

HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA. LTDA.

INFORME DE LA ADMINISTRACION

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2016

ANTECEDENTES

En atención a lo dispuesto en la Ley de Compañías vigente, me permito poner en consideración de la Administración el Informe correspondiente al Ejercicio Económico del año 2016.

CUMPLIMIENTO DISPOSICIONES

La aplicación de procedimientos estándar de revisión, para verificar el cumplimiento de las resoluciones impartidas por las instancias de dirección y control de la Empresa, nos permite concluir, de manera general, que la Administración de HEIMBACH GUERRERO CONSTRUCCIONES CIA. LTDA., ha implementado las resoluciones emitidas durante el ejercicio 2016.

Los libros sociales se encuentran debidamente llevados y foliados.

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

RECOMENDACIONES DEL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

Todas ellas han sido debidamente observadas.

PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO DE LA EMPRESA

De la evaluación efectuada al sistema de control interno aplicado puedo manifestar que se han diseñado controles internos específicos para cada área de la Compañía, los cuales han sido ejecutados razonablemente, en términos generales, sin originar condiciones que deban ser informadas.

Se puede apreciar el cumplimiento de

- Ambiente de Control
- Evaluación de Riesgos
- Segregación de Funciones
- Nivel de Responsabilidades
- Salvaguarda de Activos
- Flujo de Información

- Capacidad del Personal

CIFRAS PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS Y SU CORRESPONDENCIA CON LAS REGISTRADAS EN LOS LIBROS DE CONTABILIDAD

Las cifras reflejadas en los Estados Financieros son las siguientes:

ACTIVO		4.350.360,85
DISPONIBLE		
Caja-Bancos	<u>218.125,51</u>	218.125,51
EXIGIBLE		
Inversiones corrientes		265.792,68
Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados Locales	204.695,29	
Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados Locales	60.000,00	
Otras Cuentas por Cobrar Relacionados Locales	0,00	
Otras Cuentas por Cobrar no Relacionados Locales	1.097,39	
Otras Cuentas por Cobrar no Relacionados Exterior	0,00	
Crédito Tributario a favor de la empresa IVA	0,00	
Crédito Tributario a favor de la empresa IR	0,00	
Crédito Tributario a favor de la empresa ISD	0,00	
Pagos Anticipados	0,00	
Otros Activos Corrientes	0,00	
Provisión Cuentas Incobrables	<u>0,00</u>	
REALIZABLE		
Inventario de Suministros y Materiales	0,00	3.864.914,73
Inventario Materia Prima	0,00	
Inventario de Obras en Construcción para la Venta	<u>3.864.914,73</u>	
DIFERIDO		
Activos Pagados por Anticipado	<u>4,51</u>	4,51
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		
Construcciones en Curso	0,00	1.523,42
Muebles y Enseres	2.694,00	
Maquinaria, Equipo, Instalaciones y Adecuaciones	820,45	
Equipos de Computación y Software	3.192,74	
Vehículos, Equipo de Transporte y Caminero Móvil	0,00	
Otros Activos Fijos	0,00	
Depreciación Acumulada de P.P. y E	<u>-5.183,77</u>	

Obras en Proceso	0,00
------------------	------

ACTIVOS INTANGIBLES

0,00

Otros Activos Intangibles	0,00
Amortización de Activos Intangibles	0,00

Las cuentas bancarias se concilian cada mes siendo los saldos expuestos en los estados financieros los correspondientes a la realidad.

Las cuentas por cobrar a clientes no relacionados locales corresponden a valores pendientes de cobro a clientes por las ventas de departamentos que quedaron pendientes de recuperación al cierre del año 2016.

A Abril del 2017 los saldos de las cuentas por cobrar registran variaciones de acuerdo al detalle siguiente:

Torre 4	215.683,69
Torre 3	60.000,00
Torre 6	10.000,00
Total	285.683,69

Existe el valor de \$. 5.000,00 por cobrar al Ing. Santiago Hidalgo por arreglos en trabajos de contratos de construcción. Esta cuenta debe ser liquidada.

Estas cuentas no representan problemas de cobro que puedan generar una consideración especial sobre deterioro de cartera, su pago se encuentra dentro de los plazos considerados y en algunos casos los clientes han solicitado una prórroga para su cancelación en consideración a la falta de liquidez que es general en el actual contexto económico que atraviesa el país.

