

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

GERENCIA GENERAL

**INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO ECONOMICO 2014**

INDICE

PRESENTACIÓN

- I. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2014
- 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 2015.
- VII.- CUMPLIMIENTO REQUERIMIENTOS ENTIDAD DE CONTROL

Quito Julio 07, 2015

Señores Accionistas:

Esta Gerencia General presenta la información financiera de la Empresa al concluir el ejercicio económico 2014 en procura de satisfacer las necesidades de información tanto de los señores accionistas como de las autoridades de control, de la actividad productiva ejecutada durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2014, bajo la dirección y control de esta administración y, en donde se cumplieron políticas, estrategias y recomendaciones de la Junta General de Accionistas, el plan de operaciones anual, las normas de contabilidad y las leyes tributarias.

Es necesario tener en cuenta que los saldos expresados en estos estados financieros tienen una implicancia concluyente del entorno económico del país y de las políticas gubernamentales vigentes en el periodo; así como también, por otro lado, las estrategias y esfuerzos aplicados por la administración para atenuar el impacto de estos factores externos nocivos en las finanzas de la empresa, a fin de obtener resultados positivos significativos que nos permitan continuar en nuestra actividad con proyecciones esperanzadoras.

I.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2014.

Los objetivos planteados por la Administración de la Compañía para el ejercicio 2014, están relacionados con la necesidad de garantizar efectividad en la operación económica de la Empresa. Este reto fue cumplido en su totalidad para todos y cada uno de los requerimientos, superando dificultades y contratiempos con la ayuda decidida del personal que forma parte actualmente de nuestra empresa.

1.1.- Un objetivo trascendental cumplido en 2014, fue la participación accionaria en la compañía de transporte denominada HITECK TRANSPORT S.A., con una aportación de US \$ 415.500,00, al capital social de la compañía, con lo que se ha logrado tener un control mayoritario en la actividad en esta compañía, cumplir con la exigencias de la nueva Ley de Tránsito que obligan a centralizar bajo un solo objetivo societario el transporte pesado, lo que nos permite concentrar todos nuestros esfuerzos en la actividad fundamental de nuestra compañía.

1.2.- Se han cumplido con todas las gestiones y trámites exigidos por la Unidad de Análisis Financiero dentro de lo que demanda la Ley de Prevención de Lavado de Activos, con lo cual la compañía ha superado una exigencia legal sin contratiempos; habiendo designado en primer lugar al denominado "Oficial de Cumplimiento", el mismo que mereció la correspondiente calificación por parte de la Superintendencia de Compañías; a la vez que se encuentra ya aprobado las políticas, procedimientos, mecanismos y emisión del Código de Ética y Manual para la prevención de lavado de Activos, en los términos de lo que obliga la normativa vigente.

1.3.- Continuamos con nuestros esfuerzos de acrecentar la productividad de nuestros factores productivos, especialmente al

relacionado con el uso de maquinaria, con gastos más austeros y controlados, una programación del uso de equipos y maquinaria más segura y controlada; a la vez que una participación cada vez más eficiente de nuestros trabajadores.

1.4.- Hemos cumplido con una campaña de acercamiento a clientes y usuarios para explicar las bondades de nuestros servicios, nuestra filosofía de fiel cumplimiento de compromisos, convenios y acuerdos, así como la capacidad instalada de equipos, maquinaria y personal de la empresa.

II.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS

II.1.- Esta administración debo afirmar que ha cumplido a cabalidad con la resolución de Junta General que establecía la forma como se apropiarían las utilidades del ejercicio 2013, registrando la suma de US \$ 82.647,69 en la cuenta Utilidades retenidas para una decisión posterior sobre su destino final.

II.2.- Una vez que se terminaron todos los trámites legales y financieros correspondientes a la participación de la Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., en el capital social de constitución de la nueva Compañía HITECK TRANSPORT S.A., de la que es accionista en un 94.22% y que su actividad se circunscribe únicamente al transporte de carga pesada; se ha logrado obtener una coordinación permanente con esta compañía para fines de lograr la prestación del servicio de transporte de carga que constituye una actividad complementaria a la que realiza la Compañía.

