

Quito, Enero 30 de 2017

Estimados:

Señores miembros

DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

Prabya Ingenieros Ltda.

Cumpliendo con lo estipulado en el artículo 124 de la Ley de Compañías y en
la calidad de Gerente y Apoderado General, dirijo a vuestra consideración
el Informe de las actividades correspondiente al ejercicio económico
terminado al 31 de diciembre de 2016.

Atentamente,

Diego Fernando Prado
Gerente General
Prabya Ingenieros Ltda.
Sucursal Quito-Ecuador

1.- ASPECTOS GENERALES

Prabve Ingenieros Ltda. es una empresa sucursal extranjera domiciliada en Quito-Ecuador mediante Escritura Pública celebrada el 24 de Junio del 2002 ante el Doctor Enrique Díaz Balesteros, Notario Octavo del Cantón Quito cuyo objeto social principal es la realización por cuenta propia o ajena de proyectos, estudios de ejecución y construcción de toda clase de edificios, obras de urbanismo y prestación de servicios en las ramas de Ingeniería.

Su casa Matriz se encuentra domiciliada en Bogotá D.C. República de Colombia mediante Escritura Pública Número 4063, otorgada en la Noche Nueve de Bogotá, el 13 de Junio de 1991, celebrada por Escritura Pública 2562, del 11 de Junio de 1992 de la misma Notaría, inscritas el 26 de Agosto de 1992 bajo el número 376.128 de libro X. Por Acta número 112, de libro IV, se decretó la apertura de una sucursal en la ciudad de Quito Ecuador.

Sus socios han tenido la visión y acierto de incursionar en Ecuador, invirtiendo en el país y generando plazas de trabajo.

En reconocimiento al esfuerzo y trabajo podemos decir que avanzamos hacia el objetivo establecido.

2.- ACTIVIDADES DE LA EMPRESA

A continuación, un breve resumen de las principales actividades y proyectos desarrollados durante el periodo fiscal 2014

2.1 SIERRALTA CLUB RESIDENCIAL

Para la ejecución de este proyecto se constituyó el Fideicomiso Mercantil Sierralta con la Compañía Administradora de Fondos del Pichincha Fondo Pichincha S.A el 2 septiembre 2011 ante el Dr. Jorge Machado Cevallos Notario Primero de Cantón Quito, en el cual Prabve Ingenieros comparece en calidad de Contribuyente y Beneficiario. El conjunto residencial se encuentra ubicado en las Calles Jorge Gonzáles y León Maza (lote No. 75, urbanización Ñaquito Alto I sector Chaupí cruz Alto Cantón Quito, Provincia Pichincha cuenta con un área de terreno de 2,622,00 m² para la construcción de 30



departamentos de lujo, 60 parqueaderos sencillos, 29 bodegas en una sola etapa.

Corresponde a una zona de uso principal Residencial, con buenos estándares urbanísticos en proceso estable de consolidación, en cuyo entorno inmediato se pueden observar varios conjuntos habitacionales de buen nivel y viviendas unifamiliares dispersadas hasta en los pisos de altura, así como también se pueden apreciar varios lotes aun se encuentran sin construir y que seguramente serán utilizados para vivienda.

Las viviendas y edificios se implantan en forma aislada, manteniendo los retiros reglamentarios y de forma aterrazada en la mayoría de casos dada la pronunciada pendiente del sector. La zona está abastecida por un equipamiento urbano completo, destacándose el Centro Comercial El Bosque, la U.T.E. entre otros, además la urbanización cuenta con equipamiento propio, guardería privada, áreas recreativas y 2 hectáreas de bosque cerrado privado, lo que hace que la zona cuente con una plusvalía estable con tendencia ascendente.

La zona donde se desarrolla el proyecto cuenta con todos los servicios de infraestructura básica como son: agua potable, energía eléctrica, alumbrado público y arborización, además cuenta con vías de primer y segundo orden pavimentadas, dispone de facilidad de transporte y se vincula con el Norte y Sur de la Ciudad mediante la Av. Antonio José de Sucre (Occidental) importante eje vial de la ciudad.

