

INFORME DE GERENCIA

Por el Ejercicio Económico del año 2016

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S. A. EDECONSA.

Señores Accionistas:

De conformidad con los estatutos de la Compañía y regulaciones emanadas por la Superintendencia de Compañías, presento a su consideración el informe de la gerencia general, sobre las labores desarrolladas durante el ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre del 2016.

ENTORNO:

Evolución del PIB. La economía ecuatoriana en 2016 continuó enfrentando la reducción de los precios del petróleo y el fortalecimiento del dólar, a lo que se unió el impacto del terremoto de abril de 2016, además de un mayor nivel de endeudamiento externo y una recuperación relativa del precio del crudo en el último cuatrimestre del año anterior. La desaceleración paulatina del crecimiento de la economía se inició desde 2012 y se profundizó en los dos últimos años, fue de 0,16% en 2015 y se contrajo a -1,7% en 2016,

Según las proyecciones del Banco Central del Ecuador para 2017 se espera una recuperación del PIB a 1,40%, porcentaje optimista en comparación con las proyecciones de los organismos multilaterales. Así, el FMI y el BM han calculado que el decrecimiento del PIB del país en 2016 fue de -2,3% y para 2017 continuará declinando hasta -2,7% (FMI) y -2,9% (BM). La Cepal estimó en -2,5% el decrecimiento de 2016 y proyecta un crecimiento mínimo de 0,7% para 2017, basado en la hipótesis de que "el crudo pueda recobrar a nivel mundial alrededor de

20% de su precio, lo cual tendrá un impacto positivo en la economía nacional y de todos los países productores*.

Producción de petróleo. La tasa de variación promedio anual de la producción de petróleo del país, en los últimos cinco años, ha sido de 1,98% y tuvo una tendencia creciente desde 2011, llegando en 2014 a su mayor volumen: 203,14 millones de barriles. A partir de dicho año, la producción se ha reducido y el nivel obtenido a 2016 es casi igual al que se registró en 2011. En el periodo analizado, la producción por parte de las empresas públicas creció a un promedio de 4,0% anual, mientras que la de empresas privadas decreció -3,83% anual. La producción de derivados, que había disminuido desde 2013, tuvo un crecimiento de 12,68% en 2016, gracias a la repotenciación de la refinería de Esmeraldas. A la fecha, la producción de las empresas públicas —Petroamazonas EP en particular— incrementó gracias a la incorporación del bloque 43-ITT.

A finales de 2016 y con aplicación en los seis primeros meses de 2017, la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP) acordó restringir la producción de crudo para estabilizar su precio en el mercado internacional. El acuerdo, al que se han unido 11 países de fuera del grupo —como Rusia, México o Kazajistán—, produjo un aumento a diciembre 2016 de 20% del precio del barril de la OPEP, que se vendió a un promedio de \$ 51,67. Los precios del crudo Oriente y del WTI han mejorado desde enero del año anterior y más marcadamente en el último cuatrimestre.

Con relación al precio del crudo, el FMI ha previsto que el precio promedio del barril de petróleo pase de \$ 43 en 2016 a \$ 51 en 2017 y el último estudio del Banco Mundial sobre *commodities* señala que llegaría a \$ 55, gracias a la limitación de oferta decidida por la OPEP.

Mercado laboral. Las cifras de empleo publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) informan que, a diciembre 2016, la tasa de empleo adecuado/pleno a nivel nacional se ubicó en 41,2%, lo que significa una disminución de 5,3 puntos porcentuales del

nivel del año anterior. Este deterioro del empleo es más pronunciado del registrado entre 2014 y 2015 que fue de -2,8 puntos porcentuales, ambos registros estadísticamente significativos. La tasa de empleo inadecuado, que engloba las tasas de subempleo, empleo no remunerado y otro empleo no pleno, se ha incrementado, registrando a 2014 una tasa de 46,7%, a 2015 de 48,1% y a diciembre 2016 de 53,4%. Todas estas variaciones son estadísticamente significativas. Durante 2016, la tasa de desempleo se mantuvo estable y a diciembre fue de 5,2%, cifra que no tiene diferencia estadísticamente significativa con respecto al 4,8% de diciembre 2015, pero que sí lo fue con respecto a 2014, cuando registró 3,8%.

