

CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A.

INFORME DE GERENCIA

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías en sus artículos 20, 23 y 31 y los estatutos de la empresa, pongo en consideración de los señores accionistas, mi informe de gerencia relacionado con las actividades desarrolladas durante el ejercicio económico del 2014.

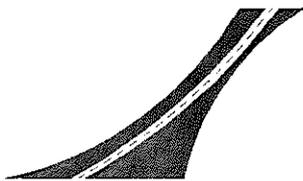
Cumplimiento de objetivos:

El año 2014 inició con muchas expectativas de trabajo pues teníamos varios proyectos en ejecución tales como:

Item	Contratante	Objeto del Contrato	Estado
01	Municipio de Manta	Venta de Materiales	Terminada
02	Municipio de Manta	Ciudadela los Eléctricos	Terminada
03	Municipio de Manta	Barrio 5 de agosto	En ejecución
04	Municipio de Manta	Barrio las Orquídeas	En Ejecución
05	Empresa Manabí Construye	Santa María	En ejecución
06	Empresa Manabí Construye	14 de Marzo	En ejecución
07	Empresa Manabí Construye	Pavimentación	En Ejecución
06	Ministerio de Transporte	Carretera Rio Pindo - Amaluza	En Ejecución
07	Empresa Si Vivienda	Movimiento de tierras - Si Vivienda	En Ejecución
07	Fideicomiso Marina Blue	Movimiento de tierras	En Ejecución
07	Inmobiliaria Montecristi	Movimiento de tierras	En Ejecución

La ejecución de todos estos proyectos en función de los cronogramas aprobados y los plazos previstos, nos aseguraban el cumplimiento de las metas de trabajo y financieras previstas. Lamentablemente, el cambio en la administración del gobierno local del Municipio de Manta repercutió negativamente en la continuidad de los proyectos, pues se suspendieron los pagos y además los trabajos se paralizaron tanto en los contratos con el Municipio de Manta como con la empresa Pública Si Vivienda.

Los proyectos con la empresa Pública Manabí Construye fueron terminados, y los contratos Proyecto con el MTOP, Marina Blue e Inmobiliaria Montecristi se viene ejecutando dentro del cronograma establecido.



CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A.

Por temas económicos derivados de la suspensión de pagos anteriormente indicados, la empresa atravesó un periodo de mora con el IESS por lo que fue imposible participar en nuevos procesos de licitación convocados.

Cumplimiento disposiciones Junta General:

Durante el año 2014, los socios tomaron la decisión de venta de varios activos fijos y de aceptar bienes en dación de pago por las deudas con Si vivienda, además de la compra de ciertos bienes estrictamente necesarios para su operación, disposiciones que fueron cumplidas por esta administración dentro de las consideraciones legales permitidas.

Hechos relevantes:

El hecho principal a resaltar es el cambio en la administración del gobierno municipal del Cantón Manta. Esto conllevó al cambio en las relaciones con el municipio y la empresa municipal Si Vivienda, pues hasta que dichas autoridades revisen los contratos y se pronuncien sobre los mismos no se han ejecutados los contratos pendientes, no hemos participado en nuevas licitaciones y tampoco se recibió pagos por planillas aprobadas y en trámite.

En abril del 2014, la empresa aceptó recibir en dación de pago dos terrenos propiedad de la empresa Municipal Si Vivienda ubicados en las inmediaciones de la urbanización del mismo nombre y 5 inmuebles (casas) a fin de abonar a la deuda por un valor de \$ \$ 733.082,96

Al 31 de diciembre del 2014, el estado de los contratos con el municipio de Manta y la empresa pública Si vivienda es el siguiente:

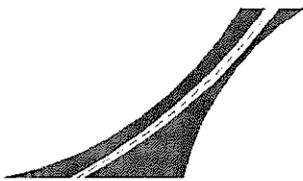
a) Municipio de Manta

Contrato	Estado	Ejecutado Por Cobrar
SIE-GADMANTA-05-13: Venta de Materiales	Terminado	77.782,79
LICO-GADMANTA-01-12: Acceso a Si Vivienda	Terminado	8.530,14
COTO-GADMANTA-24-13: Cdla los Eléctricos	Terminado	117.139,66
COTO-GADMANTA-48-13: Cdla Las Orquídeas	Ejecución	66.914,53
COTO-GADMANTA-50-13: Barrio 5 de Agosto	Ejecución	28.042,59
Sub total Municipio		298.409,71

b) Si Vivienda

Contrato	Estado	Ejecutado Por Cobrar
Liquidación Alianza estratégica	Terminado	241.171,07
Contrato, Movimiento de Tierras	Ejecución	646.408,67
Sub total Si Vivienda		887.579,74

Totales		1.185.989,44
----------------	--	---------------------



CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A.

