

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2016	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2017
		PÁGINA 1 DE 7	

I. ASPECTOS GENERALES

A continuación se realiza la presentación de las actividades más relevantes que se llevaron a cabo durante el ejercicio 2016.

1. Proyecto: Construcción de la Carretera Shushufindi - Puerto Providencia, Tramo Yamanunca - Puerto Providencia

- Monto Contratado: \$ 34,499,680.64
- Contrato Complementario: \$ 11,545,392.39
- Participación de CN en el Consorcio PP: 48%
- Longitud: 44.2 km
- Plazo: 24 Meses Ejecución, 48 Meses Mantenimiento
- Periodo de Ejecución: Septiembre del 2011 a Agosto del 2013
- Cliente: Ministerio de Transportes y Obras Publicas
- Descripción e Información Importante:

El proyecto, la fase constructiva concluyó en agosto del 2013. A partir de Septiembre de 2013 se encuentra en la etapa de mantenimiento. Constructora Nacional está en el proceso de negociaciones con el MTOP para materializar una terminación por mutuo acuerdo del contrato debido a que existen incongruencias en los rubros del contrato de mantenimiento y actualmente el MTOP no cuenta con recursos para pagar este trabajo. Se ha presentado oficios solicitando el pago restante del mantenimiento realizado, y la planilla correspondiente está en manos del MTOP. Se estima que en el segundo trimestre del 2017 se logre la aprobación de la planilla y se inicie el proceso de terminación por mutuo acuerdo.

2. Proyecto: Construcción de la Urbanización Suamarina

- Monto Contratado: \$ 2'650.475,16
- Monto Ejecutado al 2016 : \$ 2'135.901,09
- Periodo de Ejecución: de Junio de 2010 a Diciembre de 2016
- Cliente: Suamarina Náutica S.A.
- Descripción e Información Importante:

Durante el 2016, se realizaron trabajos de mantenimiento, y obras de menor escala. Se ha disminuido el personal al mínimo en el último trimestre del 2016, quedando únicamente personal de mantenimiento y guardianía.

3. Proyecto: Hidroeléctrico Palmira-Nanegal

- Monto Contratado: \$ 21,250,505.40
- Plazo: 27 meses ejecución – 17 años de operación
- Periodo de Ejecución: Inicio de obras Julio 2015 a Octubre 2017
- Cliente: Hidroeléctrica Palmira – Nanegal C.E.M. IPNEGAL

A continuación se presenta un cuadro con las inversiones ejecutadas hasta diciembre del 2016.

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2016	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2017
		PÁGINA 2 DE 7	

CUADRO DE INVERSIONES REALIZADAS DURANTE EL AÑO 2016					
ITEM	HITO	Presupuesto original (US\$)	Ejecutado Durante 2016	Ejecutado Acumulado 2016	% Ejecutado a Diciembre 2016
1	Obra de toma	\$ 1.797.282,92	\$ 850.824,35	\$ 2.537.765,39	141,20%
2	Conducción	\$ 4.359.459,99	\$ 2.889.473,84	\$ 3.933.629,01	90,23%
3	Acueductos	\$ 1.235.599,57	\$ 0,00	\$ 0,00	0,00%
4	Alcantarillas	\$ 211.180,93	\$ 177.974,29	\$ 278.902,04	132,07%
5	Tanque de Carga	\$ 679.271,30	\$ 6.510,24	\$ 6.400,30	0,94%
6	Rapida de Excesos	\$ 113.385,38	\$ 425,54	\$ 418,30	0,37%
7	Tuberia de Presion	\$ 1.186.570,07	\$ 206.428,92	\$ 913.825,12	77,01%
8	Casa de Maquinas	\$ 461.566,16	\$ 477.753,25	\$ 541.300,42	117,27%
9	Caminos de Acceso	\$ 709.391,34	\$ 196.974,24	\$ 780.349,52	110,00%
10	Obras Hidromecanicas	\$ 207.117,06	\$ 0,00	\$ 40.113,61	19,37%
11	Equipamiento	\$ 7.221.588,27	\$ 1.581.381,92	\$ 6.316.217,32	87,46%
12	L.T. Y S.E. Los Bancos	\$ 3.068.146,41	\$ 430.374,79	\$ 564.143,05	18,39%
TOTAL ACTUAL		\$ 21.250.559,40	\$ 6.818.121,38	\$ 15.913.064,08	74,88%