Vías colindantes y anexas al inmueble: Av. Mariscal Sucre, vía de primer orden que conforma parte del sistema de vías arteriales, sirven al tráfico de mediana y larga distancia, de influencia y conexión la Av. Mariana de Jesús, calle Mañosa, importantes ejes del sistema vial metropolitano de alto flujo vehicular que sirven de comunicación con otras vías de menor jerarquía y estructuran la trama urbana básica de este sector de la ciudad con tráfico de mediana distancia.

Dispono de transporte público sobre la Av. Mariscal Sucre, por la que circulan varias líneas de buses urbanos.

La zona cuenta con una plusvalía estable con tendencia positiva de acuerdo a los estándares urbanos y arquitectónicos de los que se rodea el proyecto y su proyección a futuro.

El proyecto está planteado sobre un lote de terreno signado con el N° 63, medianero de configuración irregular con una pendiente positiva en sentido Este-Oeste de aproximadamente el 15% y con una superficie total según Escrituras de 2.622,39m².

El lote N° 63 cuenta con los linderos que se describen a continuación:

NORTE: En una extensión de 45.18m con lote N° 101
SUR: En una extensión de 50.12m con el lote N° 74
ESTE: En una extensión de 73.32m con calle sin nombre
OESTE: En una extensión de 8.39m con el lote N° 81 y en 31.39m con el lote N° 81

SUPERFICIE TOTAL: 2.622,00m²

El diseño arquitectónico del proyecto ha considerado 6 niveles amezados, las tres primeras plantas se encuentran al mismo nivel de las áreas verdes, todo esto dado por la topografía natural del terreno, permitiendo una buena vista de la ciudad.

La resolución formal de las fachadas del edificio se basa en freas rectas con volúmenes que demarcan el edificio con vanos y llenos proporcionados, generando un conjunto armónico en su totalidad.

Resumen de Áreas del Proyecto según Acta de Licencia de Construcción de Edificaciones, Acta de Registro de Planos Arquitectónicos

.- Área Total del terreno del Proyecto: 2.622,39m²
.- N° de viviendas: 30 Unidades

11

. N° de estacionamientos:	60 unidades
. N° de estacionamientos y silos:	7 unidades
. N° de pisos:	5 plantas y 1 subsuelo
. Área útil (excluido áreas com.):	2,834.60 m²
. Construcción total (Área Bruta)	6,560.76 m²
. COS 7E:	25 / 5% (según norma: 35%)
. COS TOTAL:	105.00% (según norma: 105%)

El patrimonio autónomo aportado para ejecución del proyecto se resume en el siguiente detalle:

Aporte en efectivo	658.913,74
Aporte en indirectos	135.018,68
Aporte fte.terc	334.232,40
TOTAL APORTES	1.109.204,37

Iniciamos la construcción el 26 de abril del 2012, sin embargo, en el mes de febrero de 2012 se ejecutaron obras preliminares: el sistema constructivo utilizado es en estructura de hormigón armado en todos sus elementos constructivos: cimentación, columnas, vigas y losas. Mampostería de bloque – ladrillo.

Según especificaciones técnicas los acabados son: ventanería de aluminio y vidrio, cielos rasos gyesum, cerámica, porcelanato, altombr y piso flotante en pisos (según especificaciones), barredoras de MDF, pintura de caucho interior, fachadas graticados, y los acabados de tipo medio de buena calidad muebles altos y bajos de cocina modulares, puertas y marcos de madera laminada, tuberías de agua fría y caliente en cobre, grifería y piezas sanitarias Briggs o similares.

