

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

GERENCIA GENERAL

I N F O R M E
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO ECONÓMICO 2012

INDICE

PRESENTACIÓN

I. ENTORNO ECONOMICO

II. ADOPCIÓN DE NORMAS NIIF:

II.1.- NORMATIVA LEGAL

II.2. IMPLEMENTACION

II.3.- ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF

III.- RESULTADOS DE LA OPERACION

III.1.- RESUMEN DE INGRESOS

III.2.- COSTO DE VENTAS

III.3.- GASTOS

III.4.- UTILIDAD EN OPERACIÓN

IV.- PROPUESTA DE PAGO DE UTILIDADES

V.- CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTOS ENTIDAD DE CONTROL

Quito Julio 19, 2013

Señores Accionistas:

Las circunstancias que determinaron el comportamiento de la economía ecuatoriana en el año 2012, fueron indudablemente favorables que coadyuvaron al logro de un año más de crecimiento sostenido, si bien en cifras menores al del año precedente, pero si permitiendo ubicarle al País entre los de mayor crecimiento en América Latina. Es indudable que el motor de este crecimiento descansa en los gastos e inversiones del Gobierno dentro de una estrategia socialista de equidad a través de una creciente ingerencia del estado en la economía, que permitió dinamizar la demanda nacional en procura de acelerar el crecimiento de la oferta proveniente de los productores ecuatorianos, que generaron expansión en los sectores productivos, crearon puestos de trabajo, disminuyendo la desocupación, dotando de mayor poder de compra en la población y produciendo mayor bienestar al pueblo ecuatoriano, cumpliéndose la premisa del modelo económico vigente en el Ecuador, en donde se contempla un reforzamiento del poder estatal dentro del concepto democrático que distingue al Gobierno actual ; aunque todo esto conlleve un grave riesgo de fracturarse al momento que el Estado se vea imposibilitado de continuar el ritmo de desembolsos para inversión y gasto corriente. Situación que es necesario mantenerla en continuo monitoreo para no ser sorprendidos en el futuro.

Gracias a este dinamismo económico nacional nuestra empresa ha sentido un impacto muy positivo en nuestros ingresos frente a los conseguidos en el 2011, que permitieron relevar los resultados financieros negativos en positivos creando un renovado optimismo para nuestras operaciones y servicios en el ejercicio subsiguiente. En este punto debo resaltar la labor tesonera del equipo de trabajo de la Empresa que conjuntamente con la Administración, impulsan la expansión de la presencia de los servicios de nuestra compañía en el mercado local, lo que permitió ganar contratos con mejores réditos que dejaron clientes satisfechos y una base sólida de prestigio en el entorno de nuestra operación, que nos permitirá competir con más éxito en el futuro.

I.- ENTORNO ECONOMICO

La determinante presencia del estado en la economía durante el 2012 marcó la pauta del crecimiento económico en este año, como una extensión del modelo vigente observado en los años anteriores, fortalecido por la convivencia con empresas y empresarios que en un acomodo por conveniencia particular se han adecuado a las condiciones que impone el Gobierno, descuidado propiciar su crecimiento sobre principios de una economía responsable de mercado. En todo caso, terminó el año con una tasa del crecimiento del PIB del 4.8% según

datos del Banco Central, inferior en 3 puntos a la tasa del 2011, impactada, entre otros factores, por el deterioro de la economía mundial debido a la recesión en la Unión Europea, la desaceleración del crecimiento de China y el moderado dinamismo de crecimiento de los EE.UU, pero suficiente para irradiar mayor bienestar en la población y una notable aceptación de la forma como esta conduciendo el país el Presidente Correa.

