

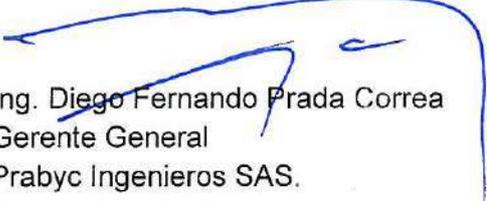
Quito, Abril 5 del 2019

Estimados:

Señores miembros  
DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS  
Prabyc Ingenieros SAS.

Cumpliendo con lo estipulado en el artículo 124 de la Ley de Compañías, y en mi calidad de Gerente y Apoderado General, pongo a vuestra consideración el informe de las actividades correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2018.

Atentamente,



Ing. Diego Fernando Prada Correa  
Gerente General  
Prabyc Ingenieros SAS.  
Sucursal Quito- Ecuador

## **1.- ASPECTOS GENERALES**

Prabyc Ingenieros SAS. es una empresa sucursal extranjera domiciliada en Quito-Ecuador mediante Escritura Pública celebrada el 24 de Junio del 2002 ante el Doctor Enrique Díaz Ballesteros, 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 Numero 3063, otorgada en la Notaría Nueve de Bogotá, el 13 de Junio de 1991, aclarada por Escritura Pública 2862, del 11 de Junio de 1992 de la misma Notaría , inscritas el 26 de Agosto de 1992 bajo el número 376.128 del libro IX. Por Acta número 112, del 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 generado 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 ejercicio fiscal 2018:

### **2.1 CLUB RESIDENCIAL PLAZA DEL BOSQUE**

Para la ejecución de éste 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 del Cantón Quito, bajo la administración fiduciaria de la Compañía Administradora de Fondos del Pichincha Fondos Pichincha S.A, Prabyc Ingenieros 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 Enlace 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 FIDEVAL.

El conjunto residencial se encuentra ubicado en las Calles Francisco de la Pita y José María Rangada Lote No. 4, barrio Unión Nacional, Cantón Quinto, Provincia Pichincha, cuenta con un área de terreno de 5.400m<sup>2</sup> para la construcción de 6 torres, 4 subsuelos, áreas comunales, canchas deportivas, gimnasio, parqueaderos.

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, dirigidos 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 son: agua potable, energía eléctrica, red telefónica, alumbrado público y alcantarillado, además dispone de equipamiento urbano completo, vías de primero 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 del 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 cuatro carriles 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 Pita, Calle José María Rangada, 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 del IGM, 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 referencial, cercano al inmueble se ubica el Centro Comercial El Bosque.

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

Zonificación A23(A610-50),  
H max 40m,  
Nº de pisos 10,  
Retiros frontai 5,  
Laterales 3,  
Cos PB 50%,  
Cos Total 500%,  
Lote Mínimo 600m, Frente Min.15m

Los linderos y dimensiones del lote se describen a continuación:

Norte:	Lote No.5 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 <sup>2</sup>

El proyecto "Plaza del Bosque Club Residencial" contempla la construcción de seis torres, cada una de 10 pisos altos, planta baja y 3 niveles de subsuelos, que albergan un total de 230 unidades de vivienda (departamentos) de 1, 2 y 3 dormitorios, 78 bodegas 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 ducto de ascensores y gradas ubicadas en la parte central, facilitando las circulaciones, distribución 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 llenos proporcionados, generando un conjunto armónico en su totalidad. El proyecto se ha desarrollado en un esquema mixto con pórticos de hormigón armado en subsuelos y de muros portantes en todos los departamentos.

También cuenta con servicios comunales generales como gimnasio dotado, piscina, sauna, turco, 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 <sup>2</sup>
. N° de viviendas:	230 unidades
. N° de estacionamientos:	255 unidades
. N° de estacionamientos visitas:	22 unidades
. N° de pisos:	10 plantas y 3 subsuelos
. Área útil Total (inc. áreas com.):	18.801,36 m <sup>2</sup>
. Construcción total (Área Bruta)	32.861,64 m <sup>2</sup>
. 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	1.280.767,09
Aporte Terreno	1.796.388,30
<b>TOTAL APORTES</b>	<b>3.077.155,39</b>

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 116 m<sup>2</sup>, 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, barrederas de MDF, pintura de caucho interior, fachadas grafiadas, muebles altos y bajos de cocina modulares, puertas y marcos de madera tamborada, tubería de agua fría y caliente en pe-al-p , 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.

