

CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.

GERENCIA GENERAL

INFORME A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

EJERCICIO ECONOMICO 2019

INDICE

PRESENTACIÒN

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

- 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 2020.**

PRESENTACIÓN

Hemos visto una realidad sombría y lacerante durante el año 2019, donde la crisis económica se sigue profundizando gracias a un Gobierno que careció de un plan económico real y estructurado para una economía en decrecimiento, que nunca redujo el gasto público, continuó contribuyendo a la abultada deuda extranjera y nacional, nunca combatió la corrupción e impunidad y su demoledor impacto a toda la sociedad civil, particularmente en los sectores populares y la clase media que siente el flagelo de la pérdida de puestos de trabajo, que aumenta progresivamente el desempleo y la pérdida de recursos de sobrevivencia.

Si a este contexto agregamos que el gobierno de Lenin Moreno continuó acomodado a la línea establecida por Correa, que la dolarización era el medio que le permitía financiar el gasto del Gobierno de modo indefinido y hacer depender el crecimiento del país como principal elemento el gasto gubernamental y el incremento de la burocracia, financiados con reservas y ahorros internos y fundamentalmente por deuda pública, olvidando que ese esquema de gobierno prescindía de las fuerzas de mercado y desincentivaba la inversión privada productiva, que ya había demostrado suficientemente que impedía la generación de puestos de trabajo productivos en el sector formal.

Ante todo este panorama, la Compañía ha cumplido un año más de actividad batallando las adversidades a sabiendas que el sector de la construcción sigue sin poder salir de la crisis que empezó en el 2015, como en su momento lo reseñábamos en años anteriores; es así que el sector de la construcción e inmobiliario durante el 2019, se contrajo en 4,9% en relación al año anterior, a lo que se acompaña el hecho de que el número de operaciones de crédito otorgadas en el segmento inmobiliario por el Sector Financiero Público (incluye Biess) se redujo en 28,5%, así como, las operaciones otorgadas por las instituciones del Sector Financiero Privado y de la Economía Popular y Solidaria que se contrajo en 38,2% en los créditos otorgados para la Vivienda de Interés Público (VIP) y en 14,6% para el crédito inmobiliario, todo esto se ha venido agravando, sin un horizonte futuro de recuperación o mejora, Este entorno económico contractivo y difícil ha condicionado la actividad empresarial en el País que ha obligado a que las empresas tengan que recurrir a estrategias innovadoras que les permitan sobrevivir en condiciones adversas, para continuar en el mercado, y seguir siendo generadoras de riqueza y trabajo.

I.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2019.

El mercado inmobiliario, juntamente con el sector de la construcción, se han visto enormemente impactados por la crisis del País que se ha profundizado en este año, determinando una contracción de la demanda del mercado en todos sus estamentos.

Nuestra actividad ha sentido ese impacto, hay grandes dificultades para dar en arrendamiento nuestros locales comerciales, así como también lograr mejores cánones de arrendamiento. Sin embargo, mantenemos una actividad de sobre vivencia, sin resultados positivos para la Empresa. Ciertamente, la permanencia en una de nuestras actividades que es la de arrendamiento, de conformidad con los que teníamos previsto para el presente ejercicio no ha podido ser ejecutada en su totalidad, ya que hemos mantenidos algunas propiedades comerciales desocupadas, sin posibilidad de colocarlas todavía, debido a la imposibilidad de acuerdos sobre cánones y por existir muy reducida demanda.

La situación económica del País en el mes de octubre del 2019, empeoró debido a que el 1 de octubre, el Presidente de la República informó sobre una serie de medidas económicas y propuestas de reformas de ley, que generaron incertidumbre y malestar en un gran sector de la población ecuatoriana, provocando movilizaciones y un paro nacional, lo que le obligó a dar marcha atrás a las medidas económicas. Todo lo cual, determinó que la situación económica del País empeore y determine que la Compañía a pesar de haber realizado varias gestiones de promoción y publicidad de nuestros locales comerciales, no se haya podido obtener resultados positivos; ojalá la situación cambie en un futuro cercano, siempre y cuando la condición de la Economía nacional se estabilice y el mercado inmobiliario comience a dinamizarse.

Continuamos en los trámites de legalización de ciertas construcciones en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, los cuales se encuentran detenidos esperando decisiones de estamentos superiores.

