

Quito DM, 14 de febrero de 2020

Señores

SOCIOS DE LA COMPAÑÍA

LPT SISTEMAS ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN ECUADOR S.A.

Presente

**Asunto: INFORME DE GERENCIA GENERAL No.4, EJERCICIO 2019**

**De mis consideraciones:**

En mi calidad de Gerente General de LPT SISTEMAS ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN ECUADOR S.A., me permito poner a su consideración el presente Informe de labores correspondiente al ejercicio fiscal 2019.

**ANTECEDENTES**

LPT SISTEMAS ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN ECUADOR S.A. fue constituida el 19 de mayo del 2016 en la ciudad de Quito Ecuador, por lo que este informe de Gerencia No. 4 corresponde al tercer año completo de actividades, el año 2019.

Ha sido un año muy complicado, el mercado de la construcción continúa deprimido y solo pocos constructores en la ciudad de Quito han mantenido el desarrollo de proyectos inmobiliarios nuevos dentro de este período. La caída experimentada del volumen de ventas de departamentos reportada por la Cámara de la Construcción de Quito desde el segundo semestre del 2016 se mantiene, y aunque se han presentado incentivos bancarios públicos y privados a la entrega de créditos hipotecarios, la oferta de dinero sigue siendo limitada.

Sin embargo, la oferta de soluciones en hormigón postensado brindadas por LPT ha podido sostenerse en el mercado local, ha logrado mantener vigente su posición preferente con nuestro principal cliente, la Constructora Uribe & Schwarzkopf y todos sus proyectos emblemáticos en la ciudad de Quito: Edificio UNIQUE, Edificio AQUARELA y el Edificio IQON.

**ÁMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL.**

Durante 2019 fue necesario reubicar la oficina de operación de las actividades de LPT, con la finalidad de contar no solo con una oficina que garantice adecuados servicios de internet, telefonía, seguridad y control, sino que adicionalmente, brinde el espacio necesario para manejar una plataforma de transferencia de materiales que permita recibir, preparar y administrar los equipos requeridos en cada proyecto para la ejecución de los trabajos. La nueva dirección es calle Aurelio Dávila Cajas N10-56 entre Río San Pedro y Río Amazonas, sector el Arenal, en la zona de Tumbaco Quito.

- En cuanto a la estructura administrativa, la empresa continúa con la mínima nómina indispensable, la misma que se encuentra conformada 12 personas, por el Gerente General y un grupo de 11 técnicos colaboradores.
- Para cumplir con la normativa legal y laboral vigente, LPT mantiene un acuerdo de cooperación permanente con el estudio de abogados del Dr. Iván Carrera, quien sigue a cargo del asesoramiento correspondiente en este ámbito.
- Para cumplir con la normativa impositiva se mantiene el servicio de contabilidad externa con el Ing. Marco Ramírez, profesional de amplia experiencia.

### ÁMBITO COMERCIAL

Pese a la crisis, 2019 fue el tercer año seguido de crecimiento. LPT logró consolidar los acuerdos de provisión necesarios, logró afianzar su presencia como especialista en servicios de postensado con tecnología mono-torón no adherente, participó en cursos internacionales de certificación bajo norma PTI Post-Tensioning Institute, y sobre todo, mantuvo vigentes y en desarrollo los contratos de implementación de postensado para las losas de los edificios UNIQUE, AQUARELA Y IQON, hecho que representa un crecimiento de facturación importante respecto a la ejecución del año 2018. Lamentablemente, la evidente recesión de la industria inmobiliaria no ha permitido que, pese al importante trabajo de promoción y presentación del sistema postensado, LPT haya logrado consolidar nuevos proyectos y nuevas relaciones comerciales con otras constructoras o grupos de promotores. Este será sin duda, el principal reto comercial del año 2020.

### SITUACIÓN FINANCIERA

Durante el período 2019, continúa la presión de los clientes para obtener políticas de crédito superiores a 60 días, sin embargo, LPT logró conseguir anticipos importantes en el inicio de los contratos firmados, hecho que ha permitido mantener niveles sólidos de liquidez en una operación con:

1. provisión y pago de materiales y accesorios "just in time"
2. una facturación de servicios apenas el trabajo es recibido
3. y pagos de facturas ofrecidos a 30 días calendario.

Importante informar que al cierre del ejercicio 2019, existen varias facturas que no han sido canceladas en los plazos acordados en contrato y que se han ofrecido pagar durante el primer semestre del año 2020.

### ALIANZAS ESTRATÉGICAS

Seguir siendo parte de los proyectos emblema de la constructora Uribe & Schwarzkopf en este cuarto año sigue siendo el mayor logro de ventas de LPT. Hacia finales de 2018 se logró la negociación y contratación de los proyectos AQUARELA Y IQON, proyectos que durante el año 2019 han sido parcialmente ejecutados, y que sumados entre sí y junto al edificio UNIQUE, representan alrededor de 180.000m<sup>2</sup> de construcción.

De otra parte, durante el período continúan siendo fundamentales las relaciones y acuerdos comerciales logrados con los principales proveedores: Fernando Romo Consultores Cia. Ltda. asesor en el área del diseño estructural; con Ideal Alambrec Bekaert e IPG Ingeniería & Anexos

como principales proveedores; y con empresas como RACOMDES, Movistar, Claro, Asociación Group 4 Protección Industrial, y otros.

#### RESUMEN DE RESULTADOS DEL EJERCICIO

El año 2019 ha sido un período difícil para toda la industria inmobiliaria, principal objetivo de nuestros clientes. De todas maneras, LPT se mantiene trabajando con su primer gran cliente la Constructora Uribe & Schwarzkopf, la misma que de seguro lanzará nuevos proyectos a futuro, y a quienes se espera abastecer de soluciones constructivas innovadoras.

#### PROYECCIONES DE TRABAJO FUTURO

Nuevos proyectos se encuentran en la mira de la compañía para el año 2020, sin embargo no será sino la profesionalización de los servicios y la búsqueda de mejores oportunidades de abastecimiento, las premisas que deben guiar el accionar de LPT. Asimismo, será indispensable contar con permanentes procesos de capacitación del personal y buscar la consecución de acuerdos comerciales con nuevas Constructoras y/o Promotores.

#### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Se mantiene el optimismo de LPT de lograr un posicionamiento protagónico en el mercado inmobiliario local para el año 2020 entre constructores y promotores. El objetivo sigue siendo desarrollar el mercado de postensado para ubicarlo como la primera opción técnica y económica de construcción de estructura para edificaciones masivas y edificios de gran altura. Se continuará trabajando en el mejoramiento continuo de los servicios prestados, en la formación técnica del personal a cargo de los proyectos, cumpliendo metas de crecimiento sostenido pero ordenado, sin tomar riesgos innecesarios.

Agradezco a ustedes por la confianza depositada en esta administración, y aprovecho la oportunidad para expresarles mi mayor sentimiento de consideración y estima.

Muy atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Iván Polo", is written over a horizontal line. The signature is stylized and somewhat cursive.

Ing. Iván Polo  
Gerente General

LPT SISTEMAS ESPECIALES DE CONSTRUCCIÓN ECUADOR S.A.