

**CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.**  
**GERENCIA**

**INFORME A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS**  
**EJERCICIO ECONOMICO 2018**

## **INDICE**

### **PRESENTACIÒN**

- I. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2018**
  
- 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 2019.**

**Quito mayo 20, 2019**

**Señores Socios:**

*Habiendo transcurrido un poco más de un año del nuevo gobierno, aunque se identifica con la misma línea del gobierno anterior, si advertimos notables diferencias, cuando advertimos manifestaciones de tolerancia política al momento en que abre canales de diálogo con todos los sectores, se da los primeros pasos al combate a la corrupción institucionalizada por Correa e introduce algunas medidas económicas que pretenden fortalecer el clima propicio para atraer nuevas inversiones privadas y así tratar de iniciar un nuevo fortalecimiento del sector productivo privado del País teniendo en cuenta que el mismo se ha venido manteniendo deprimido desde el año 2015, con sus capacidades productivas sub-utilizadas, carentes de incentivos concretos para propiciar nuevas inversiones. Es verdad que, no es posible asegurar que es un hecho palpable la reversión de la crisis del País acumulada hasta el 2017, pero si hay ciertos cambios positivos en la economía ecuatoriana con este nuevo Gobierno que han hecho renacer cierto grado de optimismo en el futuro.*

*Lamentablemente hay una innegable cierta discrepancia en la forma de gobernar de parte del actual régimen, pues son positivas las medidas económicas introducidas y su discurso conciliador y progresista; pero, no hay correlación con el manejo financiero del Estado cuando se mantiene, por una parte, ese excesivo gasto corriente del Estado tal como existió en la época correista, con preeminencia de la masa salarial pública, el uso y la distribución ineficiente de los recursos públicos, provenientes especialmente de la recaudación fiscal del Impuesto al Valor Agregado (IVA), Impuesto a la Renta (IR),*

*e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE), destinados solamente a una fracción de la sociedad, 22% de la población empleada del país, en detrimento de la equidad social y prosperidad general; y, por otra parte, no se aprecia hasta la fecha un programa económico que deje atrás la falacia del crecimiento económico del País en base al gasto gubernamental y el agresivo endeudamiento público que mantuvo el gobierno de Correa. No se ha podido evidenciar un real achicamiento del tamaño del Estado y los gastos corrientes del Gobierno continúan al mismo ritmo y en la actualidad, son tres veces superiores al plan de inversiones públicas. Ante este corto esbozo del panorama en que se desenvuelve la economía del País, es imperativo la reducción del tamaño del Estado para así tratar de lograr un equilibrio en las cuentas públicas y de alguna forma parar el endeudamiento externo, porque solo así estimo que podremos recuperar la solvencia del país y atraer nuevas inversiones internas y externas que impulsen el crecimiento de la economía en general.*

*Junto a otros factores, las circunstancias económicas que hemos observado someramente han mantenido a la economía ecuatoriana durante el 2018, en ese letargo dentro de su situación crítica que viene sosteniendo desde épocas pasadas, con el obligado impacto en la mayoría de los sectores económicos, y que lo sentimos en nuestra actividad económica, cuando se hace más difícil y laborioso conseguir los suficientes ingresos que nos permitan cubrir nuestros costo y gastos operacionales. La confirmación a esta apreciación son los efectos financieros directos que se manifiestan en nuestros estados financieros.*

### **I.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2018**

*La decaída demanda en un mercado inmobiliario languidecido por las condiciones económicas prevalecientes en el País durante el año 2018, no han permitido resultados positivos de nuestros esfuerzos de divulgación, propaganda y promoción de arrendamiento de los bienes inmuebles de la Compañía. Hemos procurado que los bienes inmuebles que ya están arrendados mantengan los cánones contratados, salvaguardando las seguridades legales que nos garanticen la recaudación y a su debido tiempo.*

