

**CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.**

**GERENCIA**

**INFORME A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS**

**EJERCICIO ECONOMICO 2017**

## ***INDICE***

### ***PRESENTACIÒN***

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

**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 2018.**

**Quito mayo 11, 2018**

**Señores Socios:**

*El año 2017, que terminó, es una consecuencia del año precedente en referencia a la crisis por la que atravesó el País en ese periodo, aunque su dimensión e intensidad se vio en cierta forma disminuida con el advenimiento del nuevo gobierno que si bien es de la misma línea política del anterior, pudo contrastarse con la del gobierno de Correa, una vez que dio paso a la aquiescencia política, apertura de canales de diálogo con todos los sectores, solicitó a todos los estamentos jurídicos del País para que se proceda a iniciar las acciones legales tendientes al combate a la corrupción que se determina que fuera institucionalizada en el Gobierno de Correa e incorpora algunas medidas económicas, entre las que se cuentan como la más importantes, la eliminación de las salvaguardias a las importaciones, supresión de cupos a las importaciones de autos, el restablecimiento del 12% del IVA, firma del Acuerdo comercial con la Unión Europea y el proyecto de eliminación de la Ley de Plusvalía; hechos estos que dieron como resultado, en muy corto tiempo, una cierta expectativa positiva pero con preocupaciones, por cuanto este gobierno no contaba con un plan económico real de largo plazo que permita visualizar cual iba a ser el direccionamiento de la economía nacional.*

*Sin embargo de lo cual, hasta finales del 2017, se aprecia que nada ha cambiado con respecto a la estructura y funcionalidad del aparato estatal, continuó el incrementado gasto público en este año, a sabiendas que en este rubro se requería de un imperioso ajuste para fines de poder equilibrar el presupuesto del Estado, el mismo que para el año 2017 presentaba un alto déficit equivalente a los 5.468 millones de dólares. No existe otra alternativa de poder cubrir este déficit que no sea con más deuda y/o con mayor recaudación fiscal, parámetro este muy difícil de poder obtener en corto tiempo. Pero, ha de considerarse que incrementar*

*la acrecentada deuda del País es una medida muy arriesgada que va a determinar que la deuda consolidada del País se acerque a los 60 mil millones de dólares, de los cuales se considera que la deuda externa representa cerca del 46%, seguida en importancia por deuda Interna con un 21%; deuda toda ésta casi insostenible frente al exiguo crecimiento del PIB del Ecuador, más aún si se tiene en consideración que la misma deberá ser pagada obligatoriamente en los próximos años, con millonarios desembolsos los mismos que no se encuentran disponibles por el País, a menos que el Gobierno actual esté decidido a proponer e implementar una real y efectiva re-estructuración de gran parte de la deuda externa, respecto a tasas, montos y plazos, lo cual constituye de por sí un gran verdadero reto y un problema serio que deberá ser abordado por el actual Gobierno.*

*No puedo dejar de mencionar la verdadera falta de liquidez que tuvo el gobierno central en este 2017, lo que obligó a una mayor recaudación fiscal mediante la adopción de iniciales medidas económicas urgentes al comenzar el cuarto trimestre de este año, que se consideraron un tanto atractivas popularmente hablando, algunas de las cuales se encuentran incorporadas en la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, promulgada en diciembre del 2017, a través de la cual se procedió a incrementar el porcentaje de impuesto a la renta del 22% al 25% a partir del 1 de enero del 2018; excluir del cálculo del anticipo de impuesto a la renta en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio. En forma adicional el Gobierno amparado en el argumento de lucha contra el contrabando y subvaloración aduanera, implemento en el mes de octubre una tasa de control aduanero de US 0,10 por unidad importada, juntamente con una subida de aranceles. Bajo el criterio de tratar de mitigar este impacto se envió a la Asamblea la derogatoria de la Ley de Plusvalía, se elimina el pago del anticipo al impuesto a la renta para las empresas con ventas menores a los US \$ 300.000. Todo esto tenía como fin el configurar un aumento de los ingresos fiscales y que se argumentó tenían como fin reactivar el gasto público para mantener el crecimiento de la economía nacional.*

