

INFORME DE GERENCIA

A los señores miembros de la Junta General de Accionistas de
CONSTRUGRISHA S.A.

En cumplimiento a los artículos 263 y 289 de la Ley de Compañías del Ecuador, y a las obligaciones estatutarias de CONSTRUGRISHA S.A., se presenta un informe de la gestión y situación económica financiera de la compañía del periodo económico 2015.

I. ENTORNO DEL SECTOR INMOBILIARIO Y DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL ECUADOR

Para el sector de la construcción e inmobiliario del Ecuador, el 2015 terminó con proyectos inmobiliarios avanzados a paso lento e incluso paralizados y con deudas con proveedores y entidades estatales, incluso las entidades estatales terminaron con deudas a contratistas influyendo significativamente en la liquidez de las empresas.

Reconocidos empresarios del sector se pronunciaron al respecto, por ejemplo, Enrique Pita, presidente de la Cámara de la Construcción de Guayaquil, dice que la construcción es el primer sector en sentir las contracciones de la economía nacional.

El presidente Rafael Correa ha anunciado que a partir de enero pagaría a los contratistas públicos que se encuentran impagos, esa es una buena noticia para el sector, sin embargo, al cierre de este informe aún se encuentra en moran con la mayoría de proveedores.

Por otra parte, el sector financiero se encuentra muy conservador y la mayoría de entidades públicas y privadas han restringido la colocación de créditos hipotecarios.

Para Hermei Flores Maldonado, la construcción en 2016 seguirá la misma tendencia de la economía nacional. "Considerando que el primer inversionista es el Estado, conozco que solamente se invertirá en limitados proyectos prioritarios y la acción del sector privado inmobiliario emprenderá con mucha cautela".

La administración de la compañía comparte el criterio de Hermei Flores que indica que el sector inmobiliario deberá emprender en proyectos de vivienda de menor costo, y que aunque eso implica también menores márgenes de rentabilidad, es clave participar activamente en este proceso.

Por lo antes expresado el año 2016 es un año de grandes retos para el sector de la construcción e implica buscar nuevas estrategias a todo nivel, y exige más eficiencia en todos los procesos de la cadena de valor.

II. LA COMPAÑÍA

1) Gestión de la Compañía

El año 2015 fue un año difícil desde su inicio, en el ámbito comercial y de ventas, debido a factores externos en cuanto a la restricción de créditos por parte del sector financiero, a pesar que el Gobierno anuncio medidas de incentivo a través de la reducción de la tasa de interés de 5% para créditos de vivienda en cofinanciando con la banca privada, esto genero expectativas, y el mercado se mantuvo a la espera durante el primer semestre, y no incentivo las ventas r más bien lo frenó el consumo,

En base a la planificación y presupuesto de ventas 2014, la empresa ejecutó procesos de contratación pública en alianza estratégica con el Ing. Jorge Flores , mediante la figura de Consorcios.

a. Aspectos Operativos

En el segmento construcciones propias para la venta; durante el periodo económico 2015 enero- agosto, se terminaron cuatro unidades habitacionales en el proyecto Israel I.

En el segmento construcción para terceros, CONSTRUGRISHA S.A. ejecutó los contratos de construcción de los consorcios Pugacho y GyF, que al cierre del ejercicio se encuentran ejecutados en 100% y a espera de la firmas de actas de entrega recepción provisional.

b. Aspectos Administrativos

En el año 2015 se contrató auditoria externa a pesar de que no estaba obligada hacerlo, la administración creyó conveniente tener un criterio independiente de los aspectos administrativos y financieros.

Otro aspecto importante es la adecuación de las oficinas que contribuirán al desarrollo de las actividades de una manera más organizada.

Actualmente la empresa cuenta con un control interno a nivel administrativo financiero y contable para protección de los recursos y activos en cuanto a su desaprovechamiento, pérdida y uso indebido, como también para asegurar que la información proporcionada en los estados financieros sea confiable.

c. Aspectos Comerciales

La Administración firmó un contrato el 24 de noviembre de 2015 con YECENIA ESPERANZA REVELO CARVAJAL representante de la empresa INTELIGENCIA INMOBILIARIA para la promoción y venta de los proyectos, donde se estipula el 4% de las ventas por concepto de comisiones, contractualmente se presupuesta vender 40 unidades habitaciones en un año.