La estrategia del Gobierno Nacional en estos últimos años ha sido ordenar y facilitar los componentes logísticos y de infraestructura, dotándole al país de carreteras de primer orden, mayor acceso a las telecomunicaciones de última generación, construcción de grandes proyectos hidroeléctricos y algún incentivo tributario establecido por el Código de la Producción, programado en el Plan Nacional para el Buen Vivir y el Plan Nacional de Desarrollo, Estas erogaciones para inversión y toda la expansión del gasto público han tenido continuidad durante todos estos años del actual Gobierno gracias al creciente flujo de ingresos del sector público que se situaron en alrededor de los 27.150 millones de dólares en este año, suficientes para fortalecer una plataforma de crecimiento dentro de la economía privada. Para el 2012 los pilares de este crecimiento fueron seis sectores que presentaron en los 5 últimos años, un sostenido dinamismo dentro del mercado ecuatoriano, los cuales han mantenido tasas positivas e incrementales de expansión todo este tiempo, aportando mayor contribución al PIB, como son: el sector agrícola y la ganadería, la construcción, la industria manufacturera, el comercio, el transporte y los servicios de educación y salud. Necesariamente, al crecer estos sectores han irradiado dinamismo en los restantes sectores de la economía y por tanto, muchas empresas industriales y de servicios principalmente, son impactadas por esta bonanza.

Una mirada retrospectiva al precio del principal producto de exportación del País, el petróleo, nos corrobora que el creciente consumo nacional esta correlacionado con los buenos precios del hidrocarburo durante estos años, los cuales para el 2012 se mantuvo en un promedio de 98,50 US \$ por barril, los que ha permitido que el Gobierno Nacional mantenga esa política expansionista del gastos fiscal en este año y probablemente continúe en los siguientes años. Están reforzados estos ingresos provenientes del petróleo con la recaudación fiscal de impuestos que son cada día más opresivos, pero que le habilitan un manejo económico del País muy cómodo permitiéndole un crecimiento de la economía, logrando mejores tasas de reducción de la pobreza y el desempleo, una mejor imagen crediticia internacional al momento de necesitar más recursos para mantener este esquema y una buena calificación en la conducción del País.

En esta trayectoria en el 2012, el Gobierno continuó elevando los ingresos tributarios bien sea mediante la creación de nuevos impuestos, tarifas más altas a los impuestos existentes o reglamentaciones que le han permitido a la Autoridad Tributaria obtener una recaudación más agresiva, con especial dirección al sistema bancario nacional, determinando una sustancial merma de sus resultados económicos. Por otra parte los bancos y las sociedades financieras están ahora obligadas a operar con menores ingresos, a la vez que deben satisfacer nuevos impuestos y a sus principales accionistas les está prohibido tener inversiones en otras áreas económicas diferentes a la bancaria.

Consecuentemente con este contexto de la realidad ecuatoriana, la información económica, financiera y contable que se publica en los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2012 de la Compañía, revelan el resultado de la interacción del escenario económico nacional analizado dentro de la Empresa y toda la gestión de la Administración que supo ejercerla durante este periodo anual, superando los escollos y obstáculos negativos, pero aprovechando las circunstancias propicias y favorables que finalmente le permitieron obtener resultados económicos positivos tanto para los accionistas, los trabajadores y todos los que prestan su contingente día a día en la Compañía.

II.- APLICACIÓN DE NORMAS NIIF

II.1.- NORMA LEGAL

La Superintendencia de Compañías ha dictado varias Resoluciones mediante las cuales se obliga y dispone que las Compañías sujetas a su control, deban aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, para efectos del registro y preparación de los Estados Financieros; siendo necesario destacar la siguiente:

- Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.010 de 11 de octubre de 2011

Reglamento de aplicación de NIIF completas y NIIF para PYMES, para las compañías

En esta norma, se determina las condiciones que deben cumplir, de forma simultánea, las compañías para efectos de que en el registro y preparación de sus estados financieros se sujeten a la aplicación de NIIF para PYMES: Activos totales inferiores a US\$ 4'000.000; valor bruto de ventas anuales inferior a US\$5'000.000; y, que tengan menos de 200 trabajadores, para su determinación se deben basar en los estados financieros del ejercicio anterior al período de transición.

