

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE SOCIOS DE FABRIHOGAR CÍA. LTDA.

SEÑORAS SOCIAS

Cumpliendo con los estatutos de la Compañía y con las disposiciones legales vigentes, pongo a su consideración el informe anual de las operaciones del ejercicio económico 2015 de Fabrihogar Constructora Cía. Ltda.

Quito, 29 de marzo del 2016.

1. ENTORNO ECONÓMICO Y POLÍTICO

Las perspectivas del 2015 pronosticaban un corto y mediano plazo con factores inciertos, la meta de crecimiento que se había fijado el oficialismo estaba en el 4.1% sin embargo al cierre del periodo el Gobierno manifestó que el País tuvo un crecimiento de 0.4%.

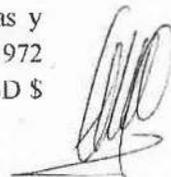
Los acontecimientos políticos-económicos, tales como bajo precio del petróleo, apreciación del dólar y la desaceleración económica de los principales socios comerciales del Ecuador, tuvieron como consecuencia la disminución de la liquidez en todos los sectores de la economía Ecuatoriana, encabezado con el Sector Bancario el cual; con el propósito de salvaguardar los recursos tuvo la necesidad de reducir la línea de crédito a corto plazo y prácticamente eliminar financiamientos a mediano y largo plazo.

El Gobierno optó por evitar que la salida de divisas; que pueda poner en riesgo la dolarización a través de la elevación a un tercio de la importaciones, sin embargo si se dio la salida de divisas producida principalmente por el envío por parte del Ejecutivo del Proyecto de Ley de Herencias y Plusvalía y otras reformas.

El precio del petróleo que al iniciar el 2015 se encontraba en USD 54.12 el barril el 31 de diciembre cerró en USD \$37.00. Al ser el petróleo el principal producto de exportación para nuestro país, causó mucha incertidumbre y sobre todo un déficit fiscal que dejó sus secuelas para todos los actores de la Economía y que se pronostica siga durante el año 2016. Se espera aproximadamente 3 años de estancamiento económico y recesión. Principalmente por que el plan de Gobierno al cambiar la Matriz Productiva resultó en prácticas monopólicas del propio Estado, al fijar políticamente precios de la materia prima, redujo la competitividad de las industrias que son el eje principal en el desarrollo de un País.

Tampoco se alcanzó a substituir las exportaciones petroleras por otro tipo de productos ni siquiera materias primas peor aún productos con mayor valor agregado o tecnología.

Adicionalmente durante el año 2015 se expidió la Ley de Remisión de Intereses Multas y Recargos; las mismas que generaron ingresos líquidos al Estado Ecuatoriano por USD \$ 972 millones equivalentes al 30% de la deuda total del SRI que antes se encontraba cerca de USD \$ 3.000 millones.



2. SECTOR DE LA CONSTRUCCION

El año 2015 fue difícil para la construcción. Ya que este sector siempre fue uno de los principales motores del crecimiento económico del país. De hecho, hasta el año 2014, se contabilizó un crecimiento promedio anual de 7,2% desde el año 2004, muy por encima del crecimiento promedio del PIB de 4,7%. Pero el año 2015 la construcción mostró un profundo debilitamiento y desaceleración.

En el año 2015, proyectos de vivienda que estaban por arrancar se encuentran paralizados, los costos de insumos han aumentado, se tuvo una reducción en la mano de obra, se han cancelado ventas, y los precios de terrenos y viviendas que habían crecido de forma consistente comienzan a disminuir. En resumen, los constructores y demás actores del sector tuvieron un panorama difícil al cerrar 2015.

Quito y Guayaquil concentran el mayor número de proyectos residenciales (casas y departamentos) en proceso constructivo y comercial. Solamente en la ciudad de Quito, se ofertaron en el año 2015, 530 proyectos nuevos, superior a la oferta del resto de ciudades del país; le sigue Guayaquil, con 83 proyectos, pero con mayor número de unidades de vivienda que en Quito. La mayor oferta residencial en estas ciudades se encuentra en el rango de \$ 70.000 y \$ 150.000, con un área promedio de 117 m². Según Market Watch, en los últimos cinco años el valor total y el valor por metro cuadrado de construcción han tenido una fuerte tendencia al alza.

Profesionales y empresas del sector han disminuido su actividad, principalmente fueron deterioradas por la falta de pago de las entidades contratantes; muchos de ellos han quebrado o están en proceso de hacerlo. Lamentablemente no existen estudios sobre este tema, pero de lo que se conoce informalmente es que son cientos de millones de dólares que las entidades contratantes adeudan incluso por obras terminadas.

La causa principal se relaciona directamente con el decrecimiento de la economía nacional que impacta a todos los sectores. El gobierno nacional principal inversionista en los últimos años en la construcción, ha restringido la ejecución de proyectos especialmente de infraestructura; y, el sector privado dedicado a la construcción inmobiliaria, desde el 2014 empezó a decrecer, posiblemente porque el segmento al que orientó su oferta también comenzó a saturarse.

3. SITUACIÓN DE LA COMPAÑÍA.

Los ingresos operacionales de la Compañía registraron un valor de USD \$196.677.01 frente a las ventas del año anterior que llegaron a USD \$ 394.272.23, esta variación representa un porcentaje menor en ventas del 50.12%. El costo de ventas de los productos registrados para el año 2015 por un valor de US \$ 97.422.31, lo que representa respecto del año 2014 una disminución del 68.81% en los costos de venta.

El margen de contribución observa un porcentaje del 50%, USD \$ 99.254.70

Los gastos dentro del Estado de Resultados para este período representan el 32.93 %, del total de ingresos operacionales de la compañía.

Analizando el Balance General, se puede observar la variación de cuentas por cobrar del -12.19% para el año 2015. La propiedad planta y equipo, tuvo variación respecto del año 2014 en un porcentaje de -41.37% por motivo de las depreciaciones. El total del Activo disminuyó frente al año 2014 en un -35.15%.

El total del pasivo de la empresa disminuyó un 68.80%, se pagaron deudas financieras por un valor total USD \$ 111.869.08

El patrimonio incrementó en un 30,98% por los resultados del ejercicio.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas de Información Financiera considerando los principios de valor razonable y la base contable del devengo para el registro de sus operaciones.

4. RESULTADOS

El resultado integral del ejercicio económico es de USD \$22.823,54.

5. ASPECTOS LEGALES Y TRIBUTARIOS

FABRIHOGAR CONSTRUCTORA; ha cumplido con todas las obligaciones legales y tributarias exigidas por el Servicio de Rentas Internas, la Superintendencia de Compañías, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, y otros organismos de control.

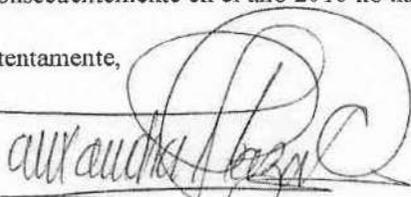
Adicionalmente se ha cumplido con todas las disposiciones legales en materia civil, laboral, contractual e impuestos aplicables a nuestra empresa.

Dejándose constancia que se cumplieron todas las disposiciones de la Junta General de Socios.

6. PERSPECTIVAS Y METAS

De acuerdo a la resolución de la Junta de fecha veinte y nueve de enero del dos mil dieciséis se procedió con el trámite de disolución y liquidación ante la Superintendencia de Compañías. Consecuentemente en el año 2016 no habrá operaciones.

Atentamente,



Gladys Alexandra Plaza Castellanos
GERENTE GENERAL