*Dentro de este escenario económico nacional, el sector de la construcción fue el que registro los peores resultados en el 2017 frente al resto de sectores económicos nacionales, con una caída de un 7.3%, con lo cual se adiciona un año más de saldos rojos en su crecimiento, agravando aun más la situación actual sobre todo del sector inmobiliario y de obras de infraestructura donde la inversión en el 2017 es casi nula, pues decayó la inversión en obra pública a lo que se adiciona la crisis nacional que enfrenta la industria desde la dolarización de la economía.*

*Cierto es que el nuevo gobierno ha realizado positivas gestiones encaminadas a reactivar el sector de la construcción e inmobiliario en el País al haber derogado la Ley de Plusvalía, la misma que más que un control a la especulación en la comercialización de bienes inmuebles, se le especificó como un mecanismo confiscatorio del patrimonio familiar, cuyo efecto directo en la actividad de la construcción fue su casi total paralización, coadyuvada por la existencia de una contracción de liquidez del sector financiero a lo que se adicionó la falta de inversión pública; por tanto, para conseguir la recuperación y reactivación del Sector no sólo tiene que ver con la derogatoria de esta Ley, sino que de manera adicional se necesita que exista un entorno de confianza a nivel del sector público y de la empresas constructoras, inmobiliarias y de servicios que motive a los inversionistas a continuar desarrollando sus proyectos los mismos que se encuentran casi paralizados, a la par que para la implementación de nuevos proyectos. En esta línea el actual Gobierno está empeñado en poner en marcha el plan denominado “Casa para Todos” en el cual se prevé la construcción de 325.000 viviendas que posiblemente permita al sector de la construcción y de servicios al mismo, el darle un aliciente para detener en algo su decrecimiento. Mientras tanto, continuamos esperando que comience este Gobierno a priorizar a los constructores nacionales en sus inversiones en obras de infraestructura pública y combata el flagelo de la corrupción en la asignación de contratos de obras, al igual que se emprenda en una inmediata reforma a la Ley de Contratación Pública.*

*Estas duras y negativas condiciones del entorno económico, que he sintetizado en este breve análisis, siguen impactando en la actividad de CONSTRUCCIONES HESAVI C. LTDA, al punto que casi nos ha paralizado en la prestación de nuestros servicios, condicionándonos a operar con márgenes mínimos a fin de mantener a flote nuestras actividades dentro de un mercado exiguo y con una competencia inmisericorde.*

*Gracias señores socios, y espero seguir contando con vuestra colaboración y ayuda para la sobrevivencia de la Compañía.*

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

*En el ejercicio 2017, la Administración continuó con el programa de ganar más eficiencia y reducir costos y gastos para mejorar los resultados financieros frente a las circunstancias difíciles en las que se desarrolló el sector de la construcción e inmobiliario, los mismos que no muestra señales de estabilizarse sino más bien, su deterioro es cada vez más pronunciado a elevadas tasas, resultado de una contracción de la economía nacional, del ambiente de 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.*

*Las iniciativas tomadas por la Administración de la Compañía y que estuvieron orientadas a comprimir las erogaciones en costos de personal se mantuvieron, pero con resultados marginales puesto que estamos operando durante este ejercicio, con un número de personal imprescindible.*

*En los restantes rubros del costo, las acciones implementadas y que fueron encaminadas a una disminución de sus cuantías para este año, se vieron orientadas hacia costos en mejoras y adecuaciones de las propiedades de la compañía para fines de futuros canon de arrendamiento algo más ventajosos.*

*Hemos iniciado el estudio del mercado inmobiliario relacionado con el arrendamiento de inmuebles comerciales para orientar a supermercados, pues es de interés para la Compañía, por cuanto estamos acondicionando uno de nuestros inmuebles para lograr cumplir con este fin.*