II.3.- Sin embargo de que en el 2014, existieron situaciones preponderantes en el ámbito económico, referidas en especial a la restricción de las importaciones; ofrecimientos de cambio en la

matriz productiva, aplicación del Código de Producción e Inversiones, entre otros; los cuales determinaron cambios radicales, puesto que se pasó de una época de abundancia por los precios elevados del petróleo a una de recesión en el desenvolvimiento económico de varios sectores; lo que implicó que sean pocas las empresas que han apostado para colocar sus capitales en la formación de nuevas empresas o el fortalecimiento de las existentes, lo que ha determinado una significativa recesión en especial en el sector de la construcción e inmobiliario del país, sector del que depende en gran medida la actividad que ejecuta la empresa; todo ello ha incidido en los resultados financieros que no fueron los esperados, como se refleja en los reportes de los Estados Financieros de la Compañía del año 2014.

III.- SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO

III.1.- ESTADO DE SITUACION

El resultado del ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2014 editado en los estados financieros de la Compañía a esa fecha, expresan la continua y sostenida aplicación de políticas y estrategias tendientes a mejorar la posición financiera de la Empresa con cifras más ventajosas en el Activo Corriente manteniendo un bajo incremento de las partidas del pasivo corriente, aunque no sucedió lo mismo con la liquidez inmediata que temporalmente esta en límites preocupantes, siendo necesario que la Administración ejecute acciones más efectivas con referencia al cobro de las cuentas por cobrar que se registran, para así lograr superar este inconveniente.

El Pasivo Corriente aparece con un crecimiento superior al 13% respecto del año precedente, impactado por un aumento considerable del financiamiento de corto plazo por parte de los accionistas. Esta posición si bien no es favorable para nuestra posición

financiera no conlleva una exigibilidad gravitante como si fuera financiamiento de terceros. Estimamos que al disminuir el exigible con compañías relacionadas estaríamos en condiciones de mejorar esta posición.

Respecto al Pasivo de Largo Plazo, la Administración ha procurado mantener en idénticos montos al que poseía al inicio del ejercicio

En términos financieros totales, la situación de la Empresa se mantiene con un ligero mejoramiento en su posición inicial respecto del comienzo de año.

COMPAÑÍA DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO
EJERCICIOS ECONOMICO 2014 - 2013

	2014	2013	VARIACIÓN	
	US DÓLARES	US DÓLARES	US DÓLARES	%

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes	8.052,00	65.700,00	-57.648,00	-87,74%
Deudores Comerciales	145.311,00	30.940,00	114.371,00	369,65%
Otras Cuentas x Cobrar	32.013,00	12.797,00	19.216,00	150,16%
Activos x Imptos corriente	22.716,00	15.886,00	6.830,00	42,99%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	208.092,00	125.323,00	82.769,00	66,04%

ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipo	694.159,00	778.910,00	-84.751,00	-10,88%
Activos Diferidos	2.245,00	1.520,00	725,00	47,70%
Deudas Cías Relacionadas	1.275.223,00	1.209.431,00	65.792,00	5,44%
Inversiones largo plazo	495.983,00	495.983,00		0,00%
TOTAL ACTIVO NO CTE.	2.467.610,00	2.485.844,00	-18.234,00	-0,73%
TOTAL ACTIVO	2.675.702,00	2.611.167,00	64.535,00	2,47%

PASIVO Y PATRIMONIO

PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones Financieras	29.512,00	28.579,00	933,00	3,26%
Ctas x Pagar Comerciales	62.406,00	40.858,00	21.548,00	52,74%
Otras Ctas x Pagar	18.479,00	14.050,00	4.429,00	31,52%
Obligaciones Laborales	17.183,00	33.865,00	-16.682,00	-49,26%
Pasivos x Imptos. Corrientes	22.491,00	31.206,00	-8.715,00	-27,93%
Obligaciones Accionistas	295.827,00	244.309,00	51.518,00	21,09%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	445.898,00	392.867,00	53.031,00	13,50%

PASIVO LARGO PLAZO				
Obligaciones financieras	469.120,00	444.035,00	25.085,00	5,65%
Ctas x Pagar Comerciales	0,00	14.410,00	-14.410,00	-100,00%
Beneficios Laborales	61.546,00	69.925,00	-8.379,00	-11,98%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	530.666,00	528.370,00	2.296,00	0,43%
TOTAL PASIVO	976.564,00	921.237,00	55.327,00	6,01%

PATRIMONIO				
Capital Social	150.000,00	150.000,00		0,00%
Reserva Legal	24.613,00	14.967,00	9.646,00	64,45%
Reserva de Capital	234.866,00	234.866,00	0,00	0,00%
Superavit x Valuación A.F.	692.302,00	692.302,00	0,00	0,00%
Resultado Adopción NIIF por 1era. Vez	0,00	-164.839,00	164.839,00	-100,00%
Resultados Acumulados	597.355,00	762.634,00	-165.279,00	-21,67%
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.699.136,00	1.689.930,00	9.206,00	0,54%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.675.702,00	2.611.167,00	64.535,00	2,47%

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

INGRESOS Y COSTOS:

Sin embargo de los mejores esfuerzos ejecutados durante este ejercicio 2014, se puede determinar que las ventas de la empresa se comprimieron en un 35% frente al volumen de ventas del año precedente, con un costo de ventas del 66%, ligeramente inferior, en casi un 3%, respecto al del 2013, que nos determinó un 34% de utilidad bruta, margen muy moderado pero insuficiente para cubrir los gastos operativos totales de la Compañía y para generar una utilidad suficientemente atractiva para los dueños del capital, debido principalmente a ciertos factores externos que inciden directamente sobre la actividad que cumple la empresa, como son una contracción del sector construcción tanto a nivel macroeconómico como dentro del área de influencia de la Empresa, a este factor se adiciona la fuerte competencia de pequeños constructores que trabajan con bajos márgenes de utilidad y costos mínimos. Pensamos que esta racha de menguadas ventas tenemos que afrontar con más control y contracción de costos y gastos, esperando que nuestros esfuerzos para lograr mejores índices productivos contrarresten en algo estos resultados.

GASTOS:

Los gastos estructurales de la empresa están constituidos por gastos fijos e invariables sobre los cuales no tenemos posibilidad de un margen de maniobra sino en porcentaje mínimo; los cuales son determinantes de un margen de utilidad reducido que exige necesariamente el incrementar los ingresos para ser absorbidos. En este ejercicio se aprecia que los costos operativos alcanzan la suma de US \$ 243.671, unos 40 mil dólares de diferencia frente al mismo rubro registrado en el año 2013, pese a que los ingresos presentan una significativa caída de más de 530 mil dólares.

UTILIDAD:

La utilidad antes de trabajadores e impuestos como resultado de los ingresos deducidos los costos y gastos para el 2014 fue de US 36.361,05; menor en más de 110 mil dólares frente a la obtenida en el ejercicio económico 2013, muy a pesar de haber observado una política de austeridad rígida sobre costos y gastos susceptibles de ser maniobrados, la misma que continuaremos manteniendo este régimen en el siguiente año.

IV.- SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO PRECEDENTE.

Con el objeto de visualizar los resultados financieros del ejercicio 2014 frente a similares rubros del 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.

COMPAÑÍA DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO

EJERCICIOS ECONOMICO 2014 - 2013

DETALLE	2014	2013	VARIACION ABSOLUTA	%
Ingresos x Ventas	988.653,00	1.524.703,00	-536.050,00	-35%
Costos de Ventas	-658.103,00	-1.031.594,00	373.491,00	-36%
Utilidad Bruta	330.550,00	493.109,00	-162.559,00	-33%
Costos Operativos	-243.671,00	-284.301,00	40.630,00	-14%
Utilidad Operativa	86.879,00	208.808,00	-121.929,00	-58%
Otros Ingresos	791,00		791,00	
Otros Egresos	-50.518,00	-58.602,00	8.084,00	-14%
Utilidad antes de Imptos y trabajadores	37.152,00	150.206,00	-113.054,00	-75%
Participación Laboral	-5.454,00	-22.531,00	17.077,00	-76%
Impuesto a la Renta	-22.491,00	-30.381,00	7.890,00	-26%
UTILIDAD NETA INTEGRAL	9.207,00	97.294,00	-88.087,00	-91%

