

## **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 2017.

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

El nuevo gobierno del Presidente Lenin Moreno ha dado señales de empujar y apoyar al sector de la construcción, mediante la propuesta de la derogación de la Ley de Plusvalía, y por otro lado el plan "Casa para Todos" para construir 325.000 viviendas, propuesto por el Presidente, podría ser una especie de tabla de salvación para el sector para que no siga decreciendo, más que por un crecimiento natural del sector, podría tener un mejor efecto en general, potenciando el sector a ser nuevamente el más relevante de la macroeconomía y, con ello, ayudar al total del PIB a marcar su rumbo de ascenso.

La Ley de Plusvalía, más que un control a las especulaciones en la comercialización de bienes inmuebles, se la interpretó como un efecto confiscatorio al patrimonio familiar: una familia promedio prefiere no comprar su vivienda ya que en la venta, por efecto de plusvalía normal, podría perder dinero. El efecto sobre las remodelaciones a los bienes existentes tuvo su incremento, pero es muy claro que no hay cómo sustituir la inversión de una construcción nueva con la de una remodelación, por más completa que sea, si a esto se le junta la disminución en la liquidez del país, tenemos la receta del éxito para desencadenar una caída estrepitosa en este macro sector, tema del que ya todos somos testigos.

Finalmente el Gobierno tiene propuestas firmes de fortalecer el sector de la construcción mediante la oferta de productos financieros de la banca pública, lo que permitirá al beneficiario de vivienda disponer de créditos hipotecarios sobre la tasa del 4% al 5% que motivara al consumo, y esto a su vez al crecimiento del sector de la construcción.

### **II. LA COMPAÑÍA**

#### **1) Gestión de la Compañía**

El año 2017 fue el año de las expectativas por el cambio de gobierno y su posición de incentivar al sector productivo y dentro de estos al de la construcción.

Sin embargo, CONSTRUGRISHA S.A., Tuvo logros aceptables, en relación al difícil entorno y al medio donde se desarrolla, dentro de los ámbitos Operativos de Producción, Administración y Comercialización:

##### **a. Aspectos operativos de producción:**

En el segmento construcciones propias; la empresa dispondrá en el 2018 de 10 bienes inmuebles completamente terminados para la venta, esto ayudara a inyectar fondos frescos producto de sus operaciones que mejorara notablemente la liquidez de la empresa.

Dentro de este segmento, en lo que concierne al proyecto Israel I, las ventas se paralizaron, debido a que no estaba legalizada la modificatoria de propiedad Horizontal, por lo que se inició el proceso de legalización de la Modificatoria que se concluirá en el primer trimestre del 2018, esto también reducirá el pago del impuesto a la plusvalía.

En el segmento sector Público en el año 2017 la empresa no participo en ningún proceso de contratación, por la inestabilidad política y la falta de liquidez del sector público que no cumple con los pagos de planillas a tiempo.

#### **b. Aspectos Administrativos**

Dentro de las obligaciones por parte del órgano de control esta la contratación de auditoría externa para el año 2017, por lo que se firmó el contrato con la Auditora Independiente Mónica López.

Se firmó un convenio con los condóminos del Conjunto Israel I para liderar el proceso de Modificatoria de Propiedad Horizontal.

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.

En el año 2017 no se contrató personal operativo de producción en relación de dependencia, debido a que las construcciones de la etapa II está a nivel de terminados y se requiere servicios especializados de terceros.

#### **c. Aspectos Comerciales**

La Administración firmó varios contratos de corretaje para la promoción y venta de los proyectos, donde se estipula el 4%, y se eliminó la política de exclusividad con corredores de bienes.

Al final del periodo 2017 la empresa promociono las viviendas de USD 40.000,00 con descuento de USD 8.000, y USD 10000, lo que le hizo altamente competitiva, y se ofertaron 10 unidades habitacionales, que se encuentran reservadas en un 60%, esto permitirá mejorar notablemente la liquidez de la empresa en el corto plazo.

#### **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 67.42 % con recursos de los accionistas mayoritarios.

**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.

Se encuentran canceladas todas las obligaciones tributarias del Consorcio G&F y se procedió al cierre y liquidación del mismo por haber cumplido su objeto social, conjuntamente con el Consorcio Pugacho.

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

El presente informe económico financiero se realiza en base a los estados financieros.

**f. Inversión y financiamiento**

En Relación al periodo económico 2016, en el año 2017 se redujo el valor de las inversiones o activos de la empresa en USD 51.379 y su valor asciende a USD 799.190 en activos totales, la reducción obedece a que el 2017 el inventario de Obras se redujo por ventas, y se cancelaron obligaciones pendientes con proveedores y el sistema financiero.

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 724.

El financiamiento de las inversiones es a través de: Proveedores y otros por USD 87.913, Prestamos y obligaciones financieras USD 18.176, otras obligaciones corrientes USD 25.192 Provisión Intereses USD 30.161.

El mayor valor de financiamiento corresponde al préstamo Relacionado del Arq. Thelmo Grijalva por USD 517.763.

Y el financiamiento a largo plazo con instituciones financieras por USD 46.781

Es importante indicar que el patrimonio financia el 9.01 % del activo de la empresa de las inversiones y asciende a USD 72.074

**g. Resultados económicos.**

Los resultados económicos consolidados del periodo son en positivo en USD 15.857.

**3) Proyecciones 2018**

Las principales proyecciones del 2018 que la administración DETERMINA se mencionan:

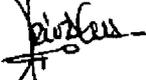
- a. Proyección de ventas para el año 2018 es de USD 400.000,00 que corresponde a la venta de 10 soluciones habitacionales a un precio de USD 40.000,00

- b. Para el año 2018 no se prevé tener contratos con el estado por la inestabilidad política y cambio de gobierno que incluye un alto riesgo de este mercado.

Como estrategia comercial para el periodo 2018 se mantendrá la misma del 2017 que se plantea "flexibilidad con el cliente" a nivel de capacidad de compra y en base a gustos y preferencia del cliente; por lo que cada casa constituye una orden de producción y su valor final dependerá de la capacidad de cada cliente. Esto permitirá un uso eficiente de los recursos de la compañía a nivel comercial y de producción, en otras palabras sería trabajar a lo seguro.

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. Thelmo Grijalva Cevallos  
**ADMINISTRADOR**  
**CONSTRUGRISHA S.A.**

San Miguel de Ibarra, Ecuador  
Marzo, 08, 2018