

COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.
GERENCIA GENERAL

INFORME A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS
EJERCICIO ECONOMICO 2013

INDICE

PRESENTACIÓN

- I. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2013**

- II. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA DE SOCIOS**

- III. SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO**
 - III.1.- ESTADO DE SITUACION
 - III.2.- INGRESOS, COSTOS, GASTOS Y UTILIDAD

- IV.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2014.**

- V.- CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTOS ENTIDAD DE CONTROL**

Quito Julio 22, 2014

Señores Socios:

Para fines de poder cumplir con la normativa dictada por la Superintendencia de Compañías, detallo las actividades que se han realizado en la Compañía CONSTRUCCIONES HESAVI CÍA. LTDA., durante el ejercicio económico 2013; a la vez que expreso de forma amplia los resultados financieros de la empresa a Ustedes como Socios, propietarios del capital social; en mi calidad de Gerente General de la Compañía. Por lo que presento a vuestra consideración el siguiente Informe en el mismo que expreso los hechos relevantes que se han dado cumplimiento y las actividades que ha realizado la Compañía dentro del entorno de la economía del país; así como la información financiera que se encuentra reportada en los varios Estados Financieros de Situación, Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio, de Flujo de Efectivo y las correspondientes Notas a los Estados Financieros por el año terminado del 2013, los mismos que se encuentran preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes, en vigencia. Toda la información financiera del año 2013, ha sido sometida al correspondiente dictamen de Auditoría Externa, la misma que se presenta sin salvedades; a la vez que incluyo una propuesta de la política y estrategia que se deberían cumplirse para el año 2014.

I.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2013.

Siendo que la industria de la construcción en el Ecuador, durante el año 2013 se desarrollo en base a dos actividades diametralmente diferentes por razones de los productos finales que se destinan a dos áreas:

Primera : la construcción de obras de infraestructura vial y edificación pública en la cual interviene directamente el sector público. En los últimos años del Gobierno del Presidente Correa el aumento de los ingresos provenientes del petróleo y la recaudación tributaria se han destinado principalmente al incremento de la inversión pública en obras de infraestructura vial , lo que ha tenido un impacto positivo en la economía ecuatoriana con un crecimiento que se ubicó en alrededor del 3.8% en el 2013 frente al del año anterior, impulsado por el buen desempeño de actividades no petroleras, entre las que se cuenta el sector construcción, política esta que se manifiesta continuará aplicándose en el futuro. Según datos publicados, se conoce que el nivel de inversión pública en el 2013, representó entre el 11% y 12% del Producto Interno Bruto; además de que el crecimiento de esta inversión significó un mayor gasto de capital de entre el 22% y 23% con referencia al año 2012, lo que se traduce en el nivel elevado de carreteras con las que cuenta el País, adicionado el avance de construcción de grandes proyectos hidroeléctricos.

Segunda : Área que comprende lo que se denomina sector inmobiliario, la misma que incluye a la construcción de vivienda y edificaciones, la cual que se lleva de manera fundamental por parte del sector privado. El crecimiento de esta área depende de la existencia de incentivos que permitan el acceso a créditos para fines de impulsar la demanda inmobiliaria. En el Ecuador la participación del Banco del IESS- BIEES ha sido creciente debido a las bajas tasas de interés, más amplios plazos y facilidades de acceso que ofrecen a los afiliados al IESS, motivos principales por los cuales esta institución encabeza el mercado, frente a los volúmenes de crédito que han venido concediendo las instituciones financieras privadas.

Frente a estos antecedentes de cómo se presenta el sector de la construcción en el marco de la economía ecuatoriana, las actividades de la Compañía CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA. Referidas a la planificación, construcción y comercialización de casas multifamiliares, conjuntos residenciales y edificios y que se encuentran comprendidas en el sector

Inmobiliario, para el ejercicio 2013, se vieron significativamente disminuidas debido a las limitaciones que se presentaron respecto a la obtención de líneas de crédito de las instituciones financieras, lo que no le permitió a la Compañía llevar a cabo el desarrollo de proyectos inmobiliarios de vivienda y edificaciones propias de la Compañía y que puedan estar disponibles para la venta.

