

## **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 2019.

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

El sector inmobiliario en Ecuador se desaceleró en 2019, de acuerdo a cifras presentadas por la Asociación de Promotores Inmobiliarios de Vivienda del Ecuador (APIVE). Las viviendas reservadas en el mes de diciembre de 2019, muestran un decrecimiento de 13 % con respecto al año anterior.

El sector de la construcción se contrajo el año pasado tanto en el sector público como en el privado. El desempleo, la reducción de la inversión en obra pública y una menor liquidez circulando en la economía explican esos resultados.

En el año 2019, el crédito para la vivienda otorgado por la banca privada y Biess representaron aproximadamente el 80 % de las operaciones de compra de inmuebles.

En total, la cartera de crédito de las instituciones privadas suma USD 2.701 millones, de los cuales el 88 % fue generado en la banca privada y el 12 % en las mutualistas.

El Biess por su parte ha desembolsado USD 8.311 millones de dólares, desde 2010, convirtiéndose en el actor más importante en el segmento de crédito hipotecario.

Con el afán de reactivar al sector de la construcción, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social anunció un plan de créditos hipotecarios con facilidades, buscando incrementar el interés de los usuarios para adquirir su vivienda propia.

En concreto, los directivos del BIESS detallaron que estos créditos cuentan con mayores montos y menores tasas de interés. Los préstamos de hasta USD 90 mil, pagarán un interés de 5,99 %, con un plazo de hasta 25 años y 100 % de financiamiento. Para quienes requieren entre USD 90.001 a USD 130 mil, la tasa de interés es de 6,99 %, con el mismo plazo y financiación de la casa.

De esta forma, el crédito para vivienda sigue creciendo en la economía ecuatoriana, por lo que, la desaceleración observada se da a pesar que el crédito se ha incrementado. La pérdida de dinamismo ocurre por una contracción en el ingreso de los hogares y por un desequilibrio entre oferta y demanda. Es por este motivo que resulta importante conocer las características de la oferta actual de vivienda en el del país.

## II. LA COMPAÑÍA

### 1) Gestión de la Compañía

Durante el año 2019 CONSTRUGRISHA S.A. obtuvo resultados aceptables, en ámbitos operativos de producción, administración y comercialización.

#### a. Aspectos operativos de producción

Durante el año 2019, 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.

Así se culminó y entregó las unidades habitacionales que fueron vendidas en 2019, de acuerdo a los requerimientos y capacidad económica 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 realiza la contratación de Auditoría Externa con el Ing. Danny Tituaña en calidad de Auditor Independiente para el período 2019.

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 y una Oficial de Cumplimiento Suplente, cargo desempeñado por la Ing. Michelle Carrión, dentro de sus funciones se encargan de la ejecución de políticas y estrategias que previenen que la empresa sea usada como medio para lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

También son de relevancia las actividades realizadas por el Comisario ya que se encarga de la inspección y vigilancia de las operaciones de la sociedad.

Todos estos puntos se han desarrollado dentro de 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-, además cuenta con el servicio de los corredores inmobiliarios independientes.

Los contratos de corretaje que se había firmado en el 2018, se mantuvieron durante el año 2019 dentro de las mismas condiciones y requerimientos, para la comercialización de las unidades habitacionales.

En el segmento construcciones propias, la empresa logró ventas de 4 unidades habitacionales del Proyecto Israel I.

Mientras, se recalca que en el segmento sector público 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 2018 en el año 2019 se redujo el valor de los activos de la empresa en USD 33.729,02 y su valor asciende a USD 645.390,12. En activos totales, la reducción obedece a que en el 2019 el inventario de Obras se redujo por ventas de unidades habitacionales.

La mayor concentración de inversiones se encuentra en existencias valorado en USD 546.545,55 y corresponde a los proyectos en proceso de construcción, los cuáles son: Proyecto Israel I y III.

Las obligaciones que se mantiene con proveedores y otros es de USD 13.508,86 Préstamos y Obligaciones Financieras por USD 128.126,31 y otras obligaciones corrientes por USD 8.545,41.

El mayor valor de financiamiento que la compañía posee, corresponde al Préstamo Relacionado del Arq. Thelmo Grijalva por USD 366.337,38.

Mientras que el financiamiento a largo plazo con Instituciones Financieras asciende a USD 31.165,05. Otras obligaciones no corrientes por 1.985,01.

Es importante indicar que el patrimonio respalda el 15% del activo de la empresa y asciende a USD 95.722,07.

Los resultados económicos del periodo son USD 449,67 en positivo.

### **3) Proyecciones 2020**

Es pertinente aclarar que la pandemia generada por el Covid-19 golpeó duramente a la economía ecuatoriana y mundial, esto como resultado de la paralización de actividades que vivimos para evitar su propagación.

Reponerse de esta situación y adaptarse al cambio, es el nuevo reto que nos hemos planteado, es por ello que la proyección para el año 2020 será: mantener el nivel de ventas que tuvimos en el año 2019, lo cual permitirá dar un plan de continuidad a la Compañía.

Este plan necesita del compromiso de todos, de ese espíritu de trabajo en equipo que nos ha caracterizado, con la mejor actitud esperamos no solo alcanzar los escenarios que nos hemos plantado, sino ir más allá.

Las principales proyecciones del 2020 que la Administración menciona son:

- a. Proyección de ventas para el año 2020 es de USD 180.000 que corresponde a la venta de 6 soluciones habitacionales a un precio de USD 40.000 (3 unidades habitacionales) y USD 60.000 (1 unidad habitacional).
- b. Para el año 2020 no se prevé tener contratos con el Gobierno Nacional, debido a la falta de liquidez e inestabilidad política.

Como estrategia comercial para el periodo 2020 se mantendrá la misma del año 2019, en la cual 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**  
**CONSTRUGRISHA S.A**

Ibarra 25 de Junio, 2020