Adicionalmente, se precisa que:

- Las compañías que no cumplen las indicadas condiciones, aplicarán **NIIF completas**.*
- Las compañías que cumplan las condiciones antes referidas, aplicarán la Norma Internacional de Información financiera para pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012.*
- En el período de transición se deberá aplicar la normativa contemplada en la NIIF 1, referente a la "Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera".*
- Los ajustes contables realizados al inicio y al término del período de transición de la NIIF para las PYMES, han de ser registrados el 1 de enero del año 2012.*

*En vista de lo cual, siendo que la Compañía DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A., al año 2011, considerado como período de transición, cumplía de forma simultánea los parámetros señalados, le correspondió aplicar las normas contenidas en las **NIIF para PYMES**, para la preparación de los correspondientes Estados Financieros.*

II.2. IMPLEMENTACION

Como es de vuestro conocimiento, Señores Accionistas, siendo que para la Compañía era la primera vez que se tenía que aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES, la administración se vio avocada a la necesidad de contratar a profesionales contables especializados en estos campos a fin de poder implementar todas y cada una de las normas, incluyendo la capacitación del personal operativo, adaptación de los procesos, sistemas de información y estructura organizativa que permitieran la precisión de los ajustes contables para así poder realizar el adecuado registro contable y presentación de la información financiera sujetándose a los nuevos procedimientos y parámetros que se contienen en las normas NIFF para PYMES.

En base a lo cual, la Administración procedió a coordinar, supervisar y participar activamente en todo el largo proceso de implementación de las NIIF en la empresa, contando con la decidida colaboración del área contable de la empresa, lo que permitió elaborar los estados financieros demostrativos del resultado final de dicha aplicación en base a las normas NIFF para PYMES y las disposiciones dictadas por la Superintendencia de Compañías.

Como Ustedes señores accionistas conocen, el proceso de aplicación de las NIIF se inició con el establecimiento del “Cronograma de Implementación de las NIIF”, el que fuera debidamente aprobada por la junta general de accionistas, en el que se incluyó la capacitación que recibimos los Administradores y personal de la compañía que se encontraba directamente relacionado con el proceso de aplicación de NIIF, lo que considero fue de beneficio para fines de lograr una adecuada ejecución de los diversos procedimientos contables que está obligada a llevar la Compañía en el registro de sus operaciones financieras bajo NIIF, de forma total a partir del ejercicio económico del 2012.

Conversión de NEC a NIIF

*Continuando con el plan determinado por la Administración de la Compañía y el consultor contratado, se trabajó en la fase de análisis, desarrollo, implementación y formulación paralela de los Estados Financieros de la Compañía bajo NEC y NIIF. Para este proceso fue necesario realizar una evaluación de los sistemas de información contable y la identificación de las circunstancias que se presentaban para la adaptación de los procesos que permitan mejorar la normativa contable existente en la empresa, teniendo como herramienta de soporte las **políticas contables** en las que se establecen de manera concreta los diversos lineamientos que deben seguirse para una práctica adecuada de las varias operaciones financieras contables que se evidencian en la Compañía, adaptando los procesos y sistema*

de información para obtener resultados que determinan las diversas Normas NIIF para PYMES en la Compañía; todo lo cual, permitió la precisión de los ajustes cualitativos y cuantitativos a ser aplicados a los varios estados financieros que se encuentran reportados y que adjunto al presente, señores accionistas, para que puedan ser conocidos y aprobados en junta general.