El restricción de trabajo y fondos derivados de las circunstancias descritas anteriormente, conllevaron a que la empresa tenga dificultades con el pago normal a proveedores, empleados, instituciones financieras y otras entidades. A fin de cubrir en parte esta restricción de fondos hubo que realizar la venta de varias propiedades entre ellas terrenos, oficina y maquinaria

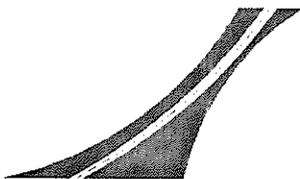
Situación financiera:

Análisis estado de resultados

Grupos	Año 2013	Año 2014	V. Absoluta	%	Análisis Vertical	
					Año 2013	Año 2014
VENTAS NETAS	16.027.548,14	15.717.911,00	-309.637,14	-1,93%		
Materiales y suministros	6.045.092,30	3.982.105,76	-2.062.986,54	-34,13%	37,72%	25,33%
Mano de obra	2.339.913,77	3.229.021,51	889.107,74	38,00%	14,60%	20,54%
Costos indirectos	4.978.468,29	6.229.008,48	1.250.540,19	25,12%	31,06%	39,63%
Total Costo de Ventas	13.363.474,36	13.440.135,75	76.661,39	0,57%	83,38%	85,51%
Utilidad Operativa	2.664.073,78	2.277.775,25	-386.298,53	-14,50%	16,62%	14,49%
ADMINISTRACION Y VENTAS	1.389.457,65	1.670.875,48	281.417,83	20,25%	8,67%	10,63%
FINANCIEROS	314.527,63	604.246,08	289.718,45	92,11%	1,96%	3,84%
OTROS GASTOS	195.032,30	139.109,61	-55.922,69	-28,67%	1,22%	0,89%
Total Gastos Operacionales	1.899.017,58	2.414.231,17	515.213,59	27,13%	11,85%	15,36%
(=) Utilidad / Perdida Operativa	765.056,20	-136.455,92	-901.512,12	-117,84%	4,77%	-0,87%
(+) Otros Ingresos	28.703,03	269.625,55	240.922,52	839,36%	0,18%	1,72%
(=) Utilidad del Ejercicio	793.759,23	133.169,63	-660.589,60	-83,22%	4,95%	0,85%

Las circunstancias contractuales con varias entidades contratantes derivaron en que la empresa no cumpla con las expectativas financieras previstas, del estado de resultados se obtiene el siguiente análisis:

- Ventas.- Ligeramente inferiores al año pasado, disminuye en un 1,93%
- Materiales y suministros.- Disminuye en un 34%, debido a que el trabajo principal en el proyecto en Loja (Río Pindo Amaluza) fue exclusivamente movimiento de materiales en donde el uso de asfalto, cemento y otros materiales fue limitado.
- Mano de obra.- Se incrementó en un 38% debido a la masificación de su uso por el tipo de trabajos realizados en el proyecto.
- Costos indirecto.- Incremento en un 25%, relacionados con los costos para el funcionamiento de la maquinaria, tales como diesel, lubricantes, mantenimiento entre otros (incluye depreciaciones de equipo caminero)
- El costo de venta se incrementa ligeramente en un 0,5%
- La utilidad operativa disminuye en un 14% por consecuencia de la disminución de las ventas, ya que el costo de las mismas no repercutió en su resultado.
- Gastos de administración y ventas.- Se incrementa en un 14% como consecuencia de costos relacionados con la pérdida en venta de activos fijos y otros gastos por gestión de cobro.



CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A.

- **Financieros:** Este rubro es el más representativo, pues se incrementa en un 92% como efecto directo de la moratoria en el pago de capital que derivó en su acrecentamiento.
- **Utilidad operativa.-** El resultado operativo de este ejercicio es negativo como relación directa de lo analizado anteriormente.
- **Otros ingresos.-** existe un incremento también importante en este rubro como consecuencia de la utilidad obtenida en la venta de ciertos activos fijos.
- **Utilidad del ejercicio.-** Finalmente la utilidad del ejercicio disminuye en un 83% con relación al año 2013.

Análisis Balance General

Cuentas	Año 2013	Año 2014	V. Absoluta	%	Análisis Vertical	
					Año 2013	Año 2014
Activos corriente	10.243.054,01	9.964.886,99	-278.167,02	-2,72%	25,70%	26,66%
Otros Activos	29.617.440,56	27.408.391,88	-2.209.048,68	-7,46%	74,30%	73,34%
Total Activo	39.860.494,57	37.373.278,87	-2.487.215,70	-6,24%	100,00%	100,00%
Pasivo corriente	7.030.473,72	6.810.723,51	-219.750,21	-3,13%	40,33%	44,91%
Pasivo largo Plazo	10.401.309,37	8.354.323,55	-2.046.985,82	-19,68%	59,67%	55,09%
Total Pasivo	17.431.783,09	15.165.047,06	-2.266.736,03	-13,00%	58,86%	55,33%
Patrimonio	12.185.657,47	12.243.344,82	57.687,35	0,47%	41,14%	44,67%
Total Pasivo y Patrimonio	29.617.440,56	27.408.391,88	-2.209.048,68	-7,46%	100,00%	100,00%

