

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 2018.

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

El reporte de mercado de vivienda de 2018 de la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE) señala que el sector inmobiliario se repone lentamente, esto como evidencia de algunos cambios en normativas como fue la derogación de la Ley de Plusvalía, lo cual genera un entorno de confianza y economía favorable, que permite a los inversionistas desarrollar proyectos inmobiliarios nuevos y terminar de forma rápida los actuales.

Con esta misma confianza los consumidores quieren invertir sus ahorros en activos inmuebles, también se debe a los acertados manejos por parte de las entidades bancarias que se encuentran en la actualidad manejando líneas hipotecarias beneficiosas. En este ámbito se manifiesta que el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), principal emisor de crédito de vivienda en el país, otorgó USD 66,2 millones en préstamos hipotecarios durante el año 2018.

Finalmente se evidencia que el Gobierno Central otorgó el presupuesto para líneas de crédito hipotecarias, dentro del segmento Viviendas de Interés Público (VIP) con tasas de interés del 4.87%, como ayuda y fomento de al sector de la construcción.

II. LA COMPAÑÍA

1) Gestión de la Compañía

Durante el año 2018 CONSTRUGRISHA S.A. obtuvo resultados aceptables, en ámbitos operativos de producción, administración y comercialización.

a. Aspectos operativos de producción

Durante el año 2018, al encontrarse las unidades habitacionales en su etapa final, no se contrató personal de producción en relación de dependencia ya que se requería únicamente servicios externos especializados de terceros.

De esta manera se terminó las unidades habitacionales, cabe mencionar que cualquier cambio en acabados se lo hizo de acuerdo a los requerimientos de cada futuro propietario.

b. Aspectos Administrativos

Dentro de las obligaciones por parte del órgano de control (Superintendencia de Compañías) y en cumplimiento a los requerimientos del mismo, se informa que el contrato celebrado con la Ing. Mónica López para realizar la Auditoría del año 2017, se culminó con éxito y no se procedió a la renovación de un nuevo contrato. Por ende para cumplir con las obligaciones de la compañía, se realiza la contratación de Auditoría Externa con el Ing. Danny Tituaña en calidad de Auditor Independiente para el periodo 2018.

De igual manera se informa la readecuación del área contable con la finalidad de mantener un archivo adecuado y seguro; lo que contribuye al desarrollo de las actividades de la empresa de una manera más organizada.

La empresa cuenta con el 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 exacta y oportuna.

Es importante mencionar en acatamiento a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE); la empresa cuenta con una Oficial de Cumplimiento Titular, cargo desempeñado por la Eco. Cumandá Barraqueta, la misma que se encarga de la ejecución de políticas y estrategias que previenen que la empresa sea usada como medio para lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

Las actividades del Comisario desempeñada por la Ing. Ana Mercedes Cercado, también son de relevancia ya que está encargada de la inspección y vigilancia de las operaciones de la sociedad.

Todos estos puntos se han desarrollado dentro criterios de responsabilidad y siempre adoptando una cultura de ética empresarial en todos los ámbitos.

c. Aspectos Comerciales

La Compañía dispone de una página web que se encuentra habilitada 24/7, así como material publicitario que promociona las viviendas del Conjunto Habitacional Israel I.

Los contratos de corretaje que se había firmado en el 2017, se mantuvieron durante el año 2018 dentro de las mismas condiciones y requerimientos, para la comercialización de las unidades habitacionales.

En el segmento construcciones propias la empresa logró ventas de 11 unidades habitacionales del Proyecto Israel I, con lo cual superó las proyecciones realizadas a inicios de año.

Mientras que se recalca que en el segmento sector público en el 2018 la empresa no participó en ningún proceso de contratación, por la inestabilidad política y la falta de liquidez por parte del Gobierno Nacional.

2) Situación económica y financiera de CONSTRUGRISHA S.A

En relación al periodo económico 2017, en el año 2018 se redujo el valor de las inversiones o activos de la empresa en USD 120.070 y su valor asciende a USD 679.119,14. En activos totales, la reducción obedece a que en el 2018 el inventario de Obras se redujo por ventas.

La mayor concentración de inversiones se encuentra en existencias que corresponde a los proyectos en proceso de construcción Israel I Y III valorado en USD 561.736.

Las obligaciones que se mantiene con proveedores y otros es de USD 18.855.97, Préstamos y Obligaciones Financieras por USD 123.441, Otras obligaciones corrientes USD 15.831,39.

El mayor valor de financiamiento que la compañía posee, corresponde al préstamo Relacionado del Arq. Thelmo Grijalva por USD 396.337,38.

Mientras que el financiamiento a largo plazo con Instituciones Financieras asciende a USD 41.673.57.

Es importante indicar que el patrimonio respalda el 13% del activo de la empresa y asciende a USD 78.209,15.

Los resultados económicos del periodo son USD 6.934.94 en positivo.

3) Proyecciones 2019

Las principales proyecciones del 2019 que la Administración menciona son:

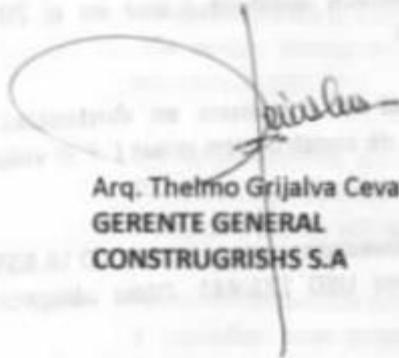
- a. Proyección de ventas para el año 2019 es de USD 400.000,00 Que corresponde a la venta de 10 unidades habitacionales a un precio de USD 40.000,00.
- b. Para el año 2019 no se prevé tener contratos con el Gobierno Nacional, debido a la falta de liquidez e inestabilidad política.

Como estrategia comercial para el periodo 2019 se mantendrá la misma del año 2018 que se planteó "flexibilidad con el cliente" a nivel de capacidad de compra y en base a gustos y preferencias del cliente; por lo que cada casa constituye una orden de producción y su valor final dependerá de la capacidad del mismo.

Esto permitirá un uso eficiente de los recursos de la compañía a nivel comercial y de producción.

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

Cordialmente,



Arq. Thelmo Grijalva Cevallos
GERENTE GENERAL
CONSTRUGRISHS S.A

San Miguel de Ibarra, Ecuador
Marzo 04, 2019