La fecha de conclusión de obra fue en Octubre del 2014, se entregó el proyecto a la copropiedad en Enero 2015, el cierre de costos se realizó con fecha noviembre 2015 y corresponde a los siguientes rubros:

RUBRO	PRESUPUESTO		EJECUTADO	
	REFERENCIAL	%	VALOR	%
<u>COSTO TERRENO</u>	325.652,40	100.00%	325.652,40	100.00%

COSTO DIRECTO	2.393.977,25	100,00%	3.099.719,15	100,19%
COSTO INDIRECTO	1.122.540,90	50,00%	502.220,43	54,47%
COSTO TOTAL PROYECTO	3.829.270,55	100,00%	4.025.601,99	114,90%

La información técnica de ventas realizadas y por realizarse de proyecto Guaracha Club Residencial, los valores incluyen el costo de bodega y estacionamientos, es la siguiente:

DESCRIPCIÓN	Nº	COSTO TOTAL	Nº	COSTO VENDIDO	Nº	COSTO POR VENDER
DEPARTAMENTOS	30	4.187.074	21	2.814.173	9	1.372.901

Se estima para el siguiente año la liquidación económica del proyecto mientras se dinamiza las ventas de los inmuebles que se mantienen en inventario a la fecha del informe.

2.2 CLUB RESIDENCIAL PLAZA DEL BOSQUE ETAPA I

Para la ejecución de este proyecto se constituyó el Fideicomiso Mercantil Plaza del Bosque mediante Escritura Pública otorgada el 2 de Septiembre del 2011 ante el Dr. Jorge Machado Cevallos, Notario Primero de Cantón Quito, bajo la administración fiduciaria de la Compañía Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A. Prácticamente comparece en calidad de Constituyente y Beneficiario. En Octubre del 2012 se suscribe la escritura de sustitución fiduciaria, mediante la cual el Fideicomiso Mercantil Plaza del Bosque pasa de la Administración Fiduciaria de Fondos Pichincha a la Administración Fiduciaria de Entidad Negocios Fiduciarios; en Septiembre 2014 se suscribe la escritura de sustitución fiduciaria mediante la cual el Fideicomiso Mercantil Plaza del Bosque pasa a la Administradora de Fondos y Fideicomisos "DEVAL".

El conjunto residencial se encuentra ubicado en las Calles Francisco de la Peña y José María Rengada Coto No. 4, barrio Unión Nacional, Cantón Quito, Provincia Pichincha, cuenta con un área de terreno de 5.400m² para la construcción de 6 torres, 4 subsuelos, áreas comunes, canchales deportivos, gimnasio, parqueaderos.

65

Se ubica al Nor-occidente de la ciudad de Quito, parroquia de Cochabamba, corresponde a una zona residencial consolidada por viviendas unifamiliares y edificios de apartamentos de arquitectura contemporánea, dirigida a un estrato socioeconómico medio y medio alto. Su entorno se presenta heterogéneo observándose viviendas unifamiliares y edificios de departamentos de hasta 12 niveles especialmente hacia las vías principales.

Cuenta con todos los servicios de infraestructura básica como saneamiento, energía eléctrica, red telefónica, alumbrado público y alcantarillado, además dispone de equipamiento urbano completo, vías de primer y segundo orden pavimentadas. Dispone de facilidades de acceso y transporte, se vincula con otras zonas consolidadas de la ciudad mediante la Av. Mariscal Antonio José de Sucre (Occidental).

La Av. Mariscal Antonio José de Sucre (Occidental) y Av. Brasil, vías de primer orden que conforman parte de sistema vial principal de la ciudad, sirven al tráfico de mediana distancia en sentido Norte Sur y viceversa. La Av. Edmundo Carvajal, vía asfaltada de mediana distancia que conduce el tráfico en sentido Este Oeste y que comunica al inmueble con el sector norte de la ciudad, la Av. Del Parque, Calle San Francisco de la Tña, Calle José María Sangraza, vías de bajo flujo vehicular que conforman la trama urbana del sector y que sirven de comunicación con otras vías de mayor jerarquía. Dispone de transporte público sobre la Av. Mariscal Antonio José de Sucre (Occidental), donde circulan varias líneas de buses urbanos y el sistema integrado de alimentadores de la Metrovía.

De acuerdo al Mapa de Riesgos de la zona según información de INAM, el proyecto se implanta en un área que no presenta riesgo natural alguno.