*Muy a pesar de todas nuestras ingentes gestiones realizadas en el Municipio de Quito, nos hemos visto imposibilitados en este año de poder concluir con los trámites de legalización de los inmuebles de la Compañía en el Municipio y su correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad para así poder proceder inmediatamente a la gestión y trámite de la "Dación en Pago" que es un aspecto fundamental y de interés de los Socios de la Compañía para proceder a sanear los Pasivos de la Empresa. Esperamos que en 2019 se plasmen en una realidad estos trámites.*

*Durante el ejercicio económico 2018, hemos logrado una reducción de los gastos fijos de la Empresa, a niveles que nos han permitido mantenernos con los menores resultados deficitarios frente a la carga fija que conservamos.*

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

*La Junta General ordinaria de Socios, celebrada el 18 de junio de 2018, resolvió aprobar los Estados Financieros del ejercicio 2017, los informes de Gerencia, Auditoría Externa, así como el Proyecto de distribución de Utilidades presentada por la Administración de la Compañía. Esta Gerencia dio cumplimiento cabal a las disposiciones de la Junta respecto a la contabilización del destino de las Utilidades.*

*De conformidad con las resoluciones de la Junta General Extraordinaria de Socios del 10 de septiembre del 2018, la Administración de la compañía, realizó la contratación como Auditores Externos a la compañía BCG Business Consulting Group del Ecuador Cía. Ltda., una Compañía que se encuentra debidamente calificada, para fines de la presentación del Informe correspondiente a la Auditoría a los Estados Financieros del ejercicio económico 2018, a la vez que se notificó de su designación a la Superintendencia de Compañías.*

### **III.- SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO ECONOMICO 2018**

*Es notorio y manifiesto en el mercado local, la difícil situación por la que está atravesando el sector inmobiliario y de la construcción en el País; así como los escasos incentivos y estímulos que ha creado el Gobierno nacional para fines de poder ayudar a superar esta crisis y lograr su recuperación; para que, vuelva a retomar su importancia como el sector más dinamizador de la economía ecuatoriana, por ser el empleador más dinámico de mano de obra e impulsador del crecimiento de otras industrias conexas y complementarias.*

*Como afirmamos en nuestra exposición precedente, al estar inmersa nuestra Empresa en el sector inmobiliario, sufrimos las consecuencias de esa contracción de la demanda local, la falta de liquidez, la escases de inversiones públicas y privadas y una sobre oferta de unidades inmobiliarias en el mercado. Nuestra empresa, como una unidad productiva del Sector experimentó 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.*

**CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO**  
**EJERCICIOS ECONÓMICOS 2018 - 2017**

<b>DETALLE</b>	<b>2018 US DOLARES</b>	<b>2017 US DOLARES</b>	<b>VARIACION US DOLARES</b>	<b>PORCEN TAJE</b>
<b>ACTIVO</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Efectivo y equivalentes	531,45	280,94	250,51	89,17
Deudores Comerciales	13.813,14	13.545,14	268,00	1,98
Otras Cuentas x Cobrar	6.651,23	7.083,32	-432,09	6,10
Activos x Imptos corriente	31.740,93	27.386,66	4.354,27	15,90
Otros Activos Corrientes	5.600,62		5.600,62	
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>58.337,37</b>	<b>48.296,06</b>	<b>10.041,31</b>	<b>20,79</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
Propiedad, Planta y Equipo	2.476.872,57	2.508.232,86	-31.360,29	1,25
Ctas x Cobrar largo plazo	215.437,03	208.226,94	7.210,09	3,46
Otros Activos No Corrientes	1.280,51	838,33	442,18	52,75
<b>TOTAL ACTIVO NO CTE.</b>	<b>2.693.590,11</b>	<b>2.717.298,13</b>	<b>-23.708,02</b>	<b>0,87</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.751.927,48</b>	<b>2.765.594,19</b>	<b>-13.666,71</b>	<b>0,49</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Ctas y Dtos. x Pagar	185.136,52	11.350,30	173.786,22	1.531,12
Obligaciones Financieras	9.689,73	7.378,91	2.310,82	31,32
Pasivos x Imptos. Corrientes	748,36		748,36	
Obligaciones Laborales	7.874,02	2.443,26	5.430,76	222,28
Otras Ctas x Pagar	0,00	169.040,96	-169.040,96	100,00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>203.448,63</b>	<b>190.213,43</b>	<b>13.235,20</b>	<b>6,96</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
Ctas x Pagar Relacionadas	1.011.395,62	998.886,00	12.509,62	1,25
Beneficios Laborales L.Plazo	9.338,98	8.367,07	971,91	11,62
Otros Pasivos a Largo Plazo	17.971,92	30.614,78	-12.642,86	41,30
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>1.038.706,52</b>	<b>1.037.867,85</b>	<b>838,67</b>	<b>0,08</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1.242.155,15</b>	<b>1.228.081,28</b>	<b>14.073,87</b>	<b>1,15</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	247.000,00	247.000,00	0,00	0,00
Superavit x Valuación	1.107.364,31	1.107.364,31	0,00	0,00
Otros Resultados Integral	302.160,00	302.818,66	-658,66	0,22
Resultados Acumulados	-120.813,66	-119.670,06	-1.143,60	0,96
Otros Resultados ORI	1.455,48		1.455,48	
Pérdida del Ejercicio	-27.393,80		-27.393,80	
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>1.509.772,33</b>	<b>1.537.512,91</b>	<b>-27.740,58</b>	<b>1,80</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2.751.927,48</b>	<b>2.765.594,19</b>	<b>-13.666,71</b>	<b>0,49</b>

