

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.
GERENCIA GENERAL

INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO ECONOMICO 2013

INDICE

PRESENTACIÓN

- I.** CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2013
- II.** CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS
- III.-** SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO
 - III.1.- ESTADO DE SITUACION
 - III.2.- INGRESOS, COSTOS, GASTOS Y UTILIDAD
- IV.-** SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO PRECEDENTE.
 - IV.1.- ESTADO DE SITUACION
 - IV.2.- ESTADO DE RESULTADOS
- V.-** PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO
- VI.-** POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2014.
- VII.-** CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTOS ENTIDAD DE CONTROL

Quito Junio 12, 2014

Señores Accionistas:

Los propósitos de la Gerencia General de DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A., al emitir este documento, son cumplir con la exigencia de las autoridades de control de compañías, por una parte; y, por otra, satisfacer las preeminentes necesidades de información de la situación financiera de la empresa y sus resultados económicos al concluir el ejercicio contable 2013, por parte de los propietarios del capital, de las condiciones del entorno económico que intervinieron en su actividad y desarrollo, así como las políticas y estrategias que necesita adoptar la compañía en el próximo ejercicio para solventar las perspectivas futuras de la economía del País que influirán finalmente en nuestras operaciones.

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2013 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 ejercitarla 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.

I.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2013.

Dentro de nuestras actividades de desbanques, movimiento de tierras y transporte de materiales, para el año 2013 se establecieron dos principales objetivos:

- 1.- La calificación de la empresa en la institución pública INCOP , con el objetivo principal de lograr estar habilitada para fines de poder participar en licitaciones, ofertas o concursos relacionados con el área de actividad de la Compañía y que sean convocadas por los organismos públicos del país.

Una vez que se ha cumplido con todos los requerimientos de INCOP y se ha obtenido todos los documentos exigidos, se ha iniciado el trámite para obtener la habilitación para participar en las invitaciones a concursos que sean convocados por entidades del Estado para realización de las actividades de desbanques y desalojos en obras que ejecute el Estado y sus Instituciones, puesto que la vasta experiencia de trabajos ejecutados por la Compañía en este campo, considero que será un factor importante para que puedan sus ofertas de obras ser consideradas para la correspondiente adjudicación de obras para el sector público. El haber trabajado en el logro de este objetivo, considero que nos permitirá abrir posibilidades de incrementar nuestra actividad principal.

- 2.- La participación accionaria de la Empresa en una nueva compañía que en cumplimiento de las disposiciones legales tenga la autorización de la AGENCIA NACIONAL DE TRANSPORTE, para fines de que ejecute el transporte de carga pesada proveniente de desalojo de escombros y acarreo de materiales.

Señores Accionistas, durante el ejercicio 2013, se ha cumplido en su totalidad este objetivo, pues la compañía DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A., concreto su participación accionaria legal en la compañía nueva denominada HITECK TRANSPORT S.A., mediante la aportación de ocho vehículos, que le significó su participación mayoritaria en el capital social igual al 94 %, debiendo considerar que esta compañía luego de su constitución legal ha obtenido todas las autorizaciones de la ANT y del SRI para su operación plena de su actividad en el ejercicio económico 2014.

- 3.- Cumplimiento de todas las normas y disposiciones dictadas por la Superintendencia de Compañías y que han tenido relación con la actividad de la empresa.

De manera especial, la Compañía durante el ejercicio 2013, presentó a la Superintendencia de Compañías, toda la información financiera correspondiente al ejercicio económico 2012 en los reportes de los cinco Estados Financieros determinados para el efecto por esta Institución, debidamente expresados en adopción de las Normas Internacionales de Información NIIF para PYMES que son las que le corresponde aplicar a la Compañía; así como los correspondientes informes de los órganos de fiscalización de la empresa como son el del Comisario y el de Auditoría Externa, el mismo que es necesario precisar que no contenía salvedad alguna.

Específica mención se realiza sobre el hecho de que la Compañía DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A., una vez que la Superintendencia de Compañías a finales del mes de octubre del 2013, dicta las “Normas sobre Prevención de Lavado de Activos”, procedió a nombrar al OFICIAL DE CUMPLIMIENTO con el fin de que coordine las actividades de control, vigilancia, prevención y presente los correspondientes reportes de las operaciones que podrían presentarse como inusuales e injustificadas dentro del giro del negocio de la Compañía; habiendo enviado los reportes e información correspondiente a la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

II.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LAS JUNTAS DE ACCIONISTAS

Las diversas resoluciones que han sido emitidas por las varias Juntas Generales de Accionistas que se han celebrado durante el ejercicio económico 2013, manifiesto que han sido debidamente cumplidas. Las principales juntas se refieren a:

- a) Junta General Ordinaria celebrada el 26 de julio del 2013

Que resolvió la aprobación de los correspondientes Estados Financieros de la Compañía, expresados en NIIF, así como los Informes de Gerencia, Comisario y Auditor Externo por el ejercicio económicos 2012, así como la distribución de las Utilidades y su apropiado registro contable.

