

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2017	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2018
		PÁGINA 1 DE 6	

I. ASPECTOS GENERALES

A continuación se realiza la presentación de las actividades y proyectos más relevantes que se llevaron a cabo durante el ejercicio económico del año 2017.

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%
- Periodo de Ejecución: 23 de Agosto de 2011 al 5 febrero de 2014 (Recepción provisional)
- Cliente: Ministerio de Transportes y Obras Publicas
- Descripción e Información Importante:

Constructora Nacional conjuntamente con nuestro socio en el Consorcio Puerto Providencia, estamos en el proceso de negociaciones con el MTOP para suscribir la terminación por mutuo acuerdo del contrato con el MTOP. Se estima que en el segundo trimestre del 2018 se suscriba el acta y se cobren los valores que están pendientes de la liquidación económica. Es importante mencionar que este proyecto ha considerado gastos de mantenimiento por 4 años adicionales, una vez que se ha firmado la recepción provisional.

2. Proyecto: Construcción de la Urbanización Suamarina

Durante el 2017, se realizaron trabajos de mantenimiento, y obras de menor escala, que sumaron un total de gastos de \$139.188.85, en los que se destacan principalmente los siguientes: sueldos, servicios básicos, y mantenimiento).

Con el cambio de gobierno y con los resultados de la consulta Popular, se estima que el sector inmobiliario se dinamice, con lo que se prevé mayor movimiento en este sector lo que ayudará a que el proyecto Suamarina empiece a realizar la venta de lotes, y con estos ingresos cancelar a CN por la construcción de la urbanización.

3. Proyecto: Hidroeléctrico Palmira-Nanegal

- Monto Contratado: \$ 21,250,505.40
- Valor Ejecutado a Diciembre 2017: \$22,785,466.26 (Sin IVA)
- Plazo: 30 meses ejecución – 17 años de operación
- Periodo de Ejecución: Inicio de obras Julio 2015 a Enero 2018
- Cliente: Hidroeléctrica Palmira – Nanegal C.E.M. IPNEGAL

Este proyecto es el de mayor relevancia para la empresa debido al monto y a 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 2017, se han ejecutado los últimos trabajos para dar por concluida la obra, lo cual ha permitido que se tenga un

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2017	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2018
		PÁGINA 2 DE 6	

avance acumulado a Diciembre de 2017 del 97 %. 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.

El incremento de presupuesto alcanzará un monto total cercano a los \$ 28 Millones incluido IVA e intereses pre-operacionales. Actualmente este proyecto, se encuentra en proceso de liquidación de planillas y determinación del monto final para ser cobrado por excedentes y rubros nuevos no contemplados en el contrato original que formarían parte del contrato complementario a ser firmado con el cliente.

El 21 de diciembre de 2017, se cumplió un hito de gran importancia, siendo este el inicio oficial de la operación experimental de la central, que permitió realizar las primeras pruebas para despachar toda la energía producida por la hidroeléctrica al SNI (Sistema Nacional Interconectado). Este evento, significó cumplir con todos los requerimientos previos solicitados por la entidad de control, para el inicio de la operación comercial que se dio en Enero 2018.

Finalmente, hemos considerado que este proyecto es un paso importante para la empresa en términos de inversión en proyectos de energía renovables con una estructura de ingresos diferente a la que estaba acostumbrada la empresa. La construcción de la Central Hidroeléctrica Palmira-Nanegal, ha logrado diversificar el portafolio de nuestros servicios, colocándonos en una posición aventajada frente a la competencia directa y estableciendo un factor de diferenciación en el mercado, que debería ser explotado a futuro.

▲ 4. Proyecto: Construcción de la Carretera Gonzanamá – Catamayo

- Monto Contratado: \$ 11'341,482.29
- Monto Ejecutado al 2017 : \$ 4'039.686,57
- Periodo de Ejecución: Diciembre de 2014 a Diciembre de 2017
- Cliente: SINOHYDRO CORPORATION LIMITED

Información relevante sobre este proyecto: En el 2015 y 2016, se ejecutaron la mayoría de trabajos relevantes a este proyecto, quedando pendiente para el 2017 únicamente trabajos de mantenimiento que sumaron un total de \$48,385.98.

Es importante recordar, que 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.

En el 2017, esta vía estuvo completamente operativa y a disposición del público. Se han realizado varias gestiones para poder suscribir un acta de recepción provisional con el cliente, sin embargo no ha sido posible debido a un complejo manejo administrativo del cliente, y poca transparencia para con los Subcontratistas relacionado a como dar cierre al proceso contractual. Estamos asesorándonos con abogados para determinar el mejor camino para cobrar los valores pendientes, y adicionalmente para suscribir un acta y dejar este proyecto cerrado.

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2017	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2018
		PÁGINA 3 DE 6	

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

- Monto Contratado: \$ 3'656,506.30
- Monto Ejecutado al 2017 : \$ 2'979,622.21
- 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 2017, se ejecutaron los trabajos restantes y se entregó al público esta vía. En el 2017 se terminó la carpeta asfáltica, cunetas, señalización y trabajos adicionales solicitados por el cliente. Este proyecto fue entregado satisfactoriamente al cliente, y el tramo que nos encomendaron está comportándose correctamente, siendo inclusive este particular mencionado por autoridades y artículos de prensa, lo cual reafirma la calidad de trabajos ejecutados por CN.

♦ II. RECURSOS HUMANOS

La Empresa operó con un promedio anual de 175 trabajadores directos durante el año 2017, disminuyendo el número de trabajadores a finales de año debido a la culminación de algunos proyectos.