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

La utilidad de libre disposición de los Accionista de la empresa alcanzo en este ejercicio la suma de US\$ 9.207,00. La Administración considera oportuno, frente a un futuro sombrío, proponer a la Junta General su posición frente al destino de las utilidades:

**COMPAÑÍA DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA
S.A.
A Ñ O : 2 0 1 4**

DISTRIBUCION DE UTILIDADES	VALOR US\$
Utilidad del ejercicio	36.361,05
Menos : 15% Participación Trabajadores	-5.454,16
Impuesto a la renta	-22.490,60
	8.416,29
Más : Ingreso x Impto. Renta Diferido	790,57
UTILIDAD NETA INTEGRAL	9.206,86
Menos : Reserva Legal	-841,63
UTILIDAD A DISPOSICION ACCIONISTAS	8.365,23

VI.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2015

- 1.- La Administración ha venido gestionando y preparando una fórmula financiera y legal para lograr reducir los saldos registrados en la Cuenta por Cobrar respecto a compañías relacionadas, existiendo ya un asentimiento unánime para utilizar la institución jurídica de la Dación en Pago, de conformidad con lo que fuera ya acordado y resuelto por la Junta General de Accionistas de la Compañía en años anteriores. Acuerdo en el que la parte deudora propuso y fue aceptada por Desbanques y Desalojos S.A., en su calidad de acreedor; debido a que consideró que ello constituye un medio de pago idóneo y legal, puesto que se basa a la entrega de bienes inmuebles de propiedad del deudor y*

que van a tener un uso eficiente y productivo para la compañía. Estamos a la espera de que se solucionen los problemas que ha tenido el Deudor en el Municipio, hasta tanto conozco que se encuentra preparando los documentos pertinentes que servirán para hacer efectiva esta fórmula de pago, con lo cual conseguirá la Compañía disponer de activos que le posibiliten mejorar su liquidez.

- 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.- Nominar al Gerente General de la Compañía, para fines de que en su representación asista a la reunión de Junta General Ordinaria de HITECK TRANSPORT S.A., y resuelva lo más conveniente a sus intereses puesto que el objetivo de la junta era el conocimiento y aprobación de los Estados Financieros del ejercicio económico 2014; los respectivos Informes de Comisario y Gerente General y el destino de las Utilidades. Al respecto pongo de manifiesto que mi voto respecto al destino de las Utilidades generadas en el ejercicio económico 2014, por la Compañía Hiteck de la que es accionista mayoritaria, fue el que se destinara a formar parte de una cuenta de "Utilidades retenidas", toda vez que es el primer año de operaciones de la compañía y consideraré que los indicados recursos permitirán la realización de las actividades propias de la Compañía.*
- 4.- Redoblar esfuerzos en procura de conseguir ampliar el horizonte de clientes de la Compañía para así poder mejorar nuestros ingresos y al mismo tiempo, aplicar políticas de fidelidad de clientes que contribuirían a disminuir la incertidumbre de los ingresos.*
- 5.- Como tarea pendiente y que plantea la Administración para fines de poder atender durante el año 2015, es el de preparar normas que permitan*

mantener y aplicar estándares garantizados respecto a salud y seguridad ocupacional, en razón de que al ser una empresa de prestación de servicios, siempre existe contingentes de incumplimiento regular de trabajo por parte de sus empleados, en razón de que si bien los riesgos laborales no son significativos pero si las enfermedades laborales, lo que obliga en ciertas ocasiones a tener que posponerse los procesos operativas hasta lograr solucionar el problema de la falta del trabajador.

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, UAF, 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,



JUAN DIEGO TERÀN ALMEIDA

GERENTE GENERAL