- b) Acta de junta general extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 7 de mayo del 2013

La Junta General de Accionistas en la indicada fecha, consideró como prioritario participar en la constitución de una nueva compañía que se dedique y tenga la autorización legal para el transporte de carga pesado como su actividad principal. La resolución sobre la participación en el capital social del establecimiento de una nueva compañía fue con base del aporte de bienes de propiedad de la Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., representados por 8 vehículos y que tenían relación directa con el objeto social de la nueva compañía; habiéndose encargado a la administración de la Compañía la gestión, implementación y trámite hasta la consecución total del objetivo propuesto. Lo resuelto por la Junta ha sido cumplido plenamente.

III.- SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO

III.1.- ESTADO DE SITUACION

El ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2013 reflejado en los estados financieros de la Compañía, nos muestran considerables cambios que se han producido en este ejercicio fruto de políticas y estrategias implementadas, que han contribuido a mejorar ostensiblemente la posición financiera de la compañía.

Por una parte, aprovechando la liquidez corriente se redujo las obligaciones de corto plazo a menos del cincuenta por ciento del saldo registrado al inicio del año; y, por otra, se convirtió parte de esa cartera corriente a cartera no corriente, con lo cual se baja el apremio sobre nuestro capital de trabajo; dando como resultado 393 mil dólares de pasivo corriente frente a 797 mil dólares de inicio del ejercicio.

Para este ejercicio se convirtió parte de nuestra Propiedad, Planta & Equipo por inversiones en acciones en una nueva compañía que estará dedicada al transporte de carga pesada con todas las autorizaciones requeridas, operación que nos autoriza presuponer una positiva estrategia con futuros resultados rentables.

En términos financieros totales, la situación de la Empresa se mantiene con una variación mínima que no afecta a su posición inicial de comienzo de año.

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

INGRESOS Y COSTOS:

Para el año que terminó al 31 de diciembre de 2013, la Empresa no alcanzó al 60 % del volumen facturado en el año precedente pese a los esfuerzos del departamento de ventas y a las estrategias puestas en operación, debido principalmente a la ingente competencia con precios fuera de mercado. Frente a esta situación la Administración implemento una serie de ajustes para aumentar la eficiencia de nuestras operaciones consiguiendo costos operativos menores, que finalmente determinaron que la relación utilidad bruta sobre ventas sea del 32 % frente al 19 % conseguido en el año 2012, con lo cual el monto de utilidad conseguida es apenas de unos 40 mil dólares menores a las obtenidas en el año precedente.

GASTOS:

Manteniendo la secuencia de frugalidad en los costos, los gastos operativos fueron igualmente optimizados, especialmente de los gastos variables que están sujetos a maniobra por parte de la Administración, logrando que la relación sobre las ventas totales no sea gravosa para la utilidad, permitiendo que la utilidad operativo del 2013 sea, en números absolutos, mayor a la del 2012.

UTILIDAD:

La utilidad como resultado de los ingresos deducidos los costos y gastos, para el 2013 es un rubro que demuestra la labor ponderada de la Administración en el manejo de los gastos y los costos durante el ejercicio económico, para determinar una utilidad neta de libre disposición de los accionistas mayor a la que generó la Empresa en el 2012, muy a pesar de que bajaron las ventas en un 45% respecto al 2012. Esta política de austeridad continuaremos manteniéndola para el siguiente año.

IV.- SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO PRECEDENTE.

Con el objeto de visualizar sucintamente los resultados financieros del ejercicio 2013 con el año precedente, hemos preparado un cuadro comparativo de los dos años y ciertos índices correlativos que nos indiquen como variaron las cifras entre estos dos ejercicios, según anexos adjuntos.

IV.1.- ESTADO DE SITUACIÓN

En el cuadro ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA, COMPARATIVO 2013 y 2012, podemos resaltar lo más relevante de este período que refleja el desempeño de la Administración de la Empresa durante el año fiscal terminado al 31 de diciembre del 2013.

