

COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.
GERENCIA GENERAL

INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO ECONOMICO 2014

INDICE

PRESENTACIÓN

- I. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2014
- 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.- SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO PRECEDENTE.
- V.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2015.
- VI.- CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTOS ENTIDAD DE CONTROL.

Quito Julio 17, 2015

Señores socios:

La actividad de la construcción en nuestra zona en el año 2014 que terminó mostró serias debilidades en su expansión, movida por un menor ritmo de su tasa de crecimiento, resultado de una menor inversión en la actividad de la construcción por parte del Estado al haberse producido una contracción de la obra pública; de la significativa reducción de la demanda de inmuebles en el sector privado motivada por la expedición de nuevas leyes o la propuesta de modificación de otras normas legales que han creado incertidumbre en la población; la paralización de proyectos nuevos y en ejecución así como el aplazamiento de la compra de parte de los demandantes debido al encarecimiento de muchos insumos por las varias medidas arancelarias impuestas por el Gobierno; todo lo cual incidió en una limitada demanda de servicios de movimiento de tierras y uso de maquinaria para la construcción, así como en la planificación y ejecución de nuevos proyectos urbanísticos y programas de vivienda, negocio actividad principal de la Compañía. Estos factores externos condicionaron a la operación de la Compañía durante este año, sin permitirle poder conseguir contratos suficientes para lograr cubrir sus costos operacionales y generar rentabilidad al capital, pese a las decididas acciones y gestiones acometidas por la Administración.

Para cumplir con el compromiso legal y estatutario esta Gerencia pone a consideración de los señores socios los estados financieros obtenidos al procesar las operaciones realizadas durante el ejercicio económico, en donde se expresan los resultados económicos conseguidos y la situación financiera al 31 de diciembre de este periodo, así como el cumplimiento de objetivos encomendados y las perspectivas para el siguiente periodo económico que espero se pueda lograr gracias a la ayuda y colaboración de los Socios y empleados de la Compañía.

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

1.1.- Ante la seria disminución de la demanda de nuestros servicios requeríamos implementar otras estrategias para conseguir nuevas fuentes de ingresos, como la ampliación de nuestro objeto social a la actividad de arrendamiento de inmuebles. En el 2014 se logró esa adición y estamos ya incursionando en este servicio.

1.2.- En procura de mejorar la situación financiera de la Empresa, se cumplió con el aumento del capital social y la reforma de sus estatutos sociales de la Compañía, mediante el aporte realizado por uno de los socios, de equipo caminero y vehículo con lo cual se fortaleció la capacidad instalada de maquinaria y vehículos, para así poder cumplir de mejor forma con los servicios signados en el objeto social de la Compañía.

1.3.- La Junta General de Socios estableció la necesidad de lograr la reducción de la abultada deuda que se registra con compañías relacionadas mediante la implementación de la figura jurídica de la dación en pago con la empresa DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A. Al respecto se ha mantenido reuniones habiendo llegado las dos partes: deudor y acreedor a un acuerdo unánime de ejecutar este mecanismo. Se encuentra al momento realizando los documentos necesarios para su implementación.

II.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LAS JUNTAS DE SOCIOS DE LA COMPAÑÍA.

De conformidad con lo que consta en el correspondiente Libro de actas de Junta de Socios de la Compañía, debo manifestar a Ustedes, señores Socio, que se ha cumplido con todas las resoluciones emanadas del órgano máximo de Administración de la Compañía; siendo necesario

resaltar que se dio cabal cumplimiento a la resolución referida al aumento de capital social y a la reforma de los estatutos sociales correspondientes, habiéndose perfeccionado dicho acto hasta la correspondiente inscripción en el Registro Mercantil, hecho este que se complementó con el registro en la contabilidad de los activos que fueron aportados, en la respectiva cuenta contable de Propiedad, Planta y Equipo, la misma que se vio significativamente incrementada, así como la contrapartida en la cuenta del Patrimonio debido al aumento del capital social de la Compañía.

III.- SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO

III.1.- ESTADO DE SITUACION

Los Estados Financieros de la Compañía cortados al 31 de diciembre del 2014, presentan la situación financiera de la empresa a esa fecha como resultado de todas las transacciones registradas en Libros.