La empresa participó en un proceso de contratación pública con el Municipio de Ibarra de manera individual, y fue adjudicada el contrato No 169-PSM-2015, para la construcción del polideportivo 19 de Enero -Caranqui, Canchas de uso múltiple en el barrio 20 de Octubre y canchas de uso múltiple barrio Sueño Real. Por un Monto de USD 325.794,86, anticipo 50% plazo de entrega 100 días, al cierre del ejercicio económico tiene un avance del 76%.

d. Las fortalezas y recursos de la empresa cuyo valor no está reflejado en los estados financieros presentados conforme a las NIIF.

La fortaleza más importante de CONSTRUGRISHA S.A. en su Capital Humano de sus ejecutivos y directivos, que tienen experiencia en el sector de la construcción por más de 25 años, que han desarrollado y consolidado importantes proyectos en el norte del país, a pesar de la crisis financiera del Ecuador del 2001 y el periodo de inestabilidad económica del país por los golpes de estado.

Otra fortaleza con la que cuenta la compañía es que sus activos están financiados por el 50.22% con recursos del accionista mayoritario.

e. Otros aspectos importantes

La sociedad cuenta con un Oficial de Cumplimiento para la prevención y control de lavado de activos, y el cumplimiento de obligaciones ante Unidad de Análisis Financiero y Superintendencia de Compañías, atendiendo las normas expedidas por la materia.

CONSTRUGRISHA SA es procurador común del Consorcio G&F, en el momento de abrir cuenta corriente en entidades financieras para el manejo de los recursos, no fue posible, por lo que con autorización expresa del socio Y ACEPTACION DE LA ENTIDAD CONTRATANTE los ingresos por anticipo, por planillas de avance y liquidación fueron depositadas en la cuenta de CONSTRUGRISHA SA.

Al cierre del ejercicio económico 2015, el CONSORCIO G&F se encontraban pendientes el pago de retenciones en la fuente de IVA e impuesto a la renta acumulados, por no tener la liquidez suficiente y serán cancelados a finales de febrero con el pago de planillas impagas del Municipio de Ibarra.

2) Situación económica y financiera de CONSTRUGRISHA S.A.

El presente informe económico financiero se realiza en base a los estados financieros consolidados con las asociadas.

f. Inversión y financiamiento

En Relación al periodo económico 2014, en el año 2015 se incrementó el valor de las inversiones en USD 23.692,10 y su valor asciende a USD 996.716,39 en activos totales.

La mayor concentración de inversiones se encuentra en existencias que corresponde a los proyectos en proceso de construcción Israel I y III valorado en USD 688.133,76

El financiamiento de las inversiones es a través de: sistema financiero corto plazo en USD 47.243,49 con terceros No Relacionados del sector no financiero el valor de USD 49.682,98, proveedores comerciales 86.273,82, con terceros Relacionados o Accionistas es de USD 595.423,33 y 73.029,99 con anticipo de clientes, con créditos a largo plazo del Sistema Financiero por USD 51.190,73; la diferencia que no es significativa se financia con proveedores de bienes y servicios.

Es importante indicar que el patrimonio financia el 9.03% de las Inversiones y asciende a USD 90.058,92

g. Resultados económicos.

Los resultados económicos consolidados del periodo son positivos a pesar que CONSTRUGRISHA SA obtuvo pérdida el resultado consolidado con las asociadas arroja una utilidad neta de USD 12.712,86.

3) Proyecciones 2016

Las principales proyecciones del 2016 que la administración traza se menciona:

- a. Proyección de ventas para el año 2016 es de USD 400.000,00 que corresponde a la venta de 10 soluciones habitacionales a un precio de USD 40.000,00
- b. Se proyecta realizar contratos con el sector publico por USD 600.000,00 , se estima una utilidad neta del 5% sobre ventas.

Finalmente, agradezco a todos y cada uno de los colaboradores de la Compañía por el esfuerzo, la dedicación y el compromiso demostrado a lo largo del año para el cumplimiento de los objetivos planteados.

Cordialmente;


Arq. Thelmo Grijalva Cevallos
Gerente General
CONSTRUGRISHA S.A.

San Miguel de Ibarra, Ecuador
Febrero, 05, 2016