*El Estado de Situación Financiera, denominado Balance General, es un documento contable que refleja la situación financiera de la Empresa al 31 de diciembre del 2018. Su estructura la conforman cuentas de activo, pasivo y patrimonio o capital contable.*

*Para disponer de información evolutiva de las diferentes posiciones financieras en el transcurso del año a una fecha determinada, requerimos de repetidos estados de situación que reflejen en un instante del tiempo los cambios ocurridos, estos intervalos pueden ser: mes, trimestre, semestre, o año, y nos permitirán examinar 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.*

*Si comparamos los estados financieros a la fecha con los correspondientes estados financieros del periodo inmediato anterior del que se trate, estaremos completando nuestro enfoque de análisis comparativo que permite evaluar la gestión de la Administración al frente de la Empresa, durante ese periodo de tiempo.*

*Para desarrollar un análisis introductorio de la conducción financiera realizada en el ejercicio 2018, hemos preparado un estado comparativo de los estados de situación de ejercicio económico 2017 y 2018. En una visión general, este Estado nos demuestra una mínima variación (0.49%) de los Activos Totales entre 2017 y 2018, tendencia similar a la que observamos entre el año 2016 y 2017. Si bien el Activo Corriente aparece con un incremento porcentual (20.79%) en el año 2018, por su valor absoluto tiene, por una parte, un impacto escasamente significativo en el Activo Total y por otra, insuficiente para mejorar la liquidez deficitaria frente al Pasivo Corriente que tiene la Empresa. A esto hay que adicionar el hecho de que dentro de valor Activo Corriente un 54% corresponde a la partida Activos por Impuestos corrientes, sin contenido de liquidez por ser impuestos*

*fiscales inconvertibles a efectivo. Si excluimos esta última partida, el valor del Activo Corriente ubica a la Empresa en una contingencia sumamente riesgosa que podría llevarle a la Entidad a una incapacidad de pago de sus acreencias.*

*En esta posición financiera, si analizamos el Pasivo Corriente, el mismo tuvo un incremento frente al correspondiente del 2017, resultado del incremento de la partida Cuentas y Documentos por Pagar, resultado que ahonda aún más la posibilidad de una insolvencia en el corto plazo.*

*En este análisis comparativo de las partidas que forman el Estado de Situación de la Compañía entre 2018 y 2017, el Patrimonio referente a los dos años, prácticamente registró una variación no significativa producto de la contabilización de la pérdida del ejercicio 2018.*

