

CECOM, COMPAÑÍA ECUATORIANA DE MONTAJES Y CONSTRUCCIONES S.A.
INFORME DE GERENTE POR EL EJERCICIO 2019

Señores Accionistas:

El presente informe de Gerencia tiene como objetivo someter a consideración de la Junta General Ordinaria de Accionistas los temas de mayor relevancia ocurridos durante el año 2019 así como los resultados de la gestión:

ENTORNO DEL SECTOR

La construcción se contrajo durante el 2019 tanto en el sector público como en el privado. El desempleo, el deterioro de la calidad del trabajo y una menor liquidez circulando en la economía explican esos resultados.

Los contratos de nuevas construcciones cayeron en un 17% en comparación con el 2018 y entre los factores que incidieron esto, es la desaceleración de la colocación del crédito para vivienda y lógicamente el aumento del desempleo que hace que la gente se abstenga de demandar inmuebles.

La contracción del sector se traduce en menos facturación para las empresas, aun cuando se flexibilizaron las condiciones de financiamiento, dando más plazo y aceptando cuotas más bajas. La desaceleración también afectó la demanda de la clase media baja, en los segmentos de Vivienda de Interés Social (VIS) con un avalúo comercial de \$71.064; y, de Viviendas de Interés Público (VIP) con un valor comercial de entre \$71.064 a \$91.368. Este tipo de viviendas representa cerca del 60% de la oferta inmobiliaria en el país.

El segmento de las viviendas VIS y VIP en el país requieren del 5% de entrada, el financiamiento puede acordarse a 20 y 25 años plazo, con seis meses de gracia, con una tasa del 4.99%.

Gran parte del crecimiento del país proviene del sector de la construcción y para que este mantenga su desempeño se requiere que la economía mantenga la liquidez y el crédito. La desaceleración en el crecimiento de los depósitos en la banca, así como la reducción en el empleo generado por la construcción, son señales graves para nuestro sector.

1. Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe:

La Gerencia General ha desarrollado actividades dirigidas a cumplir los objetivos previstos para el ejercicio 2019; mismos que han sido desempeñados a cabalidad, este año nos hubiera gustado terminar de vender todos los inmuebles del único proyecto que tiene la empresa pero la continua recesión económica no permitió cumplir las expectativas planteadas:

ASPECTOS OPERATIVOS

Obras Civiles

Las ventas en este año se redujeron drásticamente y a pesar de participar en la Feria de Inmobiliarios y promocionar los inmuebles en los portales de vivienda más cotizados, apenas logramos vender una casa.

Hasta finales del 2019 tenemos vendidas 13 viviendas, esto es el 68%. Estamos al día con las alícuotas de los inmuebles que no están vendidas.

Mantenemos la publicidad en los portales de Plusvalía y con las empresas corredoras, de las cuales la que más ha vendido sigue siendo la empresa Inmoimpakto.

ASPECTO ADMINISTRATIVOS

La empresa mantiene únicamente un empleado administrativo.

2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General:

La Gerencia General ha cumplido con todas las disposiciones encargadas para el ejercicio 2019.

3. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal:

La Gerencia General cumple con informar a la Junta General de accionistas de la compañía CECOM S.A., que durante el ejercicio 2019, no han ocurrido hechos extraordinarios, en los ámbitos; administrativos, laboral y legal. Sino que, por el contrario, las operaciones desarrolladas en los campos anteriormente mencionados, se han desarrollado con total normalidad.

El 31 de julio del 2019 la junta extraordinaria y universal de accionistas decidió la Fusión de la Compañía por absorción a la compañía Buldequa.

A la fecha de este informe y a pesar de no corresponder al ejercicio 2019, es importante resaltar la emergencia sanitaria por el COVID-19, cuyo impacto económico podría afectar a la economía mundial y desencadenar una recesión muy seria, con mayor énfasis en América Latina.

4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.

La reducción del precio de venta y la falta de negocio ha afectado a la empresa, los costos de construcción del proyecto inmobiliario, no están cubiertos y la empresa se encuentra en causal de disolución, con un patrimonio negativo de US\$319.034,69

	2019
Ingresos operacionales	459,826.00
Rendimientos financieros	0.00
Utilidad venta activos	0.00
Otros ingresos	982.14
Total Ingresos	460,808.14
Menos Costos y Gastos Operativos	550,599.89
Pérdida del ejercicio	-89,791.75

5. Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico:

- Decidir sobre la construcción de los nuevos proyectos de inmobiliarios enfocados en viviendas de interés social (VIS) y Viviendas de Interés Público (VIP).
- La Ley de Fomento Productivo permite la devolución del IVA por la compra de bienes y servicios empleados para el desarrollo de proyectos inmobiliarios, la aplicación del 0% en los servicios de construcción y la simplificación en las aprobaciones municipales.

Agradezco a ustedes por el apoyo brindado para el desarrollo de mis funciones como Gerente General.

Quito, marzo del 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Patricio Sánchez M.", written in a cursive style.

Lic. Patricio Sánchez M.
GERENTE GENERAL