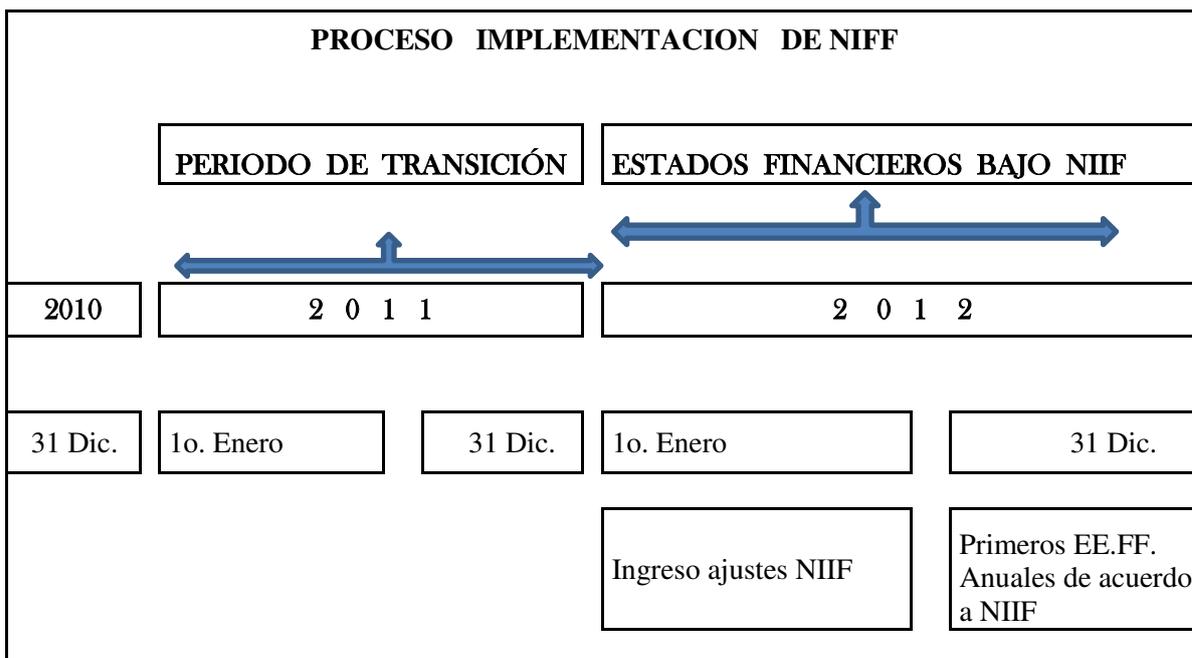
Procesos de Implementación

*En la aplicación práctica de las NIIF para PYMES, la Compañía tenía que considerar el año 2011, como **período de transición**.*

Por tanto, se trabajó con los saldos de los estados financieros reportados bajo NEC al 31 de diciembre del 2010 ó 1ero de enero del 2011 que son los mismos, lo cual permitió preparar la Conciliación del Patrimonio neto reportado bajo NEC al inicio del período de transición, la misma que fuera aprobada por la Junta General de Accionistas; para luego de realizados los ajustes respectivos en el período de transición, preparar la conciliación del Patrimonio al final del período. De igual forma se preparó las conciliaciones del estado de resultados del año de transición 2011 bajo NEC, al estado de resultados bajo NIIF. Se cuenta con el documento explicativo correspondiente de los ajustes que se realizaron al Estado de Flujo de Efectivo del 2011, previamente presentado bajo NEC, los mismos que no fueron significativos.

Una vez realizados todos los ajustes al final del período de transición 31 de diciembre de 2011 y, contando con todos los correspondientes soportes de los ajustes realizados por la aplicación del proceso de las NIIF, la Gerencia General puso en conocimiento de la Junta General de Accionistas el asiento contable que debía realizarse el 1 de enero del 2012; para una vez aprobado, la Gerencia General pudo disponer a Contabilidad el correspondiente registro contable con fecha 1ero. de enero del 2012. Procedimiento este que se constituyó en el punto de partida para la presentación al 31 de diciembre del 2012 de los correspondientes Estados Financieros de la Compañía bajo NIIF.

En afán de que poder tener una visión más objetiva de todo el proceso de implementación de las normas NIIF para PYMES que aplicó la Compañía, presento a vuestro conocimiento, un gráfico en el que se puede visualizar las fases que tuvo que cumplirse para la presentación de los estados financieros en el 2012 bajo NIIF.