II.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA DE SOCIOS

La Junta General Extraordinaria de Socios, celebrada el 7 de enero de 2019, resolvió sobre los nombramientos de los Administradores de la Compañía, habiendo designando como Presidente al señor Héctor Salazar V.; y, como Gerente General al señor Juan Terán, por el periodo de tres años contados desde la inscripción de estos nombramientos en el Registro Mercantil. Esta Gerencia dio cumplimiento cabal a las disposiciones de la Junta, gestionando el trámite legal de emisión de los nombramiento y registro respectivos.

La Junta General Extraordinaria de Socios, celebrada el 15 de mayo de 2019, resolvió aceptar un pago parcial de la deuda de mayor valor que la Compañía registra con el Sr. Héctor Salazar V., mediante la entrega de un vehículo de propiedad de la Empresa, que fue adquirido por medio de una dación en pago realizada para extinguir una deuda de un arrendatario moroso de la Compañía. El valor de la transacción fue de US\$ 18.000, oo. La Gerencia ha procedido de conformidad con la disposición de la Junta General de Socios y ha realizado todas las gestiones para legalizar y registrar contablemente la indicada transacción.

La Junta General Ordinaria de Socios, celebrada el 14 de junio de 2019, conoció y aprobó los Estados Financieros, informes del Gerente General, Comisario y Auditor Externo correspondientes al Ejercicio económico de 2018. La Administración de la Compañía cumplió con todas las disposiciones tomadas por la Junta y que constan señaladas en el Acta respectiva.

La Junta General Extraordinaria de Socios, celebrada el 26 de septiembre de 2019, conoció la oferta presentada para realizar la auditoría de los estados financieros del 2019 por parte de la Lic. Rosa Jhanet Cisneros, habiendo resuelto nombrarle como la Auditora Externa para este ejercicio señalado. Esta Gerencia procedió a extender y legalizar el contrato, el mismo que fue notificado a la Superintendencia de Compañías.

III.- SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO ECONOMICO 2019

Al ser el sector de la Construcción el más impactado por la crisis del País, experimentamos en el mercado inmobiliario durante todo el año 2019, una profunda contracción, con una parálisis en determinadas áreas, que sumado a la falta de liquidez y/o costos financieros altos, las escasas inversiones públicas y privadas en el sector y una sobre oferta de unidades inmobiliarias en el mercado local, todo lo cual determinaron que nuestra actividad se vea disminuida a niveles de sobrevivencia, anulando aun las escasas perspectivas de una estabilización de nuestros ingresos operacionales que nos habíamos trazado al inicio de 2019.

La posición financiera de la Empresa al concluir el año económico 2019, justamente destaca el impacto de estas condiciones experimentadas en su vida empresarial.

El Estado de Situación cortado al 31 de diciembre de 2019 que a continuación se expresa nos informa que:

CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO				
EJERCICIOS ECONOMICOS 2019 - 2018				
DETALLE	2019 US DOLARES	2018 US DOLARES	VARIACION US DOLARES	PORCENTAJE
A C T I V O				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes	154.01	531.45	-377.44	-71.02
Deudores Comerciales	9,009.94	13,813.14	-4,803.20	-34.77
Otras Cuentas x Cobrar	2,971.76	6,651.23	-3,679.47	-55.32
Activos x Imptos corriente	35,628.93	31,740.93	3,888.00	12.25
Otros Activos Corrientes		5,600.62	-5,600.62	-100.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	47,764.64	58,337.37	-10,572.73	-18.12
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipo	2,445,512.23	2,476,872.57	-31,360.34	-1.27
Ctas x Cobrar largo plazo	213,401.63	215,437.03	-2,035.40	-0.94
Otros Activos No Corrientes	1,726.96	1,280.51	446.45	34.87
TOTAL ACTIVO NO CTE.	2,660,640.82	2,693,590.11	-32,949.29	-1.22
TOTAL ACTIVO	2,708,405.46	2,751,927.48	-43,522.02	-1.58
P A S I V O				
PASIVO CORRIENTE				
Ctas y Dctos. x Pagar Ctes.	159,676.87	176,193.79	-16,516.92	-9.37
Ctas x Pagar Comerciales	21,794.51	9,691.09	12,103.42	124.89
Obligaciones Financieras	10,360.51	9,689.73	670.78	6.92
Obligaciones Laborales	8,623.07	7,874.02	749.05	9.51
TOTAL PASIVO CORRIENTE	200,454.96	203,448.63	-2,993.67	-1.47
PASIVO NO CORRIENTE				
Ctas x Pagar Relacionadas	983,737.73	1,011,395.62	-27,657.89	-2.73
Beneficios Laborales L.Plazo	10,364.63	9,338.98	1,025.65	10.98
Otros Pasivos a Largo Plazo	19,171.92	17,971.92	1,200.00	6.68
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1,013,274.28	1,038,706.52	-25,432.24	-2.45
TOTAL PASIVO	1,213,729.24	1,242,155.15	-28,425.91	-2.29
P A T R I M O N I O				
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	302,160.00	0.00	0.00
Ganancias o Pérdidas Actuarial	2,459.13	1,455.48	1,003.65	68.96
Resultados Acumulados	-148,207.46	-120,813.66	-27,393.80	22.67
Pérdida del Ejercicio	-16,099.76	-27,393.80	11,294.04	-41.23
TOTAL DEL PATRIMONIO	1,494,676.22	1,509,772.33	-15,096.11	-1.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2,708,405.46	2,751,927.48	-43,522.02	-1.58