*Uno de los aspectos positivos que se presentó en este año 2017, es el haber logrado terminar con el trámite de legalizaciones de las construcciones en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, así como las inscripciones en el Registro de la Propiedad de los lotes de terreno, propiedad de la Compañía, que tenían ciertas restricciones; lo que permitirá el que una vez que se realicen los pagos de impuestos correspondientes se logre realizar el trámite de Dación en Pago de las obligaciones que la Compañía mantiene con la Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A..*

## **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 y Universal de Socios celebrada el 24 de mayo del 2017; respecto a la aprobación de los Estados Financieros e Informes de Gerencia y de Auditoría Externa de la Compañía correspondientes al ejercicio económico 2017, de las cuales se ha informado a los entes de control.*

*De conformidad con las resoluciones de la Junta General Extraordinaria del 19 de julio del 2017, la Administración de la compañía, realizó el nombramiento como Auditores Externos a la compañía BCG Business Consulting Group del Ecuador Cía. Ltda, para la presentación del Informe correspondiente a los Estados Financieros del ejercicio económico 2017, a la vez que se notificó de su designación a la Superintendencia de Compañías.*

*Teniendo en cuenta la resolución de la Junta General extraordinaria de 6 de noviembre del 2017, se celebra la escritura de compra - venta de un bien inmueble de propiedad de la Compañía, consistente en la Casa B Sur, del Lote 27 del Conjunto Punta del Este del Cantón Quito y la legalización correspondiente.*

### **III.- SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO ECONOMICO 2017**

*Como dejamos anotado, el sector de la industria de la construcción e inmobiliario durante estos tres últimos años, fue el más perjudicado por la crisis de la economía del País, sin que tenga indicios reales de una reversión de esta tendencia depresiva en el futuro inmediato. El Gobierno Nacional no dispone de un plan económico, ni de corto ni de mediano plazo, que establezca las bases para una real recuperación económica, y dentro de ese plan, los estímulos para un cambio de la tendencia decreciente del sector, con incentivos para la inversión, con un combate efectivo a la corrupción, priorizando a las empresas nacionales en las obras de infraestructura pública, e instaurando la transparencia en la contratación. Cualquier política gubernamental destinada a fomentar la recuperación de este sector, tiene grandes implicaciones a nivel de País puesto que es uno de los sectores más dinamizadores de la economía, impulsa a otros sectores como la industria cementera, cerámica, baños, muebles, textiles transporte, banca y a su vez es uno de los sectores que más emplea mano de obra directa en el País.*

*Nuestra empresa, como una unidad productiva del Sector experimentamos todas estas circunstancias críticas que han agobiado a la industria de la construcción durante todos estos últimos años, obligándonos, pese a nuestros esfuerzos, a ejercitar una actividad de sobrevivencia, con escasas posibilidades de relegarnos de esa influencia y entrar en un crecimiento saludable que permita mejores resultados operacionales y mayores incentivos para continuar en esta actividad.*

*Los resultados financieros de una actividad deprimida generalmente son mínimos, en el mejor de los casos, y en los demás deficitarios porque se dispone cada vez de menores ingresos por ventas, manteniendo una estructura administrativa relativamente fija y costos difíciles de reducirlos.*

### **III.1.- ESTADO DE SITUACION**

*Este estado financiero nos proporciona una información estática instantánea al día de corte de las cuentas 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 que reflejan en un instante del tiempo los movimientos ocurridos, en intervalos fijos como: mes, trimestre, semestre, al año, que nos permiten analizar los cambios producidos en los activos y los fondos de financiamiento en el tiempo, nos proporciona material para evaluar el impacto de las 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 2016 y 2017 de la Compañía.*

*Un análisis inicial de este estado financiero a la fecha de corte, nos muestra una mínima variación de los activos totales entre 2016 y 2017, vale decir que se mantiene en similares niveles el monto de estos activos en estos dos últimos años; esta situación encubre un grave deterioro del circulante en 2017, ubicándolo a la Empresa en una contingencia riesgosa frente a las necesidades de efectivo para sus operaciones más inmediatas el siguiente año. Esta disminución del efectivo de un 98% determinó que todo el Activo Circulante termine con un cambio negativo del 27%. Si bien el exigible muestra un incremento para este ejercicio del orden del 115%, su cuantía no tiene significado en el valor del Activo Corriente y su contribución a un mejoramiento en el saldo final es marginal.*