En el proceso de Implementación de las NIIF para PYMES en la Compañía, se hizo necesario realizar la clasificación de las diversas partidas que conforman los Estados Financieros de Situación y Resultados para fines de determinar, de manera concreta, las partidas a las que debían aplicarse las normas NIIF y así poder determinar la política contable que se aplicaría a cada una de las cuentas, políticas que constan en un documento debidamente estructurado y que entrego para vuestro conocimiento y análisis el mismo que pasa a constituir una guía de normas, principios y determinación precisa de las decisiones que ha tomado la Administración para la debida ejecución por parte de Contabilidad y las otras unidades administrativas de la Compañía que correspondan.

Los resultados de todo el proceso de aplicación de las NIIF por primera vez en la Compañía, consta en el documento denominado “Informe de Implementación de NIFF para PYMES en la Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A.”, que fue preparado por el Implementador contratado conjuntamente con el responsable de la Contabilidad de la Empresa, que se encuentra debidamente aprobado por la Gerencia General y se anexa a este Informe para fines de vuestro conocimiento. A través del mismo se resaltan los impactos cualitativos y cuantitativos que tendrá la Compañía por efecto de la aplicación de las NIIF con referencia a los resultados y decisiones del negocio; entre los que me permito destacar los siguientes:

- ✓ *Partida Propiedad, Planta y Equipo.- De conformidad con la normativa de las NIIF para PYMES, DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A., resolvió utilizar el “método del Costo”, para todos los activos; excepto, aquellos para los cuales la Administración decidió considerar como “costo atribuido” el valor dado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías. Este método se aplicó al rubro de “rodados” que incluye*

a los vehículos y el equipo caminero de propiedad de la Compañía. Los valores resultantes del avalúo y el tiempo de vida útil para aplicación de la depreciación consta en el informe, el mismo que contó con la aprobación de la Junta General de Accionistas y que sirvió de base para el correspondiente registro contable.

- ✓ *Rubro Provisiones por Beneficios a Empleados , que en NIIF se identifican como “Beneficios Post-empleo”*

Para fines de cuantificar técnicamente la aplicación de los beneficios de Jubilación Patronal, la Administración resolvió contratar los Estudios Actuariales a la empresa ACTUARIA, una firma calificada; una vez que se contó con el resultado del Informe que fue presentado y luego de su análisis, la Gerencia General dispuso el registro contable correspondiente; informe que de igual manera está a vuestro conocimiento señores accionistas.

- ✓ *Finalmente, expreso que en las Cuentas de Patrimonio del correspondiente Estado de Situación Financiera del ejercicio 2012, podrán apreciar, señores Accionistas, de manera concreta las cuentas que se han debido afectar por la aplicación de las NIIF para PYMES en la empresa.*

II.3.- ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF

Según las disposiciones y normas emanadas de parte de la Superintendencia de Compañías, para el ejercicio económico 2012, las Compañías sujetas a su control están obligadas a preparar los siguientes Estados Financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF; en vista de lo cual, Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., ha preparado y presenta la siguiente información:

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultado Integral

Estado de Flujo de Efectivo

Estado de Cambios en el Patrimonio

Notas a los Estados Financieros, que es un compendio de políticas contables significativas y otras notas explicativas que fueren necesarias incluir.

Adicionalmente la Compañía elaboró la información referente a:

- *Conciliación del Estado de Situación de NEC a NIIF*
- *Conciliación del Estado de Resultados Integral*
- *Conciliación del Patrimonio Neto de NEC A NIIF*
- *Conciliación del Estado de Flujo de Efectivo de NEC a NIIF*

Debido a que la información consignada en los antes indicados Estados Financieros suministran una información amplia acerca de la situación financiera de la Compañía, su desempeño, los resultados de la administración llevada a cabo por la Gerencia General y que dan cuenta de la responsabilidad en la gestión de los recursos confiados a su administración, así como los cambios en la posición financiera de la empresa; me permito entregar a vuestro conocimiento Señores Accionistas, toda la indicada información junto con los correspondientes Informes de Comisario y de Auditoría Externa, para que una vez analizados se dignen conocer y proceder a la aprobación en la Junta General que estoy convocando para este fin.