El sector está dotado por un equipamiento urbano completo de carácter sectorial con la presencia de escuelas, colegios, centros médicos, etc. ubicados en el sector como punto de referencia, cercano al inmueble se ubica el Centro Comercial El Bosque.

Uso de suelo de este sector consta como residencial 3 para vivienda de alta densidad, compatible de comercio vecinal y sectorial.

15

Zonificación A23(A610-50),
 H máx 40m,
 N° de pisos 10
 Retiros Frontal 5
 Laterales 3,
 Cos PB 50%,
 Cos Total 500%,
 Lote Mínimo 500m, Frente Mín. 5m

Los linderos y dimensiones del lote se describen a continuación:

Norte:	Lote No 3 en una extensión de 109,05m
Sur:	Lote No 3 en una extensión de 109,00m
Este:	Av. Mariscal Sucre (Occidental) en una extensión de 47,57m
Oeste:	Calle Propuesta en una extensión de 50,87m
SUPERFICIE TOTAL: 5.364,89 m ²	

El proyecto "Piso de Bosque Club Residencial" contempla la construcción de seis torres, cada una de 6 pisos altos, planta baja y 3 niveles de subterráneos, que albergan un total de 230 unidades de vivienda (departamentos) de 1, 2 y 3 dormitorios, 78 pódegos y 277 parqueaderos. El proyecto mantiene retiros en sus cuatro costados.

El diseño arquitectónico del proyecto se basa en la implantación de tres grupos de torres alineadas en grupos de dos, la torre 1 y 6 sobre el retiro Oeste, las torres 2 y 3 sobre el retiro Este y las torres 3 y 4 ubicadas en la parte central de lote, creando un espacio interior que será ocupado por el área verde y comunal del proyecto. Cada torre presenta una configuración regular con el cual se avanzaron y gradas ubicadas en la parte central, facilitando las circulaciones, vista hacia y acceso a las mismas.

La resolución formal de las fachadas de las torres se basa en una combinación de líneas rectas con volúmenes que demarcan el edificio con vanos y líneas proporcionados, generando un conjunto armónico en su totalidad. El proyecto se ha desarrollado en un esquema mixto con pórticos de hormigón armado en subterráneos y de muros portantes en todas las departamentos.

también cuenta con servicios comunales generados como gimnasio dotado, piscina, sauna, sauna, sauna, salón comunal y club House, terraza accesible, áreas verdes, juegos infantiles, cancha deportiva.

Resumen de áreas del proyecto según acta de licencia de construcción de edificaciones, acta de registro de planos arquitectónicos.

Área total del terreno del Proyecto:	5.400.m ²
Nº de viviendas:	230 unidades
Nº de estacionamientos:	255 unidades
Nº de estacionamientos visitas:	22 unidades
Nº de pisos:	0 plantas y 3 subsuelos
. Área Util Total (incl. áreas com.):	18.801,36 m ²
. Construcción total (Área Bruta)	32.861,64 m ²
. COS PB:	19,49%
. COS TOTAL:	350,45%

El patrimonio autónomo aportado para la ejecución del proyecto se resume en el siguiente detalle:

Aporte en efectivo	540.982
Aporte en honorarios	619.138
Aporte en Alquiler de Equipo	112.174
Aporte Terreno	1.796.388,30
TOTAL APORTES	3.076.682

La primera etapa comprende las torres 5 y 6 con un total de 70 departamentos, mismos que cuentan con áreas desde los 55 hasta los 115 m², se cuenta con instalaciones de gas y agua caliente centralizada, mesones de granito porcelanato nacional en pisos, piso flotante.

Se iniciaron los trabajos de construcción en octubre 2012, el sistema constructivo utilizado es en estructura de hormigón armado, muros portantes y losas de hormigón armado.

Las especificaciones técnicas de los acabados son: ventanería de aluminio y vidrio, cerámica y porcelanato, alfombra y piso flotante en pisos, barrederos de MDF, pintura de caucho interior, techadas grafiadas, muebles altos y bajos

1

de cocina modulares, puertas y marcos de madera laminada, tubería de agua fría y caliente en acero, grifería y piezas sanitarias FV o similares.

