidad de trabajadores (estarán) paralizados", indica Enrique Pita. Además, hace hincapié en que este gremio es uno de los que más espacio brinda a la mano de obra "no especializada". Del total de la inversión en proyectos inmobiliarios, dice, de un 35 a 40% se destina a sueldos en mano de obra. El sector inmobiliario, asevera Rumbear, necesita que se apliquen políticas públicas para incentivar los créditos hipotecarios para la clase media -que se duplicó en la última década en Ecuador-, y sobre todo, que se promulguen normas de simplificación de trámites.

El gremio de los corredores de bienes raíces, por su parte, propone que se incrementen los incentivos por parte de la banca privada. "Si el Biesc baja su capacidad de colocación, la mejor manera de afrontar este año es dar más facilidades para los créditos, tasas más bajas", argumenta Héctor Macías, presidente de la Asociación de Corredores de Bienes Raíces (Acbir).

La oferta del sector inmobiliario no se frenará. Las constructoras aspiran a crecer este año, aunque no al mismo ritmo que en períodos anteriores. Joan Proaño, y reconoce que el 2015 puede ser un año complicado, con menos circulante en la economía y menos gente dispuesta a endeudarse en un bien. Roberto Vega, gerente de Smarth Research, que realiza análisis de mercado, considera que este año el sector aún crecerá, porque hay proyectos en agenda que no pueden detenerse. Explica que en el país, desarrollar un proyecto toma entre uno y dos años, cuya inversión debe recuperarse. En todo caso, si el escenario se prolonga durante todo este año, el efecto se apreciará recién en el 2016. Su colocación dependerá de las medidas de incentivos al sector que adopte el Gobierno". Fuente: <http://www.revistalideres.ec/ideas/constitucion-sector-obra-economia-ecuador.html>, EComercio.com

Volumen entregado de créditos hipotecarios

Por tipo de institución

(Volumen de crédito entregado)
En millones de dólares

| Institución | 2013 | 2014 |
|------------------------|--------------|--------------|
| Banca | 35,76 | 44,45 |
| Cooperativas | 68,5 | 76,2 |
| Mutualistas | 121,3 | 123,5 |
| Sociedades financieras | 0,9 | 2,2 |
| Ferretas de crédito | 0 | 0 |
| Banco* | 110,1 | 156,9 |
| Total | 326,5 | 353,3 |

Nivel de tasas activas efectivas referenciales por entidad

Tasas promediadas en porcentajes

■ 2013 ■ 2014

| | | |
|--------------|-------|-------|
| Bancos | 10,90 | 10,90 |
| Cooperativas | 11,05 | 10,93 |
| Mutualistas | 11,04 | 11,11 |

Top de los cinco bancos que más colocaban en el 2014

En LCE\$ millones

| | |
|----------------|-------|
| Banco* | 170,9 |
| Pichincha | 172,1 |
| Mut. Pichincha | 89,5 |
| Cuallimay | 57,6 |
| Parifin | 52,0 |

* 2014 proyectada

Elaboración: BIC, 10/14

II. LA COMPAÑÍA

1) Gestión de la Compañía

El año 2014 fue un año de consolidación de buenos resultados, 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; durante el período económico 2014 se terminaron dos unidades habitacionales en el proyecto Israel III y tres

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

f. Inversión y financiamiento

En Relación al período económico 2013, en el año 2014 se incrementó el valor de las inversiones en USD 34.632,29 y su valor asciende a USD 973.024,29 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 852.753,85.

El financiamiento de las inversiones en el corto plazo es a través de: sistema financiero en USD 91.494,81 con terceros No Relacionados del sector no financiero el valor de USD 32.850,00, con terceros Relacionados o Accionistas es de USD 579.275,14 y 60.531,00 con otros relacionados, y con créditos a largo plazo del Sistema Financiero por USD 65.476,37; la diferencia que no es significativa se financia con proveedores de bienes y servicios.

Es importante indicar que el patrimonio financia el 8,22% de las inversiones y asciende a USD 78.642,06

g. Resultados económicos.

Los resultados económicos del período son positivas y arroja una utilidad neta de USD 5.165,35. Esto se debe a que la compañía inicia ventas de inmuebles construidos en el 2013 y 2014.

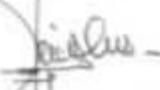
3) Proyecciones 2015

Las principales proyecciones del 2015 que se mencionan:

- Proyección de ventas para el año 2015 es de USD 360.000,00 que corresponde a la venta de 6 soluciones habitacionales a un precio de USD 60.000,00.
- Se proyecta finalizar los contratos con el Municipio de Ibarra por USD 750.751,51 que se operan con la figura de consorcio, se estima una utilidad neta del 5%.

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. Thelma Grijalva Cevallos
Gerente General
CONSTRUGRISHA S.A.

San Miguel de Ibarra, Ecuador
junio 19, 2015