La evolución de los índices del mercado laboral de los últimos tres años ratifica el deterioro de la calidad del empleo originado en la desaceleración de la producción y del crecimiento económico. El sector productivo y varios organismos multilaterales han señalado la urgencia de que la política pública se oriente a acometer la reactivación económica como fuente de generación de empleo.

Inflación. La inflación anual registrada a diciembre de cada año se ha reducido a partir de 2014, en que llegó a 3,67%, y cerró 2016 en 1,12%.

Cabe anotar que la reducción de la inflación registrada en los últimos dos años es un reflejo de la contracción de la demanda agregada, producida por la desaceleración económica que enfrenta el país, unida a la disminución del consumo de los bienes transables de la canasta básica afectados por la aplicación de salvaguardias e impuestos.

La evidente desaceleración de la economía ecuatoriana debido a la dependencia de la economía por el petróleo, al cambio de gobierno ha llevado a que se busquen alternativas de financiamiento con altos costos financieros para tratar de cubrir los tremendos baches financieros que tenemos para lo cual el gobierno aplica la teoría del endeudamiento agresivo

tanto interno como externo y esta situación heredará el próximo gobierno. Será necesario que se procure rectificar muchas políticas económicas para tratar de que el país se enrumbe por sendas de un crecimiento racional y que no se continúe con el modelo gastador y populista que dominó los últimos 10 años en el Ecuador.

Tal como ocurrió en el año pasado y ahora se reitera con mucha más gravedad debido a la recesión de nuestro sector de la construcción EDECONSA ha tenido que desenvolver sus actividades en el entorno macroeconómico ya descrito, cuyas operaciones vamos a resumir a continuación:

OPERACIONES:

EDECONSA concentró sus operaciones del año 2016 fundamentalmente en las siguientes actividades, las que fueron efectuadas gracias a inercia de los contratos suscritos en el año pasado:

- 1.- Trabajos para la Compañía CONTECON, concesionaria del Puerto Marítimo Simón Bolívar de Guayaquil.
- 2.- Finalización del contrato con TEOJAMA COMERCIAL S.A. referente a construcción de sus nuevas oficinas y talleres en los terrenos ubicados en la calle Pedro Vicente Maldonado, Sector Matilde Alvarez, Parroquia Guamaní, de la ciudad de Quito.
- 3.- Trabajos para ACP en donde EDECONSA tiene una participación accionaria y ha colaborado directamente en labores de construcción y dirección de obras.
- 4.- Alquileres de quipos esporádicos en el sector de MANTA.

Pasaremos a indicar un sumario de las actividades en cada uno de esos capítulos.

1.- TRABAJOS EN CONTECON.

Una vez que los contratos firmados en años anteriores han venido siendo concluidos, durante el 2016 EDECONSA trabajó con CONTECON ejecutando varios trabajos menores para lo cual

se han emitido las respectivas órdenes de compra. Durante el año 2016 hemos logrado facturar a CONTECON la suma de US \$995.784,71 dólares americanos, cuyo desglose presentamos en el anexo 1 de este informe.

2.- TRABAJOS DE CONSTRUCCION DE OBRA CIVIL PARA LA COMPAÑÍA TEOJAMA COMERCIAL S.A.

En el año 2016 se entregó la obra a TEOJAMA COMERCIAL S.A. a su entera satisfacción registrando en nuestras cuentas de ingresos por las planillas contractuales, obras adicionales y reconocimiento como ingresos de los anticipos recibidos en forma proporcional registrando una facturación global de US \$920.134,40 dólares americanos.

En el ANEXO 2 de este informe estamos presentando un detalle de las facturas y planillas presentadas durante el año 2016.