La ejecución de la obra concluyó en Mayo del 2015, en esta misma fecha iniciamos el proceso de entrega de inmuebles a copropietarios y se ha programado terminarlo en Febrero 2016.

El presupuesto de obra aprobado es el siguiente:

RUBRO	PRESUPUESTO REFERENCIAL	%	EJECUTADO	
			VALOR	%
COSTO TERRENO	676.000,00	100,00%	575.000,00	100,00%
COSTO DIRECTO	3.491.285,94	100,00%	4.672.862,00	133,54%
COSTO INDIRECTO	1.837.164,44	100,00%	1.607.519,00	88,39%
COSTO TOTAL PROYECTO	5.903.450,38	100,00%	7.055.371,00	119,51%

La información técnica de ventas realizadas y por realizarse del proyecto Plaza del Bosque Club Residencial Etapa I incluye el costo de bodegas y estacionamientos se presenta a continuación:

DESCRIPCION	Nº	COSTO TOTAL	Nº	COSTO VENDIDO	Nº	COSTO POR VENDER
DEPARTAMENTOS	70	6.717.201	55	6.649.179	1	68.022

Tramite programado para el siguiente año el cierre de costos y liquidación económica de la primera etapa.

2.3 CLUB RESIDENCIAL PLAZA DEL BOSQUE ETAPA II

En Septiembre 2014 se declaró el punto de inicio de la segunda etapa del Proyecto misma que comprende la construcción de dos torres de edificios (Torre 3 y Torre 4), con un total de 90 departamentos, parqueaderos privados y de visitas, bodegas, subterráneas y áreas comunes.

La construcción inició en Octubre 2014 y se programa la terminación para el mes de Junio 2016.

El avance económico de ejecución de obra de la Etapa II correspondiente al siguiente detalle:

2

RUBRO	PRESUPUESTO REFERENCIAL	%	EJECUTADO	
			VALOR	%
COSTO TERRENO	546.000	100%	546.000	100.00%
COSTO DIRECTO	5.247.197	100%	3.933.776	74.98%
COSTO INDIRECTO	2.152.814	100%	924.105	29.31%
COSTO TOTAL PROYECTO	8.046.011	100%	5.503.880	60.84%

El presupuesto de ventas y el valor de los inmuebles vendidos a la fecha del informe:

DESCRIPCION	Nº	COSTO TOTAL	Nº	COSTO VENDIDO	Nº	COSTO POR VENDER
DEPARTAMENTOS	20	11.180.380	61	8.480.649	29	2.699.731

Por el momento no se cuenta con línea de crédito aprobada ya que se espera aprobar la construcción con honorarios y restitución de aportes de la primera etapa.

Sin embargo en Octubre 2015 con el apoyo de Casa Matriz de Bogotá se obtuvo un crédito con el Banco de Comercio Exterior Bancoldex por el monto de \$ USD \$1.000.000.000 Un Millón 00/100 de dolares, recursos que fueron destinados para la entrega de anticipos a contratos por compra de materiales e instalaciones de la segunda etapa.

3.- BASE LEGAL

Se ha cumplido con las obligaciones inherentes a las diferentes entidades de control como son:

Régimen Tributario: SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

- Impuesto a la renta, en tripas, retenciones en la fuente
- IVA mensual, retenciones en la fuente de IVA
- Anexo de accionistas, participes, socios, miembros del directorio y administradores AFS
- Anexo transaccional AIS
- Anexo de Retenciones en la Fuente en relación de dependencia RDEF

[Firma]

- Anexo de Dividendos ATO
- Informe de Cumplimiento Tributario
- Informe en Cálculo Anual del

Régimen Laboral: MINISTERIO DE RELACIONES LABORALES

- Pago de Sueldo mensual, pago XII sueldo, XIV sueldo.
- Contratos de trabajo y otros de fin de año
- Presentación de formularios: XII, XIV, y Unidades
- Reglamento interno de trabajo
- Reglamento de Seguridad y salud ocupacional
- Conformación del Comité Paritario de Seguridad y Salud Ocupacional
- Charlas y capacitación al personal en materia de Seguridad y Salud Ocupacional.

INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL

- Avisos de entrada, salida y novedades
- Pago de aportes mensuales, fondos de reserva, préstamos hipotecarios y/o cuñegreños

Régimen Societario: SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

- Actualización de nombramientos e información general
- Control de resoluciones de la junta general (archivo)
- Presentación de Informes Financieros NIF, Informe de Gerencia
- Presentación de Informe de Auditoría externa
- Contribución anual 1 por mil activos

Unidad de Análisis Financiero

- Designación y nombramiento de Oficial de Cumplimiento Titular

11

- Envío de informes mensuales RESU
- Implementación de formularios y procedimientos según la normativa vigente.
- Elaboración de Matriz de Riesgos
- Capacitaciones y talleres Oficial de Cumplimiento y Gerente

4.- Administración

La economía del país han sufrido fuertes deterioros durante el año 2016, lo cual ha afectado considerablemente la capacidad productiva de los principales sectores del país entre ellos el sector de la construcción, debido básicamente a la caída en el precio del petróleo, inconvenientes para cubrir el financiamiento público, falta de inversión privada, restricción de créditos por parte de la banca privada, son factores que ha dificultado el desarrollo habitual de las actividades de la empresa.

Gracias al apoyo de Casa Matriz se han solventado en gran parte las necesidades que demanda la Compañía, la filosofía de sus administradores se ha mantenido firme, se han realizado actividades enmarcadas dentro de lo que hoy por hoy construye un sistema de Gestión de Responsabilidad Social Empresarial.

Todas las disposiciones que ha emitido la Junta General de Socios han sido cumplidas, así como las exigencias de los administradores de la Compañía en todas las aspectos relacionados con el desarrollo del objeto social de la empresa.

Nuestro sistema de Gestión del talento humano permite seleccionar procurando la retención del talento clave, buscando su bienestar y el de su familia, ofreciendo un programa integral de seguridad.

Son 66 colaboradores quienes día a día entregan su esfuerzo en cada una de sus actividades.

Por

Gerente

QuiénoS integramos Prabyc Ingenieros Ltda. sucursal Ecuador, tenemos el firme propósito de llegar a ser la empresa líder en el sector de la construcción, que además de rentabilidad y captación de mercado ofrezga una imagen social confiable, brindando un mejor nivel de vida para nuestros colaboradores y confianza para nuestros clientes.

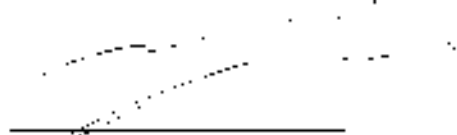
Nuestros principios y valores como: la Confianza, con transparencia en nuestras acciones para un futuro con excelencia, la Responsabilidad, en el cumplimiento cabal de nuestras obligaciones, la Honestidad, representada en la caridad humana con justicia y veracidad, Espíritu de Trabajo, disfrutar lo que hacemos y hacerlo bien, nos permitirán alcanzar el reconocimiento en nuestra área y satisfacer las exigencias y necesidades de nuestros actuales clientes.

5. Conclusiones

Con la perspectiva del entorno, la seguridad de la estructura interna de empresa y la garantía del soporte financiero de Casa Matriz y socios, se deduce que en la consecutiva Prabyc Ingenieros Ltda. está preparada para mantener permanencia en el mercado ecuatoriano.

De igual forma se puede observar que la innovación en la gestión del conocimiento constituye un factor diferenciador, con el desarrollo de nuevos servicios con valor agregado.

Quiero terminar mi informe expresando mi más profundo y sincero agradecimiento a los colaboradores por el apoyo y respaldo brindado en las áreas Administrativa, Técnica, Financiera, Comercial, de Apoyo, considero que todos estamos cada día más conscientes de nuestras responsabilidades, demostrando alto compromiso y dando la importancia a cada actividad como eje sobre el cual se desarrollan las actividades de la Compañía, estamos listos para afrontar nuevos y más altos retos.



Diego Prada Correa

Gerente General