El presupuesto de obra aprobado es el siguiente:

RUBRO	PRESUPUESTO REFERENCIAL	%	EJECUTADO	
			VALOR	%
COSTO TERRENO	575.000,00	100,00%	575.000,00	100,00%
COSTO DIRECTO	3.491.285,94	100,00%	4.772.429,72	136,70%
COSTO INDIRECTO	1.837.164,44	100,00%	1.120.918,28	98,39%
<b>COSTO TOTAL PROYECTO</b>	<b>5.903.450,38</b>	<b>100,00%</b>	<b>6.468.348,00</b>	<b>119,51%</b>

La información técnica de ventas realizadas del proyecto Plaza del Bosque Club Residencias 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	69	6.717.201	-	-

### 2.3 CLUB RESIDENCIAL PLAZA DEL BOSQUE ETAPA II

En Septiembre 2014 se decretó 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, subsuelos y áreas comunales.

La construcción inició en Octubre 2014.

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

RUBRO	PRESUPUESTO REFERENCIAL	%	EJECUTADO	
			VALOR	%
COSTO TERRENO	646.000	100%	646.388	100,00%
COSTO DIRECTO	5.247.197	100%	7.031.327	134,00%
COSTO INDIRECTO	3.152.814	100%	737.550	23,40%
<b>COSTO TOTAL PROYECTO</b>	<b>9.046.011</b>	<b>100%</b>	<b>8.415.265</b>	<b>93,03%</b>

En Octubre 2015 con el apoyo de Casa Matriz en Bogotá se obtuvo un crédito con el Banco de Comercio Exterior Bancoldex por el monto de \$ USD \$1.000.000,00 Un Millón 00/100 de dólares, recursos que fueron destinados para la entrega de anticipos a contratos por compra de materiales e instalaciones de la segunda etapa.

En Junta de Fideicomiso, del 30 de Marzo 2018, se procede el cierre de construcción y financiero de la Etapa II, Torre 3, con el siguiente resultado:

RUBRO	VALOR
COSTO TERRENO	339.909,15
COSTO DIRECTO	3.837.074,14
COSTO INDIRECTO	211.761,07
<b>TOTAL COSTO ETAPA II TORRE 3</b>	<b>4.388.744,36</b>

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 SEGUNDA ETAPA	89	12.295.735,60	78	10.849.988,64	11	1.445.746,96

#### 2.4 CLUB RESIDENCIAL PLAZA DEL BOSQUE ETAPA III

En Abril 2018 fue aprobado el presupuesto referencial, cronograma valorado de obra y Flujo de caja para el desarrollo de la Torre 2 de la Etapa III por un valor de Usd 2.491.569,55. Se aprobó la lista de precios y la política de ventas y se ratifica el inicio de la comercialización de la Torre 2, Etapa III. Esta comprende la construcción de dos torres de edificios (Torre 2 y Torre 1), con un total de 79 departamentos, parqueaderos privados y de visitas, bodegas, subsuelos y áreas comunales.

RUBRO	PRESUPUESTO REFERENCIAL (TORRE 1 Y 2)	%	EJECUTADO	
			VALOR	%
COSTO TERRENO	575.000	100%	575.000	100%
COSTO DIRECTO	5.142.434,99	100%	1.183.483,02	23.01%
COSTO INDIRECTO	2.681.122,91	100%	379.630,10	14.16%
<b>COSTO TOTAL PROYECTO</b>	<b>8.398.557,90</b>	<b>100%</b>	<b>2.138.113,12</b>	<b>25.46%</b>

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 TERCERA ETAPA	79	12.638.700,60	17	2.733.105,57	62	9.905.595,03

## 2.5 EON CLUB RESIDENCIAL

EON Club Residencial es un proyecto VIP en Asociación con Mutualista Pichincha, ubicado entre la Avenida Panamericana Norte Lote 4 y Avenida de las Palmeras, Camino de los Eucaliptos, a tan solo dos minutos del Centro Comercial el Portal, en Bellavista de Carretas, al norte de la ciudad de Quito, en Ecuador.

Son 5 Etapas que comprenden en total 832 departamentos, un valor de ventas totales de Usd 56.661.779,50 y con el siguiente presupuesto:

RUBRO	PRESUPUESTO REFERENCIAL	%	EJECUTADO	
			VALOR	%
COSTO TERRENO	6.500.000	100%	0	0%
COSTO DIRECTO	25.928.159,61	100%	0	0%
COSTO INDIRECTO	13.326.771,66	100%	42.239,56	0,32%
<b>COSTO TOTAL PROYECTO</b>	<b>45.754.931,27</b>	<b>100%</b>	<b>42.239,56</b>	<b>0,09%</b>

A la fecha se va a desarrollar la Primera Etapa, la cual cuenta con un área total de 18.726,09 m<sup>2</sup>. Está conformado por 5 torres, de 4 pisos de altura cada una, con un total de 176 departamentos con áreas desde 60 m<sup>2</sup> a 81 m<sup>2</sup>. Cada torre cuenta con escalera y un ascensor.