*La variación interanual del Activo no Corriente es insustancial por la pequeña variación experimentada, del orden de los US \$ 26.000. No contribuye a alterar el monto final del Total de Activos.*

*El Pasivo Total tuvo una baja del 3.5%, porcentualmente superior a la variación del 2.7% del Activo Total, que aunque no es mayormente significativo, en algo mejora la solidez de la Empresa; no así, cuando analizamos la liquidez y solvencia de la Compañía que experimentan una nueva disminución en sus índices, contribuyendo al agravamiento de su capacidad de cubrir sus necesidades de capital de trabajo en sus operaciones diarias. La Administración obró acertadamente cuando procuró ir disminuyendo las acreencias de corto plazo en este periodo, exceptuando las obligaciones bancarias que han sido renegociadas, pero ese esfuerzo no fue suficiente para cambiar estos conceptos en el 2017 por la imposibilidad de conseguir mayores ingresos por ventas.*

*En este análisis comparativo de las partidas que forman el Estado de Situación de la Compañía en 2016 y 2017, nos resta echar un vistazo a lo sucedido al Patrimonio. Prácticamente se registro una variación negativa de escaso impacto en la salud financiera de la empresa, por tanto su influencia tanto en solidez y solvencia de la Empresa no tiene significado.*

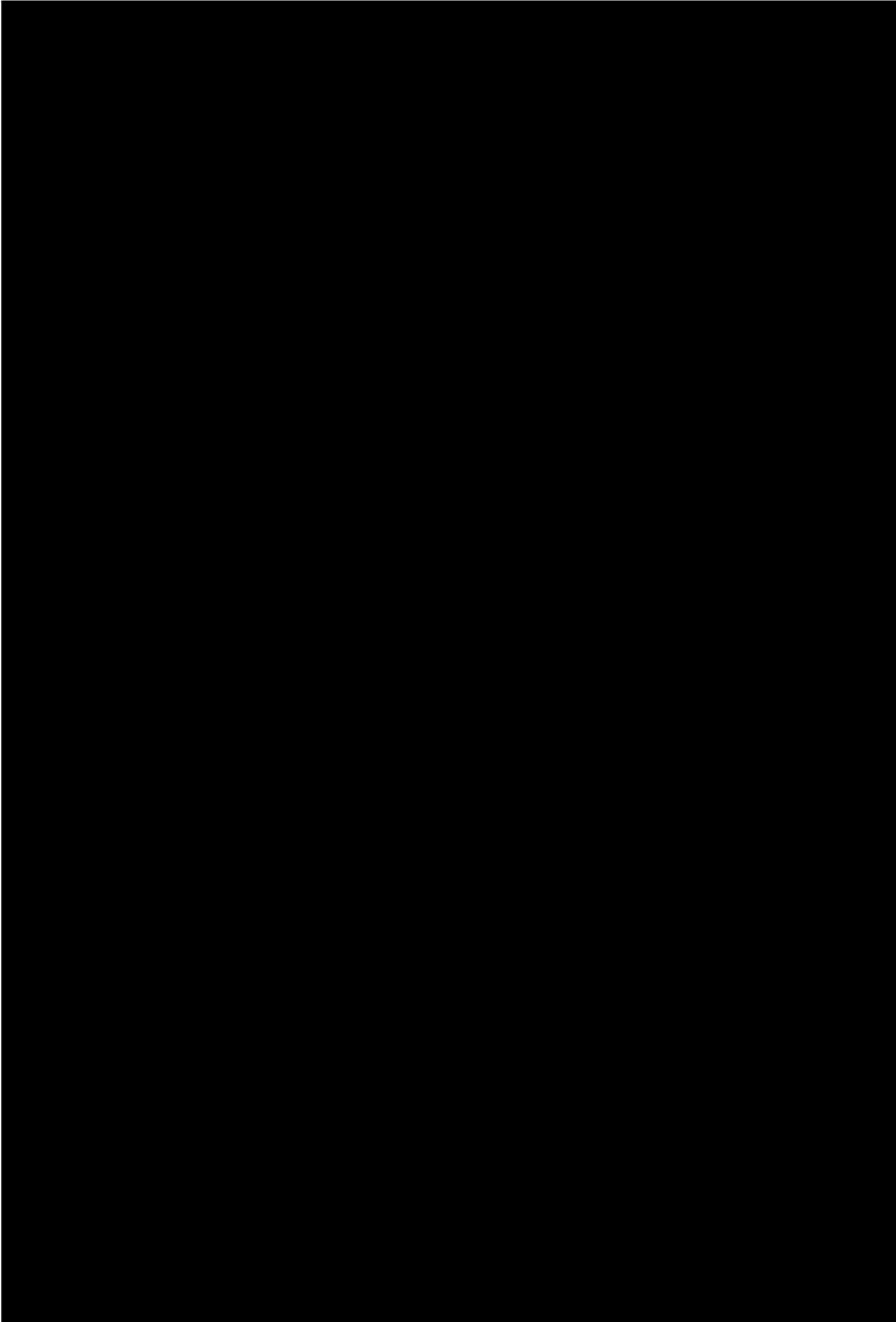
### **III.2.- INGRESOS, COSTOS, GASTOS Y RESULTADOS**

#### **INGRESOS Y COSTOS:**

*Los ingresos totales obtenidos durante el ejercicio 2017 fueron ligeramente superiores a los conseguidos en el año precedente en un 4%, ayudado por la partida Otros Ingresos Operacionales que neutralizaron la disminución de los ingresos por ventas, efecto del impacto de la crisis del Sector. El significado de estos resultados en cifras absolutas no son realmente significativos pero si demuestran el esfuerzo de la Administración por mantener las operaciones de la Empresa con resultados positivos*

*Contrariamente con lo que les sucedió a los ingresos, los costos en el periodo 2017 se incrementaron un 63%, respecto al anterior año 2016, debido a mayores egresos para mantenimiento y reparaciones de inmuebles, así como el aumento en el valor de la partida Otros Costos, que acumula erogaciones para la ampliación y mejoras de los bienes inmuebles para arrendamiento; dando como resultado una menor utilidad bruta en ventas en alrededor del 20%, respecto al año anterior. Este resultado obtenido de utilidad bruta en el 2017, muy a pesar del control de gastos observado, no fue suficiente para afrontar los Gastos Operacionales y financieros del periodo y generar una utilidad aceptable. El resultado financiero obtenido fue insignificante frente al esfuerzo y dedicación de quienes estamos al frente de la Empresa; quizás lo rescatable de este resultado es que mantenemos todavía cifras positivas para el resultado financiero.*

*A continuación se muestra el Estado de Resultados comparativo entre los años 2017 y 2016.*



## **VI.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2018**

*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.*

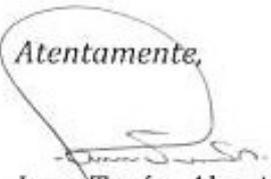
*Nos hemos planteado estudiar de manera urgente las necesidades del mercado en búsqueda de alternativas de nuevos productos inmobiliarios que permitan a la Compañía disponer sus mayores esfuerzos en la comercialización de sus servicios.*

*Concluidos que sean todos los trámites en el Municipio de Quito, realizaremos todas las gestiones encaminadas a la legalización y perfeccionamiento del Pasivo que se registra a nombre de la Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., y que se basa en la entrega de dos inmuebles de su propiedad vía Dación en Pago, operación esta que ha sido aceptada por nuestro acreedor como único medio de pago dadas las circunstancias financieras que tiene la empresa, con lo cual se logrará saldar un significativo valor de las Cuentas por Pagar.*

*Asimismo estaremos empeñados en reducir 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 Socios 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 Socios en la oficina de la empresa, ubicada en la calle Rafael N77-B y Av. Diego Vásquez de Cepeda.*

*Atentamente,*  
  
*Juan Terán Almeida*  
GERENTE

**COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.**