3.- TRABAJOS PARA ASOCIACION EN CUENTAS DE PARTICIPACION (ACP) EN DONDE EDECONSA TIENE PARTICIPACIONES ACCIONARIAS Y HA COLABORADO DIRECTAMENTE EN LABORES DE CONSTRUCCION Y DIRECCION DE OBRAS:

Edeconsa fue contratada por la ACP MILLECENTO para realizar trabajos de excavación, desalojo, anclajes y muros de hormigón por un valor ejecutado en el 2016 de US US \$121.427,19 dólares americanos.

Edeconsa fue contratada por la ACP LOMBARDIA SCCA para realizar trabajos de excavación, desalojo, anclajes y muros de hormigón por un valor ejecutado en el 2016 de US US \$157.482,84 dólares americanos.

Durante el año 2016 se logró ejecutar un contrato de mantenimiento de obras civiles y vías para la compañía SAFETY ENFORCEMENT SEGURIDAD VIAL S.A. SAFENFORVIA. Estos

trabajos fueron desarrollados en la ciudad de Ambato y ascendieron a US \$100.000,00 dólares americanos.

ASPECTOS FINANCIEROS. -

1.- INVERSIONES INMOBILIARIAS. -

Durante el año 2016 se continuó con el manejo de algunos proyectos inmobiliarios.

En el cuadro adjunto revelamos el estado de nuestras inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre del 2016 y 2015:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Inversiones Manta Bussines Center	201.975	134.975
Inversiones ACP Milicento	966.581	745.331
Ocean Front	124.958	124.958
Inversiones Bellagio	120.000	-
Signature	705.302	705.302
Inversiones Icono	246.000	246.000
Inversiones Austria	135.884	
Acciones Safety Enforcement		207.198
Saldo final	<u>2.500.700</u>	<u>2.163.764</u>

En el cuadro se observa que en el año 2016 hemos incrementado nuestras inversiones en US \$ 336.936,00 en forma consolidada.

Del cuadro arriba presentado observamos que los proyectos en mención están en pleno desarrollo conforme a las respectivas planificaciones.

Debo informar a los señores accionistas que el Edificio BELLAGIO Y SIGNATURE están totalmente terminados esperando que en el año 2017 se proceda con las liquidaciones formales de las Asociaciones en Cuentas de Participación y recibir los respectivos haberes patrimoniales.

Respecto del proyecto MANTA BUSSINES CENTER informo a los señores accionistas que lamentablemente por el terremoto ocurrido el 16 de abril del 2016 este proyecto se vió afectado y demoró la finalización del mismo incurriendo en costos adicionales por lo cual tuvimos que inyectar capital adicional de acuerdo al proporcional de participación.

En lo que respecta a inversiones AUSTRIA en realidad corresponde al proyecto inmobiliario llamado CARAVAGIO el mismo que se planifica empezar en el mes de junio del 2017.

3.-ANALISIS DE LOS RESULTADOS. -

Durante 2016 los ingresos operativos fueron de US \$ 2'302.180,34 de los cuales el 43,25% corresponde a trabajos facturados a CONTECON, el 39,97% corresponde a la venta efectuada en los contratos con TEOJAMA COMERCIAL S.A., y el 16,78% fueron trabajos facturados por honorarios de construcción y otros trabajos misceláneos.

La Empresa generó una utilidad operativa de US \$ 108.895,00,. Sin embargo, debido a que fue intervenida por las autoridades tributarias la empresa generó gastos no deducibles por US \$438.472,00 dólares americanos, que corresponde al valor de los impuestos determinados por el SRI(glosas) en la revisión de la compañía por el ejercicio 2013 y 2014.

Debido a estas circunstancias se produjo una pérdida en el ejercicio de US \$329.576,00 dólares americanos.

El valor del impuesto a la renta por el año 2016 fue de US \$ 75.586,00 dólares americanos que corresponde al valor de impuesto a la renta predeterminado porque esta cifra es mayor al valor del impuesto a la renta determinado y según las regulaciones actuales la empresa está obligada a declarar lo anteriormente indicado. Producto de esta circunstancia la pérdida neta llevo a US \$405.162,00 dólares americanos.