El Presupuesto de Ventas de la Etapa 1:

DESCRIPCION	Nº	COSTO TOTAL
TORRES 1, 2, 3, 4, 5	176	12.444.047,36

A la fecha del Informe, se está comercializando las torres 3 y 5:

DESCRIPCION	Nº	COSTO TOTAL	Nº	COSTO VENDIDO	Nº	COSTO POR VENDER
DEPARTAMENTOS TORRE 3 Y 5	80	5.523.236,77	64	3.885.719,93	16	1.367.516,85

## 2.6 PLAZA BOREAL

PLAZA BOREAL CLUB RESIDENCIAL: Es un exclusivo proyecto VIP, se encuentra ubicado entre la avenida Antonio José de Sucre OE6-478 y José Miguel Carrión, a dos minutos del Centro Comercial El Condado, en la Urbanización Mena del Hierro, al norte de la ciudad de Quito, en Ecuador.

El predio cuenta con un área total de 2.673,23 m<sup>2</sup>. Plaza Boreal está conformado por dos torres, de 8 pisos de altura cada una, con un total de 121 departamentos con áreas desde 60 m<sup>2</sup> a 78 m<sup>2</sup>. Cuenta con 4 locales comercial. Cada torre cuenta con escalera y un ascensor.

RUBRO	PRESUPUESTO REFERENCIAL	%	EJECUTADO	
			VALOR	%
COSTO TERRENO	1.037.500,00	100%	0	0%
COSTO DIRECTO	4.549.102,81	100%	0	0%
COSTO INDIRECTO	2.209.976,48	100%	16.786,41	0,76%
<b>COSTO TOTAL PROYECTO</b>	<b>7.896.579,29</b>	<b>100%</b>	<b>16.786,41</b>	<b>0,21%</b>

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

DESCRIPCION	N°	COSTO TOTAL	N°	COSTO VENDIDO	N°	COSTO POR VENDER
DEPARTAMENTOS	121	9.282.015,00	22	1.678.979,07	99	7.603.035,94
LOCALES	4	229.811,24	4	229.811,34	0	0

### 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, anticipos, retenciones en la fuente
- IVA mensual, retenciones en la fuente del IVA
- Anexo de accionistas participes, socios, miembros del directorio y administradores APS,
- Anexo transaccional ATS
- Anexo de Retenciones en la fuente en relación de dependencia RDEP
- Anexo de Dividendos ADI
- Informe de Cumplimiento Tributario
- Informe de Cálculo Actuarial

#### Régimen Laboral: MINISTERIO DE RELACIONES LABORALES

- Pago de Sueldo mensual, pago XIII sueldo, XIV sueldo,
- Contratos de trabajo y actas de finiquito
- Presentación de formularios: XIII, XIV, y Utilidades
- 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 quirografarios

#### Régimen Societario: SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

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

#### UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO Y ECONOMICO (UAFE)

- Designación y nombramiento del Oficial de Cumplimiento Titular
- 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 ha sufrido fuertes deterioros durante el año 2018, 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 y restricción de créditos por parte de la banca privada. Los anteriores, son factores que han 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 y se han realizado actividades enmarcadas dentro de lo que hoy por hoy, constituye un sistema de Gestión de Responsabilidad Social Empresarial.

Todas las disposiciones que ha emitido de la Junta General de Socios han sido cumplidas, así como las exigencias de los administradores de la Compañía en todos los 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 50 colaboradores quienes día a día, entregan su esfuerzo en cada una de sus actividades.

Quienes integramos Prabyc Ingenieros SAS - 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, obtenga 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 calidad humana con justicia y verdad, Espíritu de Trabajo, disfrutar lo que hacemos y hacerlo bien, nos

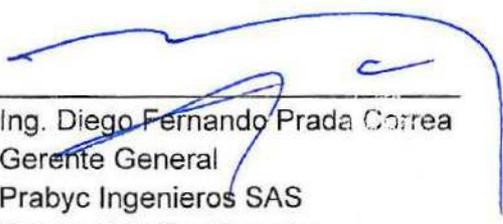
permitirán alcanzar el reconocimiento en nuestra área y satisfacer las exigencias y necesidades de nuestros potenciales clientes.

## 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 lo consecutivo Prabyc Ingenieros SAS está preparada para mantener la permanencia en el mercado ecuatoriano.

De igual forma, se puede advertir 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, y 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.



---

Ing. Diego Fernando Prada Correa  
Gerente General  
Prabyc Ingenieros SAS  
Sucursal Quito- Ecuador