III.- RESULTADOS DE LA OPERACION.-

III.1- RESUMEN DE INGRESOS

Por el ejercicio económico 2012, la Compañía registra como ingresos totales US 2.76 millones que se originan en la prestación de servicios con maquinaria pesada para el desbanque, el desalojo, la remoción y transporte de greda, escombros y más materiales terrosos, en un franco apoyo al sector de la construcción. Este rubro refleja los esfuerzos que ha realizado la Administración de la empresa para alcanzar un significativo incremento de sus ingresos de alrededor del 111% frente al obtenido en el ejercicio económico 2011.

Evidentemente, los ingresos operacionales en números absolutos registrados en el ejercicio 2012 fueron superiores en US\$ 1.45 millones, frente a los reportados durante el 2011, ello como consecuencia de la participación cada vez más activa de la Compañía en los procesos de contratación privada, constituyendo factores decisivos para una mayor preferencia por los servicios que ofrece la Empresa.

III.2.- COSTOS DE VENTAS

Los costos de ventas registrados en el ejercicio 2012 son por un valor total de US\$ 2.22 millones, que generan una utilidad bruta de US\$ 535 mil; lo cual determina que el margen de la utilidad bruta en ventas se ubique en el 19%, muy inferior al del ejercicio 2011.

III.3.- GASTOS

En el ejercicio económico 2012, la Compañía, registra en su información financiera un total de gastos incurridos igual a US\$ 345 mil, los mismos que son inferiores a los del ejercicio 2011 en la suma de US\$ 55 mil. Al revisar la estructura de los gastos, se puede concluir que del total de gastos del período 2012, lo más significativo corresponde a gastos administrativos.

III.4.- UTILIDAD OPERACIONAL:

El resultado financiero de las operaciones que ejecutó la Compañía durante el ejercicio económico 2012, se refleja en la utilidad operacional que fue de un total de US \$ 165 mil, la cual se considera razonable y adecuada frente a la perseverancia y esfuerzo desarrollados por esta Administración para fines de obtener los mejores resultados financieros para la Compañía, muy a pesar de la creciente competencia.

IV.- PROPUESTA DE PAGO DE UTILIDADES:

Finalmente pongo a consideración de ustedes señores accionistas la siguiente propuesta para el pago de utilidades, la cual se basa principalmente en sostener las actividades operacionales y manejar un flujo de efectivo que permita cierta holgura en la ejecución diaria de las actividades cotidianas de la empresa. El detalle a continuación:

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

DESTINO DE UTILIDADES DEL EJERCICIO 2012	US DÓLARES
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	164.957,15
15% TRABAJADORES	24.743,57
23% IMPUESTO A LA RENTA	54.655,92
RESERVA LEGAL	<u>8.555,77</u>
UTILIDAD NETA A DISPOSICIÓN DE LOS ACCIONISTAS	77.011,89

PROPUESTA DE PAGO A LOS ACCIONISTAS Y UTILIDADES NO DISTRBUIDAS:

- 64.12 % Utilidades No Distribuidas.
- **35.88%** **Distribución a los Accionistas**

V.- CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTOS ENTIDAD DE CONTROL:

La Gerencia General ha cumplido con los requerimientos de la Súper Intendencia de Compañías y de su Junta General, con las disposiciones, normas y resoluciones de carácter administrativo, legal y estatutario.

Concluyendo agradezco a los señores Socios de la Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., 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 Av. 6 de Diciembre No. 9156 y José Barreiro.

Atentamente,



**DESBANQUES Y DESALOJOS
SALAZAR CADENA S.A.**

FIRMA AUTORIZADA

Juan Diego Terán Almeida
JUAN DIEGO TERÁN ALMEIDA

GERENTE GENERAL