A pesar de los resultados obtenidos, las variaciones del balance general no son significativas y se resume así:

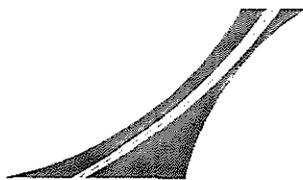
- **Activos corrientes.-** Este grupo disminuye en un 2,72% principalmente derivado de la disminución en el volumen de ventas e incremento de ciertos costos (financieros).
- **Otros activos (activo fijo).-** Disminuye en un 6,24% como resultado de la venta de activos realizados en el 2014 para cubrir el déficit por la mora de nuestros clientes y además por la aplicación de la depreciación del año.
- **El pasivo disminuye en un 13%** como relación directa de la amortización de los anticipos de clientes.
- **Patrimonio.-** El patrimonio se incrementa ligeramente en un 0,47% por efecto del resultado.

Análisis de indicadores:

Índices:

Indicadores	2013	2014
Índice de Solvencia: AC/PC	1,46	1,46
Índice Estructural: PT/AT	0,41	0,45
Índice de endeudamiento: PT/PTR	1,43	1,24

Los indicadores financieros se mantienen igual que el 2013, los mismos que son promedio de la industria y están por encima de los mínimos exigidos por las entidades contratantes.



CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A.

Análisis de Obligaciones financieras I/Plazo:

Obligaciones financieras Largo Plazo					
Prestamo	Detalle	Destino del Crédito	Año 2013	Año 2014	Variación
1	Banco Bolivariano	Activos Fijos - Maquinaria	183.332,30	36.195,63	147.136,67
2	Banco del Pichincha	Camiones - oficina	370.479,64	214.740,61	155.739,03
3	Corporación Financiera nacional	Maquinaria	4.489.259,34	4.050.000,00	439.259,34
4	Coop. 15 de Abril	Maquinaria	130.625,08	116.186,04	14.439,04
5	Produbanco L-Plazo	Vehículos	46.165,61	16.997,73	29.167,88
6	Port Coll	Vehículos	13.296,34	0,00	13.296,34
7	AMERAFIN	Camiones	911.152,09	625.350,45	285.801,64
8	Teojama	Vehículos	0,00	10.097,08	-10.097,08
9	Produbanco (Great Wall)	Vehículos	0,00	30.789,67	-30.789,67
Totales			6.144.310,40	5.100.357,21	1.043.953,19

A pesar del escenario negativo en el que nos tocó operar el 2014, la empresa logro cerrar el año cumpliendo con todas sus obligaciones financieras a pesar que dentro del ejercicio se entró en muchos periodos de morosidad que incrementó los costos financieros. Con la CFN al final del año se logró refinanciar todas las operaciones a través de una Novación.

Destino de utilidades:

Las utilidades, aunque marginales deben ser mantenidas en el patrimonio de la empresa y esperar su incremento en futuros ejercicios económicos.

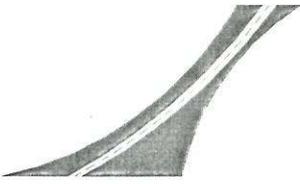
Cumplimiento de normas de propiedad intelectual:

La empresa mantiene un contrato de pólizas anuales con la empresa DMS proveedores del sistema contable del mismo nombre. Tanto la póliza como las licencias de uso están debidamente autorizadas.

Recomendaciones:

Debido a las circunstancias financieras complicadas que la empresa ha experimentado en el año pasado, esta administración recomienda:

- Lograr un acuerdo de pago con las entidades del gobierno local que permita comprometer un flujo de fondos periódico a fin de atender el pago a proveedores y demás entidades.
- Continuar con la venta de activos improductivos que tiene la empresa a fin hacerlos líquidos y atender obligaciones.
- Suspender la inversión en todo tipo de activo fijo. La decisión de compra deber ser hecha al final de un análisis técnico y financiero que justifique la compra.
- Revisar el sueldo a todo el personal administrativo acorde a las circunstancias financieras de la empresa y retirar al personal cuyo aporte no esté debidamente justificado:
- Realizar mantenimiento rutinario a todo el equipo de trabajo de la empresa, sin embargo las reparaciones mayores deben obedecer a necesidades prioritarias de la empresa, es decir solo del equipo que amerite.



CONSTRUCTORA DEL PACIFICO S.A.

- Diversificar las actividades de la empresa y sus clientes, no podemos seguir dependiendo únicamente de contratantes del sector público, debemos emprender en el desarrollo de proyectos privados.

Antes de concluir este informe quiero agradecer a la junta de accionistas por su respaldo a mi gestión.

Atentamente,

Ing. Willman Bravo E.
Gerente General
wbravo@cpacifico.com