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

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

**CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO**  
 **EJERCICIOS ECONOMICO 2018 - 2017**

DETALLE	2018	2017	VARIACION ABSOLUTA	PORCEN TAJE
<b>INGRESOS</b>				
Prestación Servicios	154.659,01	187.723,44	-33.064,43	17,61
Otros Ingresos	1.049,08	27.033,45	-25.984,37	96,12
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>155.708,09</b>	<b>214.756,89</b>	<b>-59.048,80</b>	<b>27,50</b>
<b>COSTOS</b>				
Por Beneficios Trabajadores	9.292,23	9.883,46	-591,23	5,98
Depreciación	7.977,54	7.977,54	0,00	0,00
Mantenimiento y Reparación	12.052,60	34.251,53	-22.198,93	64,81
Servicios Públicos	2.481,41	4.084,91	-1.603,50	39,25
Otros Costos	5.756,48	41.800,14	-36.043,66	86,23
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>37.560,26</b>	<b>97.997,58</b>	<b>-60.437,32</b>	<b>61,67</b>
<b>GASTOS</b>				
Por Beneficio Empleados	84.285,18	62.378,60	21.906,58	35,12
Depreciación	23.382,75	23.382,75	0,00	0,00
Impuestos y Contribuciones	22.270,20	16.940,07	5.330,13	31,46
Mantenimiento y Reparación	3.590,02	758,37	2.831,65	373,39
Comisiones no Financieras		449,21	-449,21	100,00
Servicios Públicos	589,47	1.422,47	-833,00	58,56
IVA que se carga al Gasto	228,37	1.486,49	-1.258,12	84,64
Gastos Financieros	2.431,77	1.733,90	697,87	40,25
Otros Gastos	9.206,05	7.767,81	1.438,24	18,52
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>145.983,81</b>	<b>116.319,67</b>	<b>29.664,14</b>	<b>25,50</b>
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>	<b>183.544,07</b>	<b>214.317,25</b>	<b>-30.773,18</b>	<b>14,36</b>
<i>UTILIDAD antes de Trabajadores e Impuesto Renta</i>	<i>-27.835,98</i>	<i>439,64</i>	<i>-28.275,62</i>	<i>6.431,54</i>
<b>Menos : 15 % Trabajadores</b>		<b>-65,95</b>	<b>65,95</b>	<b>100,00</b>
<b>Menos : Impuesto a la Renta</b>	<b>442,18</b>		<b>442,18</b>	
<b>UTILIDAD/PERDIDA NETA</b>	<b>-27.393,80</b>	<b>373,69</b>	<b>-27.767,49</b>	<b>7.430,62</b>

El impacto de la situación difícil por la que atraviesa la Empresa se revela a través de los decrecientes ingresos registrados en el ejercicio económico 2018, un 27 % menores a los que obtuvo en el 2017. Este monto de ingresos todavía permitió a la compañía CONSTRUCCIONES HESAVI mantener una Utilidad Bruta positiva pero insuficiente

*para cubrir los gastos fijos operacionales, los mismos que en este año superaron a los incurridos en el año precedente, en un 25% y que determinaron que la Pérdida registrada sea de 27.767,49 dólares, pese a que la Administración puso todo su esmero en disminuir los Costos de Operación en un 61%, llegando a niveles similares a los que fueron incurrido en el año 2016. Es necesario tener en cuenta que los gastos en Personal son cercanos al 58% del total de Gastos del ejercicio 2018, sobre los cuales habría que hacer un análisis para tratar de reducirlos.*

#### **VI.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2019**

*Continuaremos reiterando 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.*

*Para este año 2019 procuraremos intensificar el acondicionamiento y mejoramiento de nuestros bienes inmobiliarios y buscar mercado para el arrendamiento de estas unidades.*

*Concluiremos dentro de poco tiempo los trámites en el Municipio de Quito para conseguir la legalización y perfeccionamiento de propiedades inmuebles registrados a nombre de la Compañía para ser transferidos vía Dación en Pago a la compañía DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A., operación ésta que ha sido aceptada por nuestro acreedor como único medio de pago*

*de sus obligaciones, dadas las circunstancias financieras que tiene la empresa, con lo cual se logrará saldar un significativo valor de las Cuentas por Pagar y así mejorar la situación financiera de la Compañía.*

*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.**