Para poder lograr obtener mejores resultados financieros, los Socios de la Compañía han resuelto proceder a realizar la reforma legal de sus Estatutos Sociales para fines de: primero ampliar su objeto social en afán de incluir como actividad la realización de trabajos de desbanques, movimiento de tierras con palas mecánicas y volquetas, servicios de rodillos, lastrados y afirmados; así como el arrendamiento de bienes inmuebles, excluyendo el leasing financiero; y concomitantemente realizar un aumento del capital social de la Compañía con base en el aporte de especie que realizará el mayor socio de la Compañía, lo que permitirá el cumplimiento de lo que es materia de la ampliación del objeto social propuesto, en razón de que los equipos a ser aportados guardan estrecha relación con la nueva actividad que se resolvió ejecutar de manera inmediata una vez que se tome legalmente la decisión por parte de la Junta General de Socios de Construcciones Hesavi Cía. Ltda.

Señores Socios, durante el ejercicio 2013 se ha realizado una serie de actividades que le han permitido a la Compañía el mantenerse activa en espera de que, los varios estudios y planificaciones de construcciones que se encuentran realizadas puedan en el decurso del siguiente año ejecutarse ya que existen terrenos que son de propiedad de la Compañía en los que se pueden realizarse las construcciones programadas.

Construcciones Hesavi Cía. Ltda., ha dado cumplimiento con toda la normativa dictada por la Superintendencia de Compañías referente a la actividad que realiza; al igual que con todas las obligaciones laborales y tributarias correspondientes al año 2013. Es así que en el referido año presentó a la Superintendencia de Compañías toda la información referida a los cinco estados financieros expresados en NIFF para PYMES correspondientes al ejercicio económico 2012, que le correspondió aplicar a la Compañía así como los informes previstos en la Ley de Compañías vigente.

II.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LAS JUNTAS DE SOCIOS

De conformidad con lo que consta en el correspondiente Libro de actas de Junta de la Compañía, varias son la Juntas Generales de Socios que se han llevado a cabo durante el año 2013, en las cuales se han tomado resoluciones para la buena marcha de la compañía, las mismas que en mi calidad de Gerente General y por tanto representante legal de la misma, manifiesto a Ustedes Señores Socios que han sido cumplidas en debida y legal forma.

La principal Junta General Ordinaria llevada a cabo el 25 de Octubre del 2013 en la cual se resolvió en forma unánime por parte de todos los Socios de la Compañía la aprobación de los correspondientes Estados Financieros del ejercicio 2012 que fueron expresados en NIIF, así como los Informes de Gerencia y Auditor Externo; así como la distribución de las Utilidades y su apropiado registro contable, información que fue debidamente presentada a la Superintendencia de Compañías.

Acta de Junta General Extraordinaria de Socios realizada el 24 de Noviembre del 2013 en la que se resuelve de forma unánime por parte de los Socios de la Compañía Construcciones Hesavi Cía. Ltda. Que, para fines de poder solucionar la situación financiera de la empresa frente a las obligaciones pendientes de pago que mantiene con la Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., se hace necesario tomar como alternativa de cancelar la mayor parte de estas obligaciones en base a la entrega de dos lotes de terrenos y construcciones que son de propiedad de la Compañía Hesavi, para que puedan ser transferidas a favor de Desbanques y Desalojos, vía Dación en Pago. Todo ello desde luego se implementará una vez que la Junta General de Socios de la Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., resuelva aceptar esta forma de pago de las obligaciones pendiente de pago por parte de la Compañía Construcciones Hesavi.

III.- SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO

III.1.- ESTADO DE SITUACION

De conformidad con la información que se consigna en los Estados Financieros de la Compañía cortados al 31 de diciembre del 2013, se puede apreciar de manera objetiva las variaciones que se han suscitado durante el año citado, las mismas que esperamos que en el decurso del año venidero del 2014 se vean significativamente modificadas de forma favorable en vista de las decisiones que ha tomado la Administración de la empresa, especialmente referida a la ampliación del objeto social y el aporte de la maquinaria para la ejecución de los trabajos que se podrían obtener en base a contratos con las empresas privadas y con el Estado al momento en que se decida su participación en contratos de obras públicas y la realización de trabajos de desbanques y desalojos, en especial.

En el análisis comparativo del Estado de Situación Financiera de los ejercicios económicos 2012 y 2013, las variaciones más significativas con referencia al activo Corriente se reflejan en las Cuentas de Efectivo en la que se aprecia un incremento significativo al terminar el ejercicio 2013.

Para este ejercicio se realizó la reclasificación que se registra a finales del 2013, de la cuenta de Activos Propiedad, Planta y Equipo, hacia el rubro “Activo no Corriente Disponible para la Venta” en la suma de US\$ 1'236.823, constituido por los rubros de Terrenos y Construcciones; que son una parte de las propiedades de la Compañía que de conformidad con las decisiones que ha tomado la Junta General de Socios de Construcciones Hesavi se prevé entregar bajo la figura legal de Dación en Pago a su acreedora Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., por concepto de obligaciones que se encuentran debidamente registrados en el Pasivo. Esta resolución que ha tomado la Empresa HESAVI es frente a la imposibilidad de pagar en efectivo su obligación debido a la falta de liquidez, la misma que se aprecia en el Estado Financiero ; dejando en claro desde luego que, el indicado registro contable en los Estados Financieros se encuentra sustentado en la aplicación práctica de las Norma Internacional de Información Financiera NIIF, siendo necesario indicar que la operación de pago de la obligación bajo la modalidad indicada deberá ser realizada lo antes posible.

En términos financieros totales, la situación de la Empresa se mantiene con una variación positiva del 7.42% en el Patrimonio del 2013, frente al del año 2012.

III.2.- INGRESOS, COSTOS, GASTOS Y UTILIDAD

INGRESOS Y COSTOS:

Según la información correspondiente al 31 de diciembre de 2013, se observa en los Ingresos un incremento de US\$ 46.282 frente a los que tuvo en el ejercicio 2012, valor este que dio lugar a que los Ingresos operacionales sea de un total de US\$ 122.168, la misma que debido a que los costos operativos fueron más elevados, se tiene como resultado una Pérdida Neta Integral del año de US\$ 19.984; resultado este que se ha decidido superar una vez que se implementen las alternativas que han sido presentadas por la Administración y aprobadas de forma unánime por los Socios de la Compañía y que se compendian en el capítulo siguiente.

IV.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2014

Ante los resultados financieros que se encuentran contenidos en el Estado de Resultados del ejercicio económico 2013, la administración propuso varias alternativas que permitan solventar este problema y que se relacionan con ejecutar tres etapas fundamentales que se resumen en :

- Aumento del capital social de la Compañía, con aporte de bienes que permitan a la compañía cumplir con su nueva actividad y aporte en efectivo, trámite que se encuentra ya resuelto para su implementación.
- Reforma de los Estatutos Sociales de la Compañía, con respecto a la ampliación del objeto social hacia una actividad en la cual los Socios tienen experiencia para llevar adelante la misma y con éxito. Decisión que se encuentra ya en curso de ejecución y respecto del cual existe ya la resoluciones de los Socios, la misma que deberá seguir su curso para la aprobación legal por parte de la Superintendencia de Compañías junto con la del aumento del capital social.
- Siendo que no es posible que la Compañía pueda cancelar un valor significativo de sus obligaciones en dinero en efectivo, se encuentra ya en análisis jurídico – financiero para fines de poder proceder a la transferencia de parte de sus activos fijos bajo la figura de Dación en Pago, una vez que se cuenta ya con la decisión de la principal acreedora de aceptar esta modalidad de pago como la única alternativa y forma viable que se presenta para poder extinguir las obligaciones que mantiene desde hace algunos años.

V.- CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS ENTIDAD DE CONTROL

La Gerencia General ha cumplido con los requerimientos de las varias entidades de control, como son: Súper Intendencia de Compañías, Servicio de Renta Internas, IESS, MRL, etc., con sus leyes, disposiciones, normas y resoluciones de carácter administrativo, legal y estatutario.

Concluyendo agradezco a los señores Socios de la Compañía Construcciones Hesavi Cía. Ltda., por el apoyo y confianza depositados en la administración, los mismos que redundarán en beneficio propio y de todos quienes conformamos la misma.

Los Estados financieros se encuentran a disposición de los señores Socios en la oficina de la empresa, ubicada en la Av. 6 de Diciembre No. 9156 y José Barreiro.

Atentamente,



Juan Diego Terán Almeida

GERENTE GENERAL

CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.