PASIVO Y PATRIMONIO

4.350.360,85

EXIGIBLE A CORTO PLAZO

962.383,17

Proveedores Locales relacionados	0,00
Proveedores Locales no relacionados	40.961,90
Proveedores del Exterior no Relacionados	0,00
Obligaciones con Instituciones Financieras	892.325,00
Préstamos Accionistas Locales	1.233,05
Otros Pasivos por Beneficio a Empleados	5.962,56
IR a Pagar del Ejercicio	0,00
Otras Cuentas x Pagar Relacionadas	0,00
Otras Obligaciones por Pagar No Relacionadas	15.677,61
Otros Pasivos Corrientes	2.716,31

Obligaciones con el IESS	3.506,74	
EXIGIBLE A LARGO PLAZO		3.254.977,68
Ctas y documentos proveedores no relacionados locales	0,00	
Préstamos Accionistas Locales	1.306.270,69	
Anticipos de Clientes	1.948.706,99	
Obligaciones Bancarias	0,00	
Provisión para Jubilación Patronal	0,00	
Provisión para Deshaucio	0,00	
Otras Provisiones	0,00	
PASIVO DIFERIDO		
Pasivos diferidos	0,00	
PATRIMONIO NETO		133.000,00
Capital Social	4.000,00	
Aportes Futuras Capitalizaciones	129.000,00	
Reserva Legal	0,00	
Otras Reservas	0,00	
Resultados Acumulados NIIF	0,00	
RESULTADOS		
Utilidad de Ejercicios Anteriores	0,00	
Perdida Acumulada Ejercicios Anteriores	0,00	
Pérdida del Ejercicio	0,00	

Dentro del pasivo el rubro de mayor relevancia lo constituyen los anticipos de clientes, anticipos que se encuentran conciliados e identificados en el estado de resultados y que son liquidados conforme se suscribe la correspondiente escritura de compra-venta.

Las obligaciones bancarias se han mantenido más o menos constantes a las registradas en el ejercicio económico anterior, sin embargo es necesario dejar sentado el hecho de que para la cancelación de estas obligaciones se requieren efectuar las ventas de los departamentos para poder contar además con la liquidez necesaria que permita la conclusión de la última torre del proyecto.

Esta situación debe ser analizada por el Directorio y la Junta General de forma tal que no se generen situaciones de iliquidez que sean difíciles de manejar en el futuro.

Como puede evidenciarse el patrimonio no registra variación respecto al ejercicio económico anterior.

El Estado de resultados se resumen como sigue:

INGRESOS

236.240,30

Ventas Netas 236.066,31

Otros Ingresos 173,99

COSTO DE VENTAS

236.240,30

Costo de Ventas 236.240,30

UTILIDAD OPERACIONAL

0,00

GASTOS GENERALES

0,00

Gastos de Administración y Ventas 0,00

Gastos no Operacionales 0,00

INGRESOS NO OPERACIONALES

0,00

Otros Ingresos 0,00

PERDIDA NETA

0,00

15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES 0,00

(+) GASTOS NO DEDUCIBLES 0,00

(-) AMORTIZACION PERDIDAS TRIBUTARIAS 0,00

PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS

0,00

22% IMPUESTO A LA RENTA 0,00

UTILIDAD DESPUES DE IMPUESTO A LA RENTA

0,00

Los ingresos constantes en el mismo corresponden a las ventas que se efectuaron durante el año 2016. Todas ellas se enmarcan dentro de las políticas de ventas y descuentos establecidas para el efecto.

ASPECTOS CONTABLES

Como puede verificarse en el punto anterior las cifras del balance y estado de pérdidas y ganancias son claras y reflejan la realidad de la compañía.

Se cumple con la política de emitir estados financieros mensuales y efectuar las correspondientes conciliaciones a cuentas de bancos, clientes, anticipos con el objeto de contar siempre con información acorde a la realidad.

Es importante señalar que durante el año 2016 se finiquitaron ciertos aspectos importantes como es el caso de la liquidación con el Arq. Pablo Cornejo por el diseño del proyecto, situación que se mantuvo pendiente en virtud de ciertos parámetros que debieron ser aclarados y definidos, llegándose finalmente a un acuerdo con la

ayuda de la parte técnica y finiquitándose a través de la facturación correspondientes los servicios recibidos por el Ar. Cornejo y por la compañía a la cual representa.

Igualmente se liquidaron los valores pendientes por pagar y por cobrar con el Arq. Hernán Vásquez quien estuvo a cargo de la dirección del proyecto en la fase inicial.

Es importante también señalar que la nueva dirección técnica procedió a efectuar un análisis completo de los planos, diseños y presupuestos, efectuándose ciertas mejoras e incorporaciones, orientadas todas ellas a obtener resultados óptimos en plazos menores y con optimización de costos y recursos.

ASPECTOS LABORALES

No se presentaron durante el año 2016 problemas de tipo laboral.

Se ha dado cumplimiento a la normativa establecida para este efecto siendo realizados los pagos de sueldos y salarios de forma oportuna.

ASPECTOS TRIBUTARIOS Y DE RESPONSABILIDAD PATRONAL

Todas las obligaciones con el servicio de Rentas Internas e Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social fueron debidamente cumplidas.

Hasta aquí el presente informe.

Atentamente,


Kurt Heimbach de Witte.,
REPRESENTANTE LEGAL.

Se puede apreciar el cumplimiento de

- Ambiente de Control
- Evaluación de Riesgos
- Segregación de Funciones
- Nivel de Responsabilidades
- Salvaguarda de Activos
- Flujos de Información