3.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS. -

En lo que respecta al aspecto ADMINISTRATIVO LEGAL, EDECONSA como ha sido su tradición de muchos años, en el 2016 ha cumplido con todas las obligaciones legales y tributarias con nuestras instituciones controladoras, y también debemos recalcar que como política permanente de nuestra Compañía ha sido cumplir con todas nuestras obligaciones laborales. Como indiqué en mi informe del año anterior debo insistir en que debemos poner mucho más énfasis en el futuro en la SEGURIDAD Y SALUD OCUPACIONAL, temas en los que todavía tenemos algunas tareas pendientes, a pesar de que en el año 2015 y 2016 hemos logrado delinear y aprobar la conformación oficial del respectivo departamento para el manejo de este importante tema.

El Gobierno Nacional ha puesto mucho énfasis en los respectivos controles para que las empresas cumplamos con las tareas de Seguridad Industrial y Salud Ocupacional mediante exigentes disposiciones las mismas que en forma irremediable debemos acatar,

La Dirección de la Empresa debe realizar un serio compromiso para trabajar muy fuerte y creo que hay que reforzar el nivel de compromiso hacia la seguridad ocupacional de todos quienes formamos parte de EDECONSA S.A., y convertimos así en agentes de cambio entre nosotros mismos primero, nuestros clientes, proveedores y comunidades.

Otro aspecto que la compañía debe tener muy en cuenta es que actualmente nuestros clientes potenciales exigen que las empresas proveedoras demuestren su buen desempeño dentro de la Seguridad Industrial, Salud Ocupacional y Medio Ambiente mediante la implementación de los respectivos SISTEMAS DE GESTION que deben ser debidamente certificadas a través de empresas acreditadas para tal efecto (SGS, Bureau Veritas, etc). Todo esto tiene que estar fundamentado en una buena organización empresarial con base a la normativa ISO 9001. (SISTEMA DE CALIDAD). Tengo la satisfacción de informar a los señores accionistas que durante el año 2016 hemos sido calificados con la empresa SGS como proveedores aptos para ser contratados por empresas petroleras y portuarias.

A pesar de que se nos vienen días muy difíciles por la coyuntura de la economía y política nacional no debemos dejar de ser optimistas y aspirar que en los próximos meses podamos contratar obras que permitan la subsistencia operativa de nuestra organización.

Agradezco también a cada uno de nuestros colaboradores y reitero que los esfuerzos conjuntos que hemos realizado sigan dando los frutos apetecidos para engrandecer a nuestras familias y a nuestra compañía.

Atentamente

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'P. Rodríguez Banda', written over a circular stamp or seal.

Pablo Leonardo Rodríguez Banda

GERENTE GENERAL

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A.