III.1.- ESTADO DE SITUACION

Reiterando nuestras observaciones arriba expuestas, el escenario adverso que circundó a nuestras operaciones en el 2019, determinaron una reducción dramática de operaciones, que le han conducido a la Compañía a continuar manteniendo esa posición financiera muy precaria que viene experimentado en los últimos años, que lentamente va agravándose sin tener una real y efectiva posibilidad de emerger hacia una activación productiva rentable.

Para desarrollar un análisis explícito de la conducción financiera realizada en el ejercicio 2019, hemos preparado un estado comparativo de los Estados de Situación Financiera de los ejercicios económicos 2018 y 2019, determinando porcentajes de variación entre los dos Estados que se comparan, que nos explicarán más claramente, lo que sucedió durante el Ejercicio Financiero que se examina.

El Activo Corriente ha continuado durante este año contrayéndose hasta terminar con una reducción del 18%, debido a la realización de una recaudación diligente de nuestras acreencias que contribuyeron con recursos líquidos para cubrir los gastos fijos administrativos sin que permitan conseguir un saldo líquido suficiente para futuras erogaciones. El disponible al cierre es de apenas US \$154.

El Activo no Corriente presenta también una disminución debido al cargo anual de depreciación por unos US\$ 32.000, cifra predominante con impacto en saldo del total de Activo no Corriente, el mismo que porcentualmente tuvo una disminución de un 1.2%. En el cómputo del total de Activo, estas dos partidas, Activo corriente y Activo no corriente, determinaron un descenso del 1.58%.

El Pasivo Corriente presenta una contracción de un 1.47%, pese a que sus partidas integrantes presentan incrementos, que en valores absolutos son cantidades menores que se contrarrestan frente al monto negativo de Cuentas y Documentos por Pagar.

Por su parte el Pasivo no corriente se presenta con una disminución del 2.45% originado en la reducción de las Cuentas por Pagar Relacionadas, partida predominante en este grupo de cuentas, pues en valores absolutos pasan de los US\$ 27.000, merma significativa en medio de recursos estrechos de la Compañía.

El Patrimonio tiene una baja del 1% en su valor total por impacto de la carga de Pérdidas Acumuladas de ejercicios anteriores y la pérdida del ejercicio que termina.

Este marco de análisis del Estado de Situación nos preocupa sobremanera por cuanto, si bien el deterioro es pausado, el detrimento de la posición financiera de la Compañía no se detiene con el pasar de los años. Será necesario poner más énfasis en diseñar alternativas de solución a esta situación. De allí que la alternativa planteada por la Administración de proceder a realizar la Dación en Pago de bienes inmuebles de propiedad de la Compañía a uno de sus principales acreedores, la Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena, es una alternativa muy viable para la solución de sus Pasivos que ayudarán significativamente a mejorar la situación financiera de la empresa.

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

INGRESOS Y COSTOS:

CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.				
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO				
EJERCICIOS ECONOMICO 2019 - 2018				
DETALLE	2019 US DOLARES	2018 US DOLARES	VARIACION US DOLARES	PORCEN TAJE
I N G R E S O S				
Prestación Servicios	104,915.68	154,659.01	-49,743.33	-32.16
Otros Ingresos	5,166.82	1,049.08	4,117.74	392.51
TOTAL INGRESOS	110,082.50	155,708.09	-45,625.59	-29.30
C O S T O S				
Por Beneficios Trabajadores	9,517.28	9,292.23	225.05	2.42
Depreciación	7,977.54	7,977.54	0.00	0.00
Mantenimiento y Reparación	12,467.19	12,052.60	414.59	3.44
Servicios Públicos	2,332.64	2,481.41	-148.77	-6.00
Otros Costos	117.24	5,756.48	-5,639.24	-97.96
TOTAL COSTOS	32,411.89	37,560.26	-5,148.37	-13.71
G A S T O S				
Por Beneficio Empleados	54,089.48	84,285.18	-30,195.70	-35.83
Depreciación	23,382.75	23,382.75	0.00	0.00
Impuestos y Contribuciones	2,256.58	22,270.20	-20,013.62	-89.87
Mantenimiento y Reparación	3,339.50	3,590.02	-250.52	-6.98
Comisiones no Financieras				
Servicios Públicos	610.36	589.47	20.89	3.54
IVA que se carga al Gasto		228.37	-228.37	-100.00
Gastos Financieros	719.49	2,431.77	-1,712.28	-70.41
Otros Gastos	9,818.66	9,206.05	612.61	6.65
TOTAL GASTOS	94,216.82	145,983.81	-51,766.99	-35.46
TOTAL COSTOS Y GASTOS	126,628.71	183,544.07	-56,915.36	-31.01
<i>UTILIDAD o PERDIDA antes de Trabajadores e Impuesto Renta</i>	-16,546.21	-27,835.98	11,289.77	-40.56
Menos : 15 % Trabajadores				
Menos : Impuesto a la Renta	446.45	442.18	4.27	0.97
UTILIDAD/PERDIDA NETA	-16,099.76	-27,393.80	11,294.04	-41.23

La reducción del valor de los Ingresos en un 32% en el ejercicio 2019, respecto al obtenido en 2018, es el resultado de una operación en un mercado deprimido, impactado por la crisis de la economía nacional, que traba el ejercicio de cualquiera de las estrategias de generación de nuevas fuentes de ingreso, dejándonos sin alternativas para tener mejores resultados.

Si bien, los costos operacionales no alcanzan al 30% de los Ingresos y en este ejercicio 2019, se han visto reducidos en un 13.7% respecto a los registrados en el anterior ejercicio, el total del remanente obtenido de unos US\$ 78.000 no es suficiente para solventar los gastos administrativos fijos de la sociedad que alcanzaron los US\$ 94.000, los cuales son el resultado de una reducción de un 35%, en valores absolutos, o sea unos US\$ 52.000, respecto a su partida similar en el 2018. Esta posición financiera, al final, determinó que el presente ejercicio termine con una Pérdida de más US\$16.000, con la complacencia de que fue una menor pérdida a la registrada en el 2018 de alrededor de US\$ 27.000.

Esta forma de actividad implica que urge, lo antes posible, diseñar nuevas directrices de negocio para superar esta deficitaria situación.

VI.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2020

A sabiendas que el panorama económico del País para el año 2020, continuará siendo complejo y con pocas opciones de que se pueda solucionar en el mediano plazo; puesto que, entre las razones para que el Ecuador no pueda tener un crecimiento están la reducción de los precios del petróleo, la falta de fuentes de financiamiento para cubrir el alto déficit fiscal, las altas tasas de interés que debe cancelar por las facilidades financieras a las que puede acceder, entre otras, a las que se une el pesimismo y resistencia del sector empresarial para realizar nuevas inversiones.

A ello se une un aspecto que es por todos conocido y que se presentó en los primeros meses del 2020, la crisis sanitaria y económica que vive el país y que tiene tres prioridades: salvar vidas y garantizar la salud de la población, sostener el consumo de los hogares y sostener los empleos y la capacidad productiva para lograr una rápida reactivación post

crisis. Sin embargo, de lo cual, la administración de la Compañía se ha propuesto insistir y reiterar en nuestras estrategias y política de continuar con la divulgación, propaganda y promoción de arrendamiento de los bienes inmuebles de la Compañía, procurando en toda ocasión conseguir los mejores precios, así con lograr la certeza de pago de arriendos y las seguridades legales que garanticen un resguardo de posibles reclamos y litigios.

Para este año 2020 procuraremos intensificar el mantenimiento y mejoramiento de nuestros bienes inmobiliarios para mantener instalaciones en excelentes condiciones. Continuaremos, en este año gestionando la legalización de determinados inmuebles propiedad de la Compañía, ante el Municipio de Quito, así como su inscripción y registro en el Registro de la Propiedad. Al cumplir este objetivo podremos poner en marcha la Dación en Pago de créditos financieros que tiene la empresa con la Compañía relacionada DESBANQUE Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

Atentamente,

Juan Terán Almeida
GERENTE

COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA.