

COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.
GERENCIA GENERAL

INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO ECONOMICO 2016

INDICE

PRESENTACIÓN

- I. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2016**
- 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 2017.**

Quito Mayo 19, 2017

Señores Socios:

Al haber concluido la Compañía a la que represento un año más de actividades en medio de un escenario de crisis económica nacional, de inestabilidad política por el incierto cambio de gobierno, de una paralización de las inversiones gubernamentales y privadas, una desocupación poblacional creciente, y es sólo nuestra perseverancia de continuar en el negocio lo que nos mantiene batallando frente a tantas adversidades, procurando mantenernos operativos, aunque en niveles bajos pero, sostenibles en el tiempo, reconociendo la existencia de situaciones agobiantes que vienen impacten severamente en nuestras finanzas.

Es conocido que en el sector de la construcción durante los últimos años ha existido una disminución de su crecimiento debido principalmente a la baja de la inversión en la economía tanto pública como privada, a la reducción de la colocación de créditos especialmente hipotecarios para la construcción debido a la menor confianza para emprender el endeudamiento a largo plazo; esto aunado al nuevo escenario político y económico que se presentó en el año 2016 debido a la proximidad de las elecciones, determinaron efectos directos en el sector incidiendo en que los constructores deban posponer, parar o cancelar los proyectos en curso o los nuevos proyectos; hechos estos que incidieron en las decisiones que debió tomar Construcciones HESAVI para posponer sus decisiones de desarrollo e inicio de nuevos proyectos de construcción, lo cual le obligó a tener que aplicar, en la medida de lo posible, una reducción del personal para así poder lograr una baja en los gastos del rubro de mano de obra.

Esperamos que el nuevo Gobierno tenga un plan de reactivación y crecimiento de la economía del País, para enfrentar la crisis en la que estamos y así poder aspirar a una mejoría de nuestra actividad.

I.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL

AÑO 2015

En el ejercicio 2016, la Administración continuó en el programa de ganar más eficiencia y reducir costos para mejorar los resultados financieros ante circunstancias difíciles, dentro del sector inmobiliario que no muestra señales de estabilizarse sino más bien su deterioro es cada vez más pronunciado a tasas superiores al 10% por una contracción de la economía nacional, sin rumbo de recuperación por la creciente incertidumbre sobre la situación económica y política futura del país. Esta adaptación a los cambios propuestos es determinante para la permanencia y sobrevivencia en esta época de crisis.

Justamente por estas iniciativas se consiguió una baja en nuestros costos operativos de alrededor del 43% en este año 2016, aunque estos esfuerzos fueron eclipsados por el aumento de los gastos, los mismos que tienen especial incremento el rubro impuestos y contribuciones debido, en esta ocasión, a los pagos realizados para la legalización de terrenos, dentro del trámite municipal.

Por otra parte se ha puesto mayor énfasis en la promoción de las bondades de nuestros terrenos e instalaciones, su ubicación y servicios existentes, así como sus precios competitivos, a fin de poder arrendarlos. Esperamos resultados efectivos para este nuevo ejercicio.

Con relación a las diversas gestiones de regularización de los terrenos de propiedad de la compañía que tuvo que ejecutarse, se han concluido los prolongados trámites en el *Municipio del Distrito Metropolitano de Quito*, estando en la fase de los trámites ante el Registro de la Propiedad en donde se encuentran pendientes.

Hasta la presente fecha, el trámite de adjudicación de la franja de terreno, igualmente se encuentra en curso la inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad del Cantón Quito en la que se ubican los lotes de terreno de propiedad de la Compañía.

II.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA DE SOCIOS

La Administración de la compañía, ha procedido a dar cumplimiento inmediato a todas y cada uno de las resoluciones pertinentes tomadas por la Junta General Ordinaria de Socios en la última sesión ordinaria; respecto a la aprobación de

los Estados Financieros e Informes de Gerencia, de Auditoría Externa y Comisario de la Compañía del ejercicio económico 2015, de las cuales se ha informado a su debido tiempo.

III.- SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO ECONOMICO 2016

La economía del País, en el año 2016, no sólo fue impactado por las consecuencias de una prolongada crisis del pasado año, sino que, adicionalmente, fue conmovido por un evento de la naturaleza: un movimiento sísmico en el mes de abril en dos provincias de la costa del País, que causo destrucción y muertes, lo que agravó aún más la situación económica del Ecuador y las finanzas gubernamentales; ante lo cual el Gobierno se apresuró, frente a la ausencia de ahorros gubernamentales y una carencia de liquidez, a tomar medidas económicas que se basaron esencialmente en la imposición de nuevos tributos y contribuciones a los sujetos pasivos de impuestos, las que se vieron determinadas en la promulgación de la “Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el Terremoto del 16 de abril del 2016”, mediante la cual se gravó a las remuneraciones y el Patrimonio de las personas naturales; así como a las Utilidades de las Compañías por el 2015 y se incrementa el IVA en dos puntos pasando del 12% al 14%. Todas estas medidas contribuyeron a agravar aún más la crítica situación del sector privado, especialmente de las pequeñas empresas, que vemos aumentar la contracción de actividades y una disminución de nuestros ingresos. Si bien pudimos superar estas adversidades y obtener resultados en el campo positivo, nos coartó las posibilidades de tener un crecimiento operacional más saludable. Esto se puede apreciar en los reportes financieros que van incluidos a continuación

III.1.- ESTADO DE SITUACION

Este estado financiero nos proporciona una información estática, en un instante del día, de los activos empleados por la Compañía en

la operación en conexión con los fondos de terceros y propios que los financian. De allí que, para disponer de información evolutiva de las diferentes posiciones financieras en el transcurso del año, requerimos de repetidos estados de situación estáticos que reflejan un instante del tiempo, en intervalos

fijos como: mes, trimestre, semestre, al año, para fines de poder ver cómo cambian los activos y los fondos de financiamiento con el tiempo, y cuál es nuestra situación financiera en ese momento, fruto de nuestras decisiones financieras, administrativas y de gestión manejadas en la operación. Un análisis de esos movimientos en el tiempo, nos proporcionan material para evaluar el impacto de esas prácticas aplicadas al negocio. De allí que a continuación se presenta la información comparativa correspondiente a los Estados de Situación Financiera concerniente a los ejercicios económicos 2015 y 2016 de la Compañía.

CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO
EJERCICIOS ECONOMICOS 2016 - 2015

	2016	2015	VARIACIÓN	PORCEN
	US DÓLARES	US DÓLARES	US DÓLARES	TAJE
A C T I V O				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes	14.073,32	2.199,21	11.874	539,9%
Deudores Comerciales	21.217,74	7.759,66	13.458	173,4%
Otras Cuentas x Cobrar	3.283,75	3.427,38	-144	-4,2%
Activos x Imptos corriente	27.860,66	24.003,48	3.857	16,1%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	66.435,47	37.389,73	29.046	77,7%
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipo	2.539.593,15	2.623.559,15	-83.966	-3,2%
Ctas x Cobrar largo plazo	202.921,63	195.046,78	7.875	4,0%
Otros Activos No Corrientes	838,33	838,33	0	0,0%
TOTAL ACTIVO NO CTE.	2.743.353,11	2.819.444,26	-76.091	-2,7%
TOTAL ACTIVO	2.809.788,58	2.856.833,99	-47.045	-1,6%
P A S I V O				
PASIVO CORRIENTE				
Ctas y Dctos. x Pagar	27.109,50	5.715,32	21.394	374,3%
Obligaciones Financieras	6.000,74	4.049,93	1.951	48,2%
Pasivos x Imptos. Corrientes	8.013,00	7.667,26	346	4,5%
Obligaciones Laborales	4.203,06	11.154,12	-6.951	-62,3%
Otras Ctas x Pagar	199.783,28	199.206,48	577	0,3%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	245.109,58	227.793,11	17.316	7,6%
PASIVO NO CORRIENTE				
Ctas x Pagar Relacionadas	993.864,55	1.059.505,31	-65.641	-6,2%
Beneficios Laborales L.Plazo	6.668,30	8.891,29	-2.223	-25,0%
Otros Pasivos a Largo Plazo	26.842,86	17.942,86	8.900	49,6%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	1.027.375,71	1.086.339,46	-58.964	-5,4%
TOTAL PASIVO	1.272.485,29	1.314.132,57	-41.647	-3,2%
PATRIMONIO				
Capital Social	247.000,00	247.000,00	0	0,0%
Superavit x Valuación	1.107.364,31	1.107.364,31	0	0,0%
Otros Resultados Integral	302.160,00	302.160,00	0	0,0%
Resultados Acumulados	-119.221,02	-113.822,89	-5.398	4,7%
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.537.303,29	1.542.701,42	-5.398	-0,3%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.809.788,58	2.856.833,99	-47.045	-1,6%

Al comparar el valor del Activo Total del ejercicio económico 2016 frente a su correspondiente rubro del 2015, vemos que es inferior en algo más de 47 mil dólares; si bien es una pequeña la diferencia, si nos alerta que los recursos, bienes y derechos usados por la Empresa como medios de explotación y que representan el valor de la Compañía, están contrayéndose.

El factor que incide en esta contracción del Activo Total es la disminución que registra la cuenta Propiedad, Planta y Equipo en el 2016 respecto al año precedente en el valor de 84 mil dólares aproximadamente, con este resultado se mantiene el descenso del saldo en esta cuenta un año más, pues esta tendencia viene desde 2014.

En el Pasivo, la deuda con terceros, también disminuyó, principalmente el Pasivo de Largo Plazo, en detrimento del Pasivo de corto plazo que sufrió un aumento del 7.6% para el 2016, agravando así la liquidez y las necesidades de capital de trabajo que desde el año precedente ya era un factor preocupante.

El Patrimonio por su parte, presenta una disminución igual al valor de la pérdida registrada en el 2015.

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

CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO
EJERCICIOS ECONOMICO 2016 - 2015

DETALLE	2016	2015	VARIACION ABSOLUTA	PORCEN TAJE
I N G R E S O S				
Prestación Servicios	196,158.78	154,466.17	41,692.61	26.99%
Otros Ingresos	10,295.12	9,200.20	1,094.92	11.90%
TOTAL INGRESOS	206,453.90	163,666.37	42,787.53	26.14%
C O S T O S				
Por Beneficios Trabajadores	26,265.61	73,882.84	-47,617.23	-64.45%
Depreciación	11,131.25	20,132.73	-9,001.48	-44.71%
Mantenimiento y Reparación	17,603.26	7,946.13	9,657.13	121.53%
Servicios Públicos	3,299.66	1,840.55	1,459.11	79.28%
Otros Costos	1,476.96	952.66	524.30	55.04%
TOTAL COSTOS	59,776.74	104,754.91	-44,978.17	-42.94%
G A S T O S				
Por Beneficio Empleados	63,397.58	59,189.69	4,207.89	7.11%
Depreciación	23,382.75	23,382.75	0.00	0.00%
Impuestos y Contribuciones	33,612.58	2,049.95	31,562.63	1539.68%
Mantenimiento y Reparación	5,307.64	719.43	4,588.21	637.76%
Comisiones no Financieras	7,950.00	0.00	7,950.00	
Servicios Públicos	2,318.23	960.19	1,358.04	141.43%
IVA que se carga al Gasto	1,256.45	716.19	540.26	75.44%
Gastos Financieros	4,308.00	1,546.48	2,761.52	178.57%
Otros Gastos	3,035.53	1,640.78	1,394.75	85.01%
TOTAL GASTOS	144,568.76	90,205.46	54,363.30	60.27%
TOTAL COSTOS Y GASTOS	204,345.50	194,960.37	9,385.13	4.81%
UTILIDAD o PERDIDA NETA Ejercicio	2,108.40	-31,294.00	33,402.40	106.74%

INGRESOS Y COSTOS:

Al finalizar el ejercicio económico 2016, en los Estados de Resultados Integrales, la Compañía obtuvo ingresos totales por 206 mil dólares, superiores en un 26% respecto de los que obtuvo en el ejercicio 2015, resultado de una intensa mejoría en las gestiones de promoción e impulso de las diligencias para lograr arrendar las propiedades de la empresa a precios todavía competitivos frente a la realidad financiera del sector.

Apreciamos que el rubro de los costos se contrajo en alrededor de un 43%, pasando de 104.8 miles de dólares en el 2015 a 59.8 miles de dólares en el ejercicio 2016, lo que permitió subir sustancialmente la utilidad bruta (ingresos – costos) hasta un valor de 146.7 miles de dólares, cuando esta utilidad bruta en el 2015 fue apenas de 58.9 miles de dólares. Este sustancial incremento de la utilidad bruta se vio neutralizada por la acrecentada cifra de gastos fijos estructurales, que pasaron de 92.2 miles de dólares a 144,6 miles de dólares, determinando una utilidad neta marginal en el ejercicio 2016 de apenas 2.1 miles de dólares. Frente a estos datos, es necesario considerar que en este año se tuvieron que erogar valores significativos por concepto de impuestos y contribuciones extraordinarias como resultado de las legalizaciones e inscripciones de las propiedades de la Compañía en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Frente a estas realidades financieras, reiteramos que es fundamental el que debemos hacer un mayor esfuerzo respecto a la optimización del recurso laboral para así poder mejorar la carga fija que viene teniendo la Compañía y así poder entrar en el campo de la rentabilidad positiva.

Si bien los gastos financieros no representan un rubro de peso dentro de los costos, al observar ese abultado incremento producido entre el ejercicio 2016 frente al 2015, si debemos tenerlos en consideración mediante un manejo eficiente del crédito destinado para nuestras operaciones.

VI.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2017

Durante el ejercicio 2017 reforzaremos nuestras estrategias de divulgación, propaganda y promoción de arrendamiento de los bienes inmuebles de la Compañía, procurando en toda ocasión conseguir los mejores precios, la certeza

de pago de arriendos y las seguridades legales que garanticen posibles reclamos y litigios.

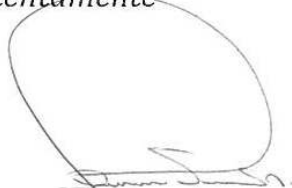
Nos hemos planteado estudiar de manera urgente las necesidades del mercado en búsqueda de alternativas de nuevos productos inmobiliarios que permitan a la Compañía disponer sus mayores esfuerzos en la comercialización de sus servicios.

Asimismo estaremos empeñados en constreñir los gastos fijos de la Empresa a niveles que nos permitan permanecer en el campo de rentabilidad financiera adecuada, en nuestras operaciones.

Concluyendo agradezco a los señores Accionistas de la Compañía Construcciones Hesavi Cia. 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 Accionistas en la oficina de la empresa, ubicada en la calle Rafael N77-B y Av. Diego Vásquez de Cepeda.

Atentamente



Juan Diego Terán Almeida

GERENTE GENERAL

Representante Legal