INFORME DE GERENCIA 2016

ANEXO 1

FECHA	No. SERIE	No. FACTURA	CLIENTE	SUBTOTAL	IVA	TOTAL	DESCRIPCION FACTURA
17/02/2016	001-300	F1-0000000054	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	95,378.14	11,445.38	106,823.52	ORDEN DE COMPRA No. 029852 - Conformación de trabes Pab. 4A y 4B.
02/03/2016	001-300	F1-0000000056	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	51,643.84	5,157.26	57,841.10	ORDEN DE COMPRA No. 029847 - Infraestructura de marcos fumigadores.
03/05/2016	001-300	F1-0000000059	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	81,383.67	9,766.04	91,149.71	PLANILLA No. 2 - Enmaldado de bloques refrigerados en patios, en el Puerto Libertador Simón Bolívar de Guayaquil, Ecuador.
08/06/2016	001-300	F1-0000000064	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	133,542.96	18,696.02	152,238.98	ORDEN DE COMPRA No. 030838 - Electrificación de Bloques A y B en Pab. 3. (Electrificación de grúas).
01/08/2016	001-300	F1-0000000069	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	255,031.80	36,124.45	294,156.25	ORDEN DE COMPRA No. 032240 - Conformación de diques para depósito del material de dragado.
10/08/2016	001-300	F1-0000000070	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	37,086.66	5,152.13	42,238.79	ORDEN DE COMPRA No. 031011 - PLANILLA No. 1 - Mantenimiento de defensa de los muelles multipropósito.
08/09/2016	001-400	F1-0000000071	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	15,690.51	2,196.67	17,887.18	ORDEN DE COMPRA No. 031011 - PLANILLA No. 2 - Mantenimiento de defensa de los muelles multipropósito.
03/10/2016	001-400	F1-0000000076	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	8,424.05	1,179.37	9,603.42	ORDEN DE COMPRA No. 033329 - Retiro de asfalto en rompe velocidades y trabajos varios de mantenimiento.
06/10/2016	001-400	F1-0000000077	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	11,331.62	1,586.43	12,918.05	ORDEN DE COMPRA No. 033340 - Suministros de pernos y grúas.
06/10/2016	001-400	F1-0000000079	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	137,266.43	19,215.90	156,482.33	ORDEN DE COMPRA No. 033047 - Planilla No. 1 - Demolición y Rehabilitación en Bodega 7.
02/12/2016	001-400	F1-0000000080	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	104,393.87	14,615.14	119,009.01	ORDEN DE COMPRA No. 033047 - Planilla No. 2 - Demolición y Rehabilitación en Bodega 7.
13/12/2016	001-400	F1-0000000081	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	32,363.81	4,530.93	36,894.74	ANTICIPO 30% - ORDEN DE COMPRA No. HR-001 - Desmontajes de balcas y colocación de barandillas en calle H.
13/12/2016	001-400	F1-0000000082	CONTECON GUAYAQUIL S.A.	28,257.33	4,096.03	33,353.36	ORDEN DE COMPRA No. HR-002 - Iluminación patio 3 obras civiles.
TOTAL				895,784.71	134,841.75	1,130,626.46	

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A.

INFORME DE GERENCIA 2016

ANEXO 2

FECHA	No. SERIE	No. FACTURA	CLIENTE	SUBTOTAL	IVA	TOTAL	DESCRIPCION FACTURA
14/01/2016	001-300	F1-00000000053	TEOJAMA COMERCIAL S.A.	145,800.00	17,496.00	163,296.00	AVANCE DE OBRA No. 7 - Contrato de Obra Civil para la Construcción de Oficinas - Talleres y Servicios.
11/03/2016	001-300	F1-00000000057	TEOJAMA COMERCIAL S.A.	145,800.00	17,496.00	163,296.00	AVANCE DE OBRA No. 8 - Contrato de Obra Civil para la Construcción de Oficinas - Talleres y Servicios.
07/04/2016	001-300	F1-00000000058	TEOJAMA COMERCIAL S.A.	145,800.00	17,496.00	163,296.00	AVANCE DE OBRA No. 9 - Contrato de Obra Civil para la Construcción de Oficinas - Talleres y Servicios.
05/05/2016	001-300	F1-00000000060	TEOJAMA COMERCIAL S.A.	145,277.00	17,433.24	162,710.24	ADICIONALES - Contrato de Obra Civil para la Construcción de Oficinas - Talleres y Servicios.
06/10/2016	001-400	F1-00000000078	TEOJAMA COMERCIAL S.A.	45,857.40	6,420.04	52,277.44	Trabajos de obra civil en taller Teojama Norte (Cerramiento, garita de guardas, y arreglo de garita antigua y baño existente)
31/01/2016	ENERO	F1-23	AMORTIZACION ANTICIPO	97,200.00		97,200.00	
29/02/2016	FEBRERO	F1-23	AMORTIZACION ANTICIPO	97,200.00		97,200.00	
31/03/2016	MARZO	F1-23	AMORTIZACION ANTICIPO	97,200.00		97,200.00	
TOTAL				920,134.40	1,072,816.96	996,475.68	

ECUATORIANA DE CONSTRUCCIONES S.A.

