

INFORME DE ADMINISTRADORES

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 2016.

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

De acuerdo a información publicada en el portal <http://www.mundoconstructor.com.ec>, indican que: el Banco Central del Ecuador, dentro de la medición del PIB, considera que el sector de la construcción se ubica como el quinto sector con mayor crecimiento en la década (periodo 2005-2015) con un 85,5%. Del mismo modo en el 2015 el aporte de este sector al PIB constituyó como el cuarto más destacado con un 10,1% luego de las industrias de manufactura, comercio y petróleo, y minas.

Sin embargo, la tasa de variación porcentual ha presentado un decrecimiento progresivo a partir del 2011, ocasionado -entre otras causas- por la disminución en los niveles de dinamismo e inversión en la economía, en general. Esta paralización se debe, sobre todo, a las mayores necesidades de financiamiento del gasto público, la disminución en la colocación de créditos hipotecarios y la menor confianza para el endeudamiento a largo plazo, resultado de la desaceleración económica actual. Esto generó que la tasa de variación del PIB sectorial del 2015 se ubique en -1,1%.

En el futuro, el desarrollo del sector de la construcción seguirá dependiendo de estas variables, por lo que se requiere que el precio del petróleo se recupere y existan ingresos de otras fuentes económicas como la minería. Sin estos recursos, el crecimiento de esta actividad mantendrá una tendencia declinante. Adicionalmente, la capacidad de compra y el acceso a crédito hipotecario también se han reducido, ya que los bancos también se han visto afectados.

Para estudiar la situación económica respecto a este sector, de una forma más completa y global, es necesario considerar las oportunidades de crédito en instituciones bancarias como el Biess, inflación, su importancia en el mercado de trabajo, la evolución del sector externo y la composición interna del mercado.

II. LA COMPAÑÍA

1) Gestión de la Compañía

El año 2016 fue un año de muchos retos debido a la caída de las ventas de inmuebles obedeciendo principalmente a que el sector productivo y comercial se mantuvo en expectativas por ser un año electoral principalmente el sector financiero del Ecuador, se mostró muy conservador y se mantuvo a la espera de los resultados electorales.

Sin embargo, CONSTRUGRISHA S.A., Tuvo logros aceptables, en relación al difícil entorno y al medio donde se desarrolla, dentro de los ámbitos Operativos de Producción, Administración y Comercialización:

a. Aspectos operativos de producción:

En el segmento construcciones propias para la venta; se realizó en cambio de proyecto eléctrico aéreo por soterrado con el fin de mejorar la imagen del proyecto y favorecer la comercialización del mismo, se terminaron tres viviendas de las cuales dos están disponibles para la venta.

En el segmento sector Público se realizó lo siguiente:

1.- Se concluyó el contrato de 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, al momento se encuentra firmada el acta de recepción definitiva.

2.- Se participó y se nos adjudicó un contrato de consultoría con el sector público por un monto de USD 20.000,00.

b. Aspectos Administrativos

Dentro de las obligaciones por parte del órgano de control esta la contratación de auditoría externa para el año 2016, por lo que se firmó el contrato con la Auditora Independiente Mónica López.

Se procedió a cambiar de Sistema Contable del Fenix a SACI, por recomendación de la responsable del área contable.

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 varios contratos de corretaje para la promoción y venta de los proyectos, donde se estipula el 4%, y se eliminó la política de exclusividad con corredores de bienes.

Al final del periodo 2016 la empresa contrato los servicios para el diseño de la página web.

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 67.42 % con recursos de los accionistas mayoritarios.

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.

Se encuentran canceladas todas las obligaciones tributarias del Consorcio G&F y se procederá al cierre y liquidación del mismo por haber cumplido su objeto social.

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 2015, en el año 2016 se redujo el valor de las inversiones en USD 101.465 y su valor asciende a USD 894.752 en activos totales, la reducción obedece a que el 2016 el inventario de Obras se redujo por ventas.

La mayor concentración de inversiones se encuentra en existencias que corresponde a los proyectos en proceso de construcción Israel I II y III valorado en USD 776.461 y efectos de consolidación en esta misma cuenta es de USD 13.527.

El financiamiento de las inversiones es a través de: sistema financiero corto plazo en USD 34.181, con terceros No Relacionados del sector no financiero el valor de USD 34.857, proveedores comerciales USD 101.866, con terceros Relacionados o Accionistas es de USD 586.215 y 36.728 con el sistema financiero, la diferencia que no es significativa se financia con proveedores de bienes y servicios.

Es importante indicar que el patrimonio financia el 8,62% de las inversiones y asciende a USD 77.189

g. Resultados económicos.

Los resultados económicos consolidados del periodo son en negativo en USD 1.796

3) Proyecciones 2017

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

- a. Proyección de ventas para el año 2016 es de USD 200.000,00 que corresponde a la venta de 5 soluciones habitacionales a un precio de USD 40.000,00
- b. Para el año 2017 no se prevé tener contratos con el estado por la inestabilidad política y cambio de gobierno que incluye un alto riesgo de este mercado.

Como estrategia comercial para el periodo 2017 se plantea "flexibilidad con el cliente" a nivel de capacidad de compra y en base a gustos y preferencia del cliente; por lo que cada casa constituye una orden de producción y su valor final dependerá de la capacidad de cada cliente. Esto permitirá un uso eficiente de los recursos de la compañía a nivel comercial y de producción, en otras palabras sería trabajar a lo seguro.

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. Thelma Grijalva Cevallos
Gerente General
CONSTRUGRISHA S.A.

San Miguel de Ibarra, Ecuador
Marzo, 01, 2017