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

♦ III. VENTA DE ACTIVOS

En el año 2017, se realizaron las siguientes ventas de activos de la empresa:

DESCRIPCIÓN	VALOR DE LA VENTA
Excavadora Hyundai R210LC-7	\$ 61.000,00
Terreno Costa Rica	\$ 800.000,00
TOTAL VENTA DE ACTIVOS	\$ 861.000,00

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

♦ IV. EVALUACION DE ESTADOS FINANCIEROS

INGRESOS:

2016	\$ 10, 586.203
2017	\$ 11, 038.470

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2017	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2018
		PÁGINA 4 DE 6	

Los ingresos obtenidos durante el ejercicio 2017 en la ejecución de proyectos y otros ingresos comparados con el ejercicio del 2016, tomándolo como base, se observa un incremento total del 4,27 %.

COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION EN PROYECTOS:

2016	\$ 11,070.580
2017	\$ 7,254.515

Al comparar los Gastos en Ejecución del año 2017 con el año 2016, se observa una disminución del 34,47% que son congruentes con un plan de austeridad y ahorro que se implementó en el 2017 debido a la compleja situación de liquidez que las empresas constructoras vivieron durante los últimos 3 años.

GASTOS DE ADMINISTRACION:

2016	\$ 1,110.761
2017	\$ 2,028.232

Al comparar los gastos de administración del 2017 con el año base, se observa un incremento del – 82,6%, producto de varios factores, entre ellos se pueden atribuir este incremento a: Perdidas por ventas de activos a valores menores a los que se los adquirió, cuentas incobrables, impuesto a la renta pagado en el 2017, y otros registros contables como son los intereses implícitos.

GASTOS FINANCIEROS:

2016	\$ 1,744.021
2017	\$ 1,729.190

Al analizar los gastos financieros, y comparado con el año 2016, se observa leve decrecimiento (-0.85%). El año pasado nos propusimos disminuir los gastos financieros, tomando medidas de mitigación tales como terminar algunas operaciones de crédito que no eran financieramente favorables para la empresa, con esto se logró disminuir los gastos financieros.

RESULTADOS

2016	\$ (3,071,786)
2017	\$ 26,531

En el ejercicio 2017, la empresa genera una utilidad neta, por un valor de US \$ 26,531, después de participación trabajadores e impuesto a la renta.

La finalización de la central Hidroeléctrica Palmira para este periodo, y parte de del plan de austeridad y ahorro adoptado por la empresa, han permitido que el valor presentado en este periodo muestra de alguna manera un resultado positivo respecto a años anteriores, en donde se presentaron solo valores negativos.

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2017	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2018
		PÁGINA 5 DE 6	

◄ V. EVALUACIONCIÓN FINAL Y PROYECCIONES

El 2017, el Ecuador continuó con una economía ralentizada, el nuevo Gobierno emprendió un plan de austeridad importante, recortando considerablemente los montos de inversión pública en infraestructura. 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.

En el 2017 se registra resultados positivos, aunque no son de magnitud considerable, estos demuestran un cambio en la tendencia que esperamos superar en el 2018.

Es importante, considerar que aún existen factores de carga impositiva pesada y que influye notoriamente a la hora de presentar los resultados finales de la empresa, estos se describen a continuación:

a) Gastos Financieros (Intereses pagados de los créditos)

Para capital de operación de la empresa:	\$ 233,606.41
Intereses pagados en 2017 del crédito Proyecto Palmira:	\$ 1,495,584.34
Total Gasto Financiero 2017:	\$ 1,729,190.75

b) Impuesto a la Renta: En este caso, a pesar de tener resultados con pérdida al final de los ejercicios anteriores, CN ha pagado montos considerables por concepto de impuesto a la renta mínimo, los mismos que han impacto fuertemente a la liquidez de la empresa como se puede observar a continuación:

2015: \$ 131,913.70

2016: \$ 158,770.24

2017: \$ 114,206.50

Como se puede observar en el año 2017, esta disminución en el monto del anticipo a IR a través de los años, se debe a las medidas económicas tomadas por el actual gobierno, otorgándose un descuento para nuestro caso del 40% del valor a pagar por IR. Esto naturalmente, significó una gran ayuda para la liquidez de nuestra empresa, sin embargo no muestra aun la realidad actual del sector, la cual posee unos escasos de liquidez notoria que repercute finalmente en nuestro negocio.

c) Gastos por Depreciación

Inmuebles:	\$ 159,591.00
Vehículos:	\$ 247,453.46
Maquinaria:	\$ 416,502.14
Herramientas y equipo taller:	\$ 27,790.15
Otros:	\$ 253.56
Total Gasto por Depreciación año 2017:	\$ 851,590.31

	INFORME DE GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE CONSTRUCTORA NACIONAL S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FISCAL 2017	REVISIÓN	00
		FECHA	MARZO 2018
		PÁGINA 6 DE 6	

d) Otros gastos importantes

	2016	2017
Matriculación de Vehículos	\$ 28,411.69	16,549.61
Matriculación de Maquinaria MTOP:	\$ 8,593.18	8,376.39
Contribución a La Super. de Compañías	\$ 25,980.20	28,327.55
Impuestos Prediales:	\$ 7,700.44	7,854.46
Pago de Impuesto del 1,5 por mil	\$ 1,025.00	19,075.11
Patentes:	\$ 5,100.00	7,600.00
ISD	\$ 48,517.59	6,354.44
SOLCA	\$ 81,243.00	91,534.65
15% Participación Trabajadores	\$ -	36,261.76
Impuesto a la renta mínimo	\$ 158,770.24	114,206.50
Subtotal Impuestos	\$ 366.341,34	336.140,47

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.

- Estamos trabajando activamente para conseguir nuevos proyectos y lograr incrementar la actividad y se puedan emplear los activos y la maquinaria de la empresa, logrando generación de ingresos que puedan dar resultados positivos en el los próximos periodos.

Finalmente, todos quienes hemos participado en el 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