INFORME DE GERENCIA 2016

ANEXO 3

FECHA	No. SERIE	No. FACTURA	CLIENTE	SUBTOTAL	IVA	TOTAL	DESCRIPCION FACTURA
06/05/2016	001-300	F1-00000000051	A.C.P. MILECENIO	121.427.19	14.571.26	135.998.45	PLANILLA No. 2 - Trabajos de excavación, desalojo, anclajes y muros de hormigón.
11/05/2016	001-300	F1-00000000052	LOMBARDIA SCCA	56.328.06	6.759.37	63.087.43	ANTICIPO - Construcción de anclajes y muros perimetrales de hormigón.
31/05/2016	001-300	F1-00000000053	LOMBARDIA SCCA	48.055.02	5.765.60	53.821.62	PLANILLA No. 1 - Construcción de anclajes y muros perimetrales de hormigón.
06/07/2016	001-300	F1-00000000056	LOMBARDIA SCCA	41.337.17	5.767.20	47.124.37	PLANILLA No. 2 - Construcción de anclajes y muros perimetrales de hormigón.
22/09/2016	001-400	F1-00000000073	LOMBARDIA SCCA	11.762.59	1.648.76	13.409.35	PLANILLA No. 3 - Construcción de anclajes y muros perimetrales de hormigón.
23/12/2016	001-400	F1-00000000083	SAFETY ENFORCEMENT SEGURIDAD VIAL S.A. SAFENFORVIA	100.000.00	14.000.00	114.000.00	Valor correspondiente a contrato de mantenimiento de obras civiles y vías, según detalle adjunto
			SUBTOTAL	378.910.33	48.531.20	427.441.53	
FECHA	No. SERIE	No. FACTURA	CLIENTE	SUBTOTAL	IVA	TOTAL	DESCRIPCION FACTURA
23/02/2016	001-300	F1-00000000055	AREAPRINT CIA. LTDA.	290.00	34.80	324.80	Alquiler retroexcavadora (5 horas x \$30.00); alquiler volqueta (4 horas x \$30.00)
20/06/2016	001-400	F1-00000000072	CONSTRUCCIONES PORTUARIAS Y CIMENTACIONES S.A.	1.340.00	187.60	1.527.60	Alquiler de volqueta (33.50 horas x \$40.00)
28/09/2016	001-400	F1-00000000075	CONSTRUCCIONES PORTUARIAS Y CIMENTACIONES S.A.	360.00	50.40	410.40	Alquiler de volqueta (8 horas x \$40.00)
21/06/2016	001-300	F1-00000000065	PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL MYKONOS	4.025.00	562.80	4.582.80	SERVICIO DE DESALOJO (67 Viajes a \$60 + IVA cada viaje)
30/06/2016	001-400	NOTA CREDITO No. 000000002	PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL MYKONOS	-4.582.80	0.00	-4.582.80	NOTA DE CRÉDITO APLICA A FACTURA 65 (SERVICIO DE DESALOJO (67 Viajes a \$60 + IVA cada viaje). Se anula por error en IVA, en Manta se calcula 12% no 16%.
06/07/2016	001-300	F1-00000000067	PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO HABITACIONAL MYKONOS	4.020.00	482.40	4.502.40	SERVICIO DE DESALOJO (67 Viajes a \$60 + IVA cada viaje)
21/07/2016	001-300	F1-00000000068	PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO OCEANIA	4.000.00	480.00	4.480.00	SERVICIO DE DESALOJO (68 Viajes)
16/08/2016	001-400	NOTA CREDITO No. 000000003	PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO OCEANIA	-4.000.00	-480.00	-4.480.00	NOTA DE CRÉDITO APLICA A FACTURA 69 (SERVICIO DE DESALOJO (68 Viajes). Se anula porque el directorio de Oceania no aprobó el pago, por lo tanto se acuerda con el valor de la factura. Esta nota notifica al 15 de Agosto 2016.
22/09/2016	001-400	F1-00000000074	PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO OCEANIA	1.904.00	228.48	2.132.48	Servicio de desalojo (68 Viajes x \$28.00)
			SUBTOTAL	7.351.20	1,548.48	8,899.68	
			TOTAL	386,261.23	56,077.68	436,338.91	