El Activo Total se acrecentó frente al mismo rubro en el 2013, en unos US \$ 167 mil dólares aproximadamente, debido principalmente al aumento de capital social implementado con maquinaria y vehículo, que compensó una sustancial baja en neto del Activo Corriente de alrededor de US \$ 127 mil dólares frente al saldo del Activo Corriente del 2013, siendo necesario tomarse en cuenta que ese saldo estaba acrecentado por inclusión de la partida de Activo no Corriente Disponible para la Venta, cuyo valor debió ser revertido a la partida Propiedad, Planta y Equipo, en razón de que no fue posible el perfeccionar la Dación en Pago que fuera acordada anteriormente por razones de trámites que se encuentran en curso en el Municipio de Quito.

El Pasivo al final del ejercicio creció en algo más de US \$ 73 mil dólares, crecimiento un tanto menor al del patrimonio que fue de US \$ 94 mil con lo cual el financiamiento del incremento del Activo tuvo

como base la inversión de socios, mejorando, de alguna forma la situación financiera de la Compañía si comparamos los mismos rubros del año precedente. El incremento en este período referente al Patrimonio es menor al aumento de capital realizado debido a la Pérdida obtenida en el ejercicio económico del 2014. En todo caso el Pasivo de Largo Plazo sigue pesando gravosamente en esta situación financiera, que exige una solución temprana. Al respecto la Compañía tiene adelantado el proceso de Dación en Pago que esperamos pueda ser concretada en el nuevo año 2015.

Al 31 de diciembre del año 2014, el disponible presenta un saldo exiguo frente a las necesidades operacionales de la Empresa por tanto es urgente la solución de esta situación para que no se paralíen sus actividades normales.

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

INGRESOS Y COSTOS:

Al 31 de diciembre del 2014 las cifras que aparecen en el Estado de Resultados nos determinan la contracción sufrida por los ingresos de la Compañía debido a las dificultades de demanda. Así la partida Ingresos Operacionales ha sufrido en el año que reportamos una merma de un 4% frente a los ingresos conseguidos en el 2013. El rubro de otros ingresos, si bien son marginales, también se contrajeron considerablemente, dando como resultado un descenso de los ingresos del 14% frente a sus similares del año 2013

Los costos de estructura de la Empresa al mantener su naturaleza fija no permiten a la Administración conseguir un descenso tanto en su valor como en el impacto dentro de la estructura de costos totales. En el año 2014, han tenido un crecimiento de un 8 % aproximadamente, contribuyendo a incrementar el volumen de la pérdida anual que alcanzo los US \$ 52.7 miles de dólares y significó un 134% sobre la del ejercicio 2013. En dicha pérdida hemos tenido que incluir el valor del impuesto a la renta anticipado que por disposición legal, en nuestro

caso, constituye un pago definitivo al no estar posibilitados de aplicar al cálculo de impuesto a la renta anual por no tener utilidades.

IV.- SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO PRECEDENTE.

Si bien en nuestro análisis precedente hemos hecho un análisis comparativo somero entre los resultados de los ejercicios económicos 2013 y 2014, presentamos a continuación un cuadro explícito de esta comparación:

De los rubros más significativos del Activo están las cuentas Otras Cuentas por Cobrar, en el Activo Corriente y Propiedad, Planta y Equipo en el Activo No Corriente. Es necesario aclarar que en esta última cuenta están incluidos terrenos y construcciones con el valor más significativo, de donde vamos a extraer los activos inmobiliarios que nos permitan reducir sustancialmente la deuda Inter-compañías cuando apliquemos la opción de Dación en Pago para el pago de nuestras obligaciones, el mismo que se encuentra en proceso.

Las cuentas más gravosas en la posición financiera de la Compañía son los pasivos con compañías relacionadas y Otras Cuentas por Pagar. Si logramos finiquitar la dación en pago acordada con nuestro acreedor principal, estaremos sustancialmente mejorando nuestra posición financiera al reducir ostensiblemente el financiamiento de terceros de nuestros activos.

Tenemos la esperanza de concretar contratos para la prestación de algunos servicios comprendidos en el objeto social actual para así lograr mejorar los resultados de la Compañía en el año que iniciamos y poder reducir el volumen de pérdidas que están debitando a las utilidades acumuladas registradas en años anteriores.

COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO
EJERCICIOS ECONOMICO 2014 - 2013

	2014	2013	VARIACIÓN	
	US DÓLARES	US DÓLARES	US DÓLARES	%
A C T I V O				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes	4.990,00	142.808,00	-137.818,00	-96,51%
Deudores Comerciales	0,00	9.340,00	-9.340,00	-100,00%
Otras Cuentas x Cobrar	37.068,00	17.503,00	19.565,00	111,78%
Activos x Imptos corriente			0,00	
Activos no ctes disponible Vta	0,00	1.236.823,00	-1.236.823,00	-100,00%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	42.058,00	1.406.474,00	-1.364.416,00	-97,01%
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipo	2.675.535,00	1.148.113,00	1.527.422,00	133,04%
Activos x Imptos Diferidos	1.946,00	2.182,00	-236,00	-10,82%
Ctas x Cobrar largo plazo	195.031,00	189.441,00	5.590,00	2,95%
Otros activos	0,00	838,00		0,00%
TOTAL ACTIVO NO CTE.	2.872.512,00	1.340.574,00	1.531.938,00	114,27%
TOTAL ACTIVO	2.914.570,00	2.747.048,00	167.522,00	6,10%
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones Financieras	1.542,00	6.552,00	-5.010,00	-76,47%
Ctas x Pagar Comerciales	1.350,00	196,00	1.154,00	588,78%
Otras Ctas x Pagar	195.171,00	196.607,00	-1.436,00	-0,73%
Obligaciones Laborales	6.393,00	9.573,00	-3.180,00	-33,22%
Pasivos x Imptos. Corrientes	14.707,00	0,00	14.707,00	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	219.163,00	212.928,00	6.235,00	2,93%
PASIVO LARGO PLAZO				
Deudas con partes relacionadas a largo plazo	1.078.853,00	1.008.680,00	70.173,00	6,96%
Beneficios Laborales L.Plazo	10.660,00	11.014,00	-354,00	-3,21%
Otros Pasivos a Largo Plazo	22.286,00	24.886,00		0,00%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	1.111.799,00	1.044.580,00	67.219,00	6,44%
TOTAL PASIVO	1.330.962,00	1.257.508,00	73.454,00	5,84%
PATRIMONIO				
Capital Social	247.000,00	100.000,00	147.000,00	147,00%
Superavit x Valuación A.F.	1.107.364,00	1.107.364,00	0,00	0,00%
Resultados Acumulados	229.244,00	282.176,00	-52.932,00	-18,76%
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.583.608,00	1.489.540,00	94.068,00	6,32%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.914.570,00	2.747.048,00	167.522,00	6,10%

COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO
EJERCICIOS ECONOMICO 2014 - 2013

DETALLE	2014	2013	VARIACION ABSOLUTA	%
Ingresos x Ventas (arriendos)	117.134,00	122.168,00	-5.034,00	-4%
Más: Otros Ingresos	4.280,00	19.214,00	-14.934,00	-78%
TOTAL INGRESOS	121.414,00	141.382,00	-19.968,00	-14%
Menos :				
Costos Operativos	-158.295,00	-146.097,00	-12.198,00	8%
Otros Egresos	-1.108,00	-1.503,00	395,00	-26%
TOTAL COSTOS Y GASTOS	-159.403,00	-147.600,00		
Utilidad o PERDIDA del Ejercicio	-37.989,00	-6.218,00	-31.771,00	511%
Menos : Impuesto a la Renta (anticipo)	-14.706,00	-13.766,00	-940,00	7%
(UTILIDAD) / PERDIDA NETA INTEGRAL	-52.695,00	-19.984,00	-32.711,00	164%

V.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2014

Ante un año 2015 incierto para la economía del país, con tasas previsionales de crecimiento más modestas que las del año 2014, con presuntas leyes que ahondarán la desconfianza para la inversión, con una sustancial baja en la inversión gubernamental en el área de la construcción, con una disminución de los ingresos del estado por factores externos que repercutirán en los gastos corrientes del gobierno, la situación que afronta la empresa no tiene visos esperanzadores de recuperación a menos que ejercitemos otras estrategias para afrontar esta situación; de allí que, vamos a implementar un programa que contemple una organización con exhaustivos controles de costos y gastos, una mejora en la productividad y un mecanismo para promocionar y participar en todo concurso y licitación de obras.

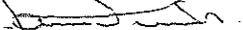
VI.- CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS ENTIDAD DE CONTROL

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 Terán Almeida
GERENTE

COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.