El evento más destacado es la disminución del efectivo en bancos en 171.8 miles de dólares, justificado por la reducción de las obligaciones financieras de pago inmediato y de las Otras Cuentas por Pagar de corto plazo que se vieron afectadas en el 78 % y 94 % respectivamente, frente a los saldos existentes al 2012. Hay que adicionar también que efectivizamos el crédito tributario en un 58 % si comparamos los años 2013 con 2012; beneficiándonos cuanto antes de este exigible al Fisco.

Otro suceso preponderante es la reducción del inventario de Propiedad, Planta y Equipo debido al aporte en especie realizado para la constitución de la compañía HITECK TRANSPORT S.A., situación ésta que tiene como contrapartida la Cuenta de Inversiones a Largo Plazo que creció un 516 %. Estos hechos relevantes finalmente tuvieron un impacto irrelevante al analizar el rubro Activo Total, de apenas un 3.9 %; con lo cual no se alteró en este año el perfil financiero de la Compañía.

Respecto al Pasivo, se aprecia que el pasivo corriente o pasivo de corto plazo tuvo una importante reducción de alrededor del 50 % situándose en un nivel más solvente y distensionado, con mayores facilidades para solventar los créditos de corto plazo. Como contrapartida el Pasivo de largo plazo creció en un 86 %, todo esto como resultado de estrategias de endeudamiento que se encuentran bien encaminadas.

Finalmente, para financiar las operaciones del Activo se tomó la decisión de mantener los resultados acumulados como cuenta patrimonial con un crecimiento de un 123 % en el año que terminó.

IV.2.- ESTADO DE RESULTADOS

Como ya hemos comentado, las ventas de la Empresa en este ejercicio tuvieron una disminución de alrededor de un 55 %, frente a esta realidad experimentada, la Administración implementó políticas de austeridad para contrarrestar su impacto en las utilidades del ejercicio, logrando un sustancial incremento en el índice de productividad de las ventas con relación a su costo consiguiendo que la

Utilidad bruta por unidad de ingreso suba y determine que la Utilidad Operativa sea superior en un 9.9 % a la del año precedente. Son los Gastos no Operacionales que crecieron en un 134 % los que determinaron que los trabajadores y el fisco tengan una mínima disminución, no así los accionistas que verán incrementado el rubro para reparto respecto del 2012, pero después de apropiar la reserva legal correspondiente.

V.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad de libre disposición de los Accionista de la empresa alcanzó en este ejercicio la suma de US\$ 97.294,00. La Administración considera oportuno, frente a un futuro sombrío, proponer a la Junta General su posición frente al destino de las utilidades:

PROPUESTA:

UTILIDAD NETA A DISPOSICION DE ACCIONISTAS	\$ 97.295,00
--	--------------

Reserva Legal	<u>9.647,00</u>
---------------	-----------------

RESULTADOS ACUMULADOS	\$ 87.648,00
-----------------------	---------------------

VI.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2014

- 1.- Ejecutar el Plan preparado por la Administración para acrecentar la fidelidad de clientes actuales e incrementar el portafolio de usuarios de nuestros servicios.
- 2.- Continuar con la mejora de la productividad de nuestros costos y gastos, manteniendo las políticas establecidas sobre austeridad y eficiencia en los egresos.
- 3.- Para poder cumplir adecuadamente con las disposiciones emanadas por la Superintendencia de Compañías respecto a la presentación de los reportes sobre información de operaciones que solicita la Unidad de Análisis Financiero, se realizará todos los trámites que sean correspondientes para fines de la calificación del Oficial de Cumplimiento debidamente autorizada por esta superintendencia; quien deberá cumplir con las actividades de control, vigilancia y envío de reportes e información prevista en las disposiciones legales correspondientes sobre la Prevención de Lavado de Activos.

VII.- CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTOS ENTIDAD DE CONTROL

La Gerencia General ha cumplido con los requerimientos de las varias entidades de control, como son: Súper Intendencia de Compañías, Servicio de Renta Internas, IESS, MRL, etc., con sus leyes, disposiciones, normas y resoluciones de carácter administrativo, legal y estatutario.

Concluyendo agradezco a los señores Accionistas 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 Accionistas en la oficina de la empresa, ubicada en la Av. 6 de Diciembre No. 9156 y José Barreiro.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Juan Diego Teràn Almeida', is written over a large, empty oval shape that serves as a placeholder for a stamp or seal.

JUAN DIEGO TERÀN ALMEIDA

GERENTE GENERAL