Este proyecto es el de mayor relevancia para la empresa debido al monto y al tipo de participación. CN tiene tres roles en este proyecto: Es Accionista con el 46%, está encargada del 100% de la Construcción, y también el Financiamiento del 100% del proyecto. Durante el 2016, se han ejecutado montos considerables de obra, lo cual ha permitido que se tenga un avance acumulado a Diciembre de 2016 del 75 %. Del mismo modo, este proyecto ha demandado montos importantes de capital para poder cumplir con el aporte que le corresponde a CN, el banco únicamente financia el 70% del proyecto excluyendo impuestos e intereses.

Se prevé un incremento de presupuesto que alcanzará un monto total cercano a los \$ 28 Millones. Estamos en el proceso de negociación y elaboración del contrato complementario con el cliente.

4. Proyecto: Construcción de la Carretera Gonzanamá - Catamayo

- Monto Contratado: \$ 11'341.482,29
- Monto Ejecutado al 2016 : \$ 3'991.300,59
- Periodo de Ejecución: Diciembre de 2014 a Diciembre de 2016
- Cliente: SINOHYDRO CORPORATION LIMITED

Información relevante sobre este proyecto: En el 2015, se ejecutaron la mayoría de trabajos relevantes en este proyecto, quedando pendiente para el 2016 únicamente tramos pequeños que no están liberados por el cliente debido a que no está definido el diseño definitivo en esos sectores. El MTOP dispuso que se realice un cambio en el diseño de esta vía, disminuyendo el espesor de la carpeta asfáltica, y manteniendo el trazado existente sin realizar variantes. Esto resulto en una disminución considerable en los montos originalmente contratados, siendo esto un inconveniente para los costos indirectos de CN que se asumieron en este proyecto.

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2016	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2017
		PÁGINA 3 DE 7	

El cliente nos solicitó ejecutar trabajos adicionales, entre los que se destaca la construcción del puente de hormigón sobre el río Indiucho, el mismo que se ejecutó durante el 2016.

Es importante mencionar que hasta diciembre del 2016, CN es la subcontratista de Sinohydro que ha cumplido con lo encomendado por el cliente, demostrando nuestra capacidad de ejecución, esperando que esto promueva a conseguir más trabajo con este cliente.

Una vez que el cliente defina los diseños definitivos de señalización se podrá trabajar y entregar esta vía, se estima terminar con los trabajos de nuestro tramo en este proyecto hasta abril del 2017.

5. Proyecto: Construcción de la Carretera Cruzpamba – “Y” Del Muerto

- Monto Contratado: \$ 3'656.506,30
- Monto Ejecutado al 2016 : \$ 1'558.438,11
- Periodo de Ejecución: 11 de Julio de 2016 al 30 de abril de 2017
- Cliente: SINOHYDRO CORPORATION LIMITED

Información relevante sobre este proyecto: En el 2016, se ejecutó el 42% en relación al monto contratado, realizando la mayoría de trabajos de afirmados, alcantarillas y ductos y algunos tramos de asfalto. Quedando pendiente el 2017 carpeta asfáltica, cunetas, señalización y trabajos adicionales solicitados por el cliente.

Una vez que el cliente defina los diseños definitivos de señalización se podrá realizar la señalización y entregar esta vía, se estima terminar con los trabajos de nuestro tramo en este proyecto hasta abril del 2017.

6. Proyecto Asfaltado de las Calles de Nueva Loja.

- Monto Contratado: \$ 2'923.776.44
- Monto Ejecutado en el 2016 : \$ 1'647.814,45
- Acumulado a 2016: 3'207.659,93
- Periodo de Ejecución: De 27 de Enero de 2015 a Julio de 2016
- Cliente: Ing. Miguel Guerrero

Durante el 2016, se ejecutaron los trabajos de asfaltado de las Calles de Nueva Loja, periodo en el cual se terminaron y entregaron al cliente. Adicionalmente se ejecutó el asfaltado de la calle Galápagos y el Cañaveral.

7. Asfaltado del Ingreso a Subestación Jivino

- Monto Contratado: \$ 288.000,57
- Monto Ejecutado al 2016 : \$ 288.000,57
- Periodo de Ejecución: Del 6 de abril de 2016 a Julio de 2016.
- Cliente: CONSTRUCCIONES ELECTRICAS Y TECNOLOGICAS S.A COELTEC.

Se terminaron los trabajos en 2016, sin embargo no se ha cobrado la totalidad debido a que el cliente debe esperar el pago de su contratante, Harbin Electric.

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2016	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2017
		PÁGINA 4 DE 7	

II. RECURSOS HUMANOS

La Empresa operó con un promedio anual de 145 personas durante el año 2016, disminuyendo el número de trabajadores en diciembre de 2016.

En el momento, nuestra capacidad operativa y técnica nos permiten ejecutar otros proyectos, para la cual hemos buscando oportunidades en diferentes mercados para sin poder concretar nuevos proyectos.

III. VENTA DE ACTIVOS

En el año 2016, se realizó la venta de activos de la empresa, debido a que ya cumplieron su vida útil y era necesario ponerlos a la venta. Estos son una excavadora Hyundai 250LC-7 y una volqueta Nissan.

Otro caso puntual, se vendió un terreno que se adquirió en San Jose Costa Rica, ya que el proyecto inmobiliario que se pretendía ejecutar no se logró concretar. Se encontró un cliente y se realizó la venta. Lamentablemente no se recuperó el monto que originalmente se invirtió, sin embargo se recuperó el 80% de la inversión. Esto nos ha ayudado a tener disponibilidad de capital para operar.

Estamos en el proceso de análisis de los activos que no son necesarios e indispensables para el giro de negocio que se puedan vender para poder generar capital y poder disminuir la necesidad de créditos.

IV. EVALUACION DE ESTADOS FINANCIEROS

INGRESOS:

2015	\$ 9,003,340
2016	\$ 10,586.203

Los ingresos obtenidos durante el ejercicio 2016 en la ejecución de proyectos y otros ingresos comparados con el ejercicio del 2015 tomado como base, se observa un incremento del 17,58%, principalmente debido a la mayor actividad en los proyectos durante el 2016.

COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION EN PROYECTOS:

2015	\$ 7,778,336
2016	\$11,070.580

Al comparar los Gastos en Ejecución del año 2016 con el año 2015, se observa un incremento del 42,32% que no van en relación a los ingresos obtenidos. Esto se debe principalmente a la compra de equipos y pagos de materiales empleados en el proyecto Palmira. También se atribuye en parte al incremento en los precios de algunos materiales y combustibles en el 2016.

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2016	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2017
		PÁGINA 5 DE 7	

GASTOS DE ADMINISTRACION:

2015	\$ 1,213,994
2016	\$ 1,110.761

Al comparar los gastos de administración del 2016 con el año base, se observa un decrecimiento del 9.10 %, producto de una mayor eficiencia y control de los gastos administrativos.

GASTOS FINANCIEROS:

2015	\$ 874.773
2016	\$ 1,744.021

Al analizar los gastos financieros, y comparado con el año 2015, se observa un incremento del 99% en los intereses pagados. Principalmente este incremento se le atribuye al pago de intereses pre operacional para la construcción de La Hidroeléctrica Palmira. Se recomienda hacer un análisis integral de los créditos que actualmente se mantiene con las instituciones financiera y revisar cuales se puedan cancelar y/o refinanciar para optimizar los gastos financieros.

RESULTADOS

2015	\$ (658,795)
2016	\$ (3,071.786)

En el ejercicio 2016, la empresa genera una pérdida (contable) de US \$ 3'071.786 que comparada en el año 2015 representa un incremento en pérdida considerable. Como se mencionó antes, existen varios factores que son causales, tales como un incremento en gastos financieros, un incremento en costos de combustibles, la afectación del gasto por depreciación de los activos, una carga impositiva elevada que sumados, cuando no existe una operación que genere ingresos significativos, los costos y gastos antes mencionados van a ser un factor con un peso imponente en los estados financieros. Para el próximo año, se espera iniciar la operación y generación de la Hidroeléctrica, con lo cual se espera percibir flujos para cancelar el crédito con esto paliar la necesidad de capital para cubrir los gastos financieros.

V. EVALUACIONCIÓN FINAL Y PROYECCIONES

El 2016, el Ecuador paso por una evidente crisis económica en donde la economía decreció el 2,7%, y esto afectó drásticamente a la inversión en obra pública, donde nuevamente el Gobierno disminuyo considerablemente el destino de recursos. La disponibilidad de efectivo fue un factor crítico en nuestro caso, ya que la liquidez fue escasa y se debió operar con recursos limitados. Esto resulto en que la empresa requiera de créditos de bancos, aumentando nuestro gasto financiero y disminuyendo nuestra utilidad. Es evidente que la crisis está afectando a nuestro sector, ya que no se ha notado un incremento en la oferta de nuevos proyectos y los pagos de planillas han tenido retrasos notables, que han sido un impacto negativo para nuestra operación financiera.

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2016	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2017
		PÁGINA 6 DE 7	

En el 2016, se registra una perdida contable, debido a algunos factores. En este informe, hacemos un recuento de los gastos que tienen mayor impacto en nuestras operaciones a continuación:

Gastos Financieros (intereses pagados de los créditos)

Para capital de operación de la empresa: \$ 427.725.89
 Intereses pagados en 2016 del crédito Proyecto Palmira: \$ 1,303.749.73
 Total Gasto Financiero 2016: \$ 1,731.475.62

Elevada carga impositiva:

Anticipo al impuesto a la Renta: en nuestro caso, a pesar de tener resultados con pérdida al final de los ejercicios anteriores, nos ha tocado pagar montos considerables, los mismos que son impactos fuertes a la liquidez de la empresa.

Pago de Anticipo de Impuesto a la Renta:

2014: \$ 31,535,82

2015: \$ 70,917.04

2016: \$ 101,569.24

El incremento del IVA del 12% al 14% desde Junio 2016 también ha sido una carga adicional que no estaba considerada, y sin duda ha afectado y disminuido nuestra liquidez.

Otros impuestos que deben tomarse en cuenta:

• Matriculación de Vehículos:	\$ 28,411.69
• Matriculación de Maquinaria MTOP:	\$ 8,593.18
• Contribución a La Superintendencia de Compañías:	\$ 25,980.20
• Impuestos Prediales:	\$ 7,700.44
• Pago de Impuesto del 1,5 por mil.	\$ 1,025.00
• Patentes:	\$ 5,100.00
• ISD:	\$ 48,517.59
• SOLCA:	\$ 81,243.00
Total Gasto en Impuestos Año 2016 (incluye Ant. IR):	\$ 308,140.34

Gastos por Depreciación

Inmuebles:	\$ 159.591,00
Vehículos:	\$ 485.343,59
Maquinaria:	\$ 584.830,17
Herramientas y equipo taller	\$ 19.779,18
Otros	\$ 4.190,39
Total Gasto por Depreciación año 2016:	\$ 1,253.734.33

 CONSTRUCTORA NACIONAL	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2016		REVISIÓN	00
			FECHA	MARZO 2017
	PÁGINA 7 DE 7			

La suma de todos los gastos anteriormente mencionados, conforman una carga económica fuerte, que son la principal razón para que tengamos resultados que no son favorables para los accionistas. Hemos realizado esfuerzos logrando optimizar algunos gastos, como es el caso de los gastos financieros (pago de intereses). Hemos cancelado créditos con inversiones que se tenían para dejar de pagar altos montos de intereses. En el 2016 se cancelaron algunos créditos con inversiones que la empresa mantenía en instituciones financieras. Adicionalmente, estamos trabajando en conseguir nuevos proyectos para poder tener actividad y se puedan emplear los activos y la maquinaria de la empresa, logrando generación de ingresos que puedan dar resultados positivos en los próximos periodos.

Finalmente, todos quienes hemos participado en la gerencia y administración de CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. expresamos nuestro agradecimiento a los Accionistas por la confianza depositada en nosotros y por su atención a este informe, así como también nuestro reconocimiento y gratitud a los Empleados y Trabajadores de la Empresa por su compromiso y empeño en la ejecución de las tareas asignadas que nos ha permitido alcanzar los resultados que hemos presentado.

Atentamente,
p. CONSTRUCTORA NACIONAL S.A.

Ing. Rafael Armijos Hidalgo
GERENTE