

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

GERENCIA GENERAL

INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS EJERCICIO ECONOMICO 2015

INDICE

I.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2014

**II.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL
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.**

V.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2016.

Quito junio 03, 2016

SEÑORES ACCIONISTAS:

Asistimos al advenimiento de una serie de eventos económicos externos que fueron sucediéndose y concretando durante el ejercicio 2015, cuyos indicios ya habían aparecido en el año 2014, los mismos que condicionaron el escenario económico nacional expresados en una grave depresión económica generalizada de las actividades productivas que se fueron paulatinamente agravando hacia el final del año, transformándose en una crisis extendida que se proyectará incluso al siguiente año 2016 con resultados negativos imprevisibles. El deterioro de algunos indicadores económicos que se consideran relevantes para el normal funcionamiento de la economía del País, ya nos señalan que esta depresión va desembocando en una crisis que no vislumbra un fondo en el corto plazo, por tanto, lo peor posiblemente está por llegar.

Esa política gubernamental que propició en todo momento dejar de lado la importancia fundamental de mantener un fondo de estabilización y más bien favoreció el dispendio y el exceso de gastos corrientes, inhabilitó la posibilidad de estar preparado para lo peor, al olvidarse que el País está expuesto a shocks externos donde nada se puede hacer ni tenemos influencia o control alguno, solamente estar preparados con antelación siempre que se trate de un Gobierno responsable con el pueblo ecuatoriano; más aún cuando el objetivo nacional debió ser fomentar un crecimiento económico sostenible en el tiempo tratando de evitar grandes fluctuaciones en el ciclo económico, con elevados crecimientos seguidos de severas y profundas crisis, en donde los más afectados son las clases menos favorecidas. Una sana política fiscal hubiera sido implementar una estrategia contra cíclica durante el periodo de bonanza y holgura subiendo los impuestos y/o disminuyendo el gasto público y la inversión no prioritaria, con el fin fundamental de moderar el crecimiento; y, durante la fase de contracción, incrementar el gasto público y/o reducir impuestos, de esa forma reactivar el crecimiento de la economía y

contrarrestar la crisis, claro está con suficientes fondos ahorrados para hacer frente a esta situación.

En el sistema de dolarización que vive la economía ecuatoriana, la importancia del Banco Central es muy limitada, puesto que se halla circunscrito, por una parte, a preservar las reservas líquidas del sistema financiero nacional y a mantener disponibles todo el tiempo en caso de que sus clientes decidan hacer uso de sus depósitos. El indicador que hace referencia a esta responsabilidad, según las cifras del Balance del Banco Central, está deteriorándose día a día puesto que su rol se ha visto reflejado sólo en la medida en que sale a dar liquidez al Gobierno Central para que haga frente a sus requerimientos, disminuyendo con ello su capacidad para afrontar las obligaciones contraídas con las entidades financieras nacionales, situación ésta de elevado riesgo para todo el sistema financiero ecuatoriano, que durante el año 2015 se presentó con un menor dinamismo, el mismo que se vio reflejado en una baja de los depósitos, determinando que este sector deba privilegiar la liquidez, lo que obviamente conlleva a la reducción del volumen en la concesión de créditos.

Una morosidad crediticia en el sistema financiero nacional durante el año 2015, se ha advertido que se encuentra seriamente incrementada, es otro de los indicadores que refleja la profundidad de la crisis que existe en el País y esta situación resulta todavía más relevante cuando evaluamos la salud del sistema financiero nacional. Es así que para finales del 2015 está ubicado en alrededor del 6.2% del total de la cartera en mora de los bancos y se espera que exista una mayor morosidad para el año 2016, sin que pueda apreciarse un mayor ingreso de liquidez importante en la economía del País, la misma que se encuentra seriamente afectada en forma especial por la caída del precio del petróleo y por la apreciación del dólar. Atenúa en algo el riesgo de la gravedad del impacto en el sistema financiero ecuatoriano, la provisión de liquidez de la banca puesto que se estima que sus recursos pueden hacer frente a esta contingencia hasta un nivel más crítico, pero no indefinido; y, siempre y cuando los depósitos del público no sigan disminuyendo al ritmo actual.

Este panorama de contracción de la economía ecuatoriana, en general ha sido el denominador común en todas las actividades productivas de la sociedad ecuatoriana y ha obligado, por tanto, a tener que modificar los planes y programas que fueron acordados para el año 2015 dentro de las empresas, frente a la escasa o casi nula posibilidad de cumplimiento y ejecución.

La gravedad del impacto recesivo de estos factores en los diferentes sectores económicos e industriales del país es diverso, puesto que hay sectores en donde el efecto es mayor, y uno de aquellos es el sector de la construcción, debido a la abrupta paralización de la inversión estatal y la morosidad renuente del Gobierno con sus proveedores debido a la grave iliquidez en la que se encuentra, estos hechos han malogrado todos nuestros planes y proyecciones, puesto que también esta coyuntura han repercutido en el campo privado al perder proyectos que se encontraban en curso debido a la incertidumbre y el continuo diferimiento de las obras.

La Empresa al ser partícipe de este escenario experimentó los efectos negativos de la recesión económica del País al experimentar serias dificultades para concretar contratos orientados a la prestación de sus servicios, así como también graves obstáculos para el cobro de los pocos contratos que se ha podido ejecutarlos. Estas circunstancias, como no podía ser de otra manera determinaron una baja de los ingresos para este ejercicio; y, pese a todos nuestros esfuerzos que se realizó para lograr mayor productividad de los factores de costos y gastos, no nos eximieron de terminar nuestro año económico 2015 con números en rojo. Frente a esta realidad, nuestra propuesta en firme es implementar ciertos recortes de gastos que en el nuevo año 2016 nos permita salvar esta prolongada etapa negativa en nuestra actividad.

Esta Gerencia General presenta a continuación la información financiera de la Empresa al concluir el ejercicio económico 2015, en procura a satisfacer las necesidades de información tanto de los señores accionistas como de las autoridades de control, respecto de la actividad económica ejecutada durante el año que terminó el 31 de diciembre de 2015, bajo la dirección y control de esta administración y, en donde se cumplieron en debida forma las políticas, estrategias y recomendaciones emanadas de la Junta General de Accionistas, así como de las diversas normas de contabilidad y leyes tributarias que le son aplicables a la Compañía.

I.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2015.

- 1.1.- Durante el año que terminó 2015 se implementó como una política de la Compañía mantener la 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 difundir nuestra capacidad instalada de equipos, maquinaria y personal experimentado de la empresa.*
- 1.2.- Se concluyó todo el trámite para mantener vigente el Manual de salud y seguridad ocupacional para el personal, el mismo que ha sido difundido entre todos los que hacemos la Empresa.*
- 1.3.- Se han ultimado todos los antecedentes exigidos para proceder a suscribir el Convenio de dación de pago con la compañía deudora Construcciones HESAVI C.LTDA., de conformidad con los acuerdos y resoluciones tomados por la Junta General de Accionistas de aceptar esta forma de pago como una de las alternativas viables para fines de solucionar las deudas que se registran contablemente dentro del Pasivo de nuestra empresa; estamos únicamente a la espera de que se nos informe respecto a la conclusión de los trámites con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito respecto al catastro de los dos bienes inmuebles que se ha comprometido entregar como una alternativa de pago de sus obligaciones, para fines de poder proceder legalmente a concretar y perfeccionar este acto que es de beneficio para nuestra Compañía.*

II.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

II.1.- *Se ha procedido a contabilizar las utilidades de libre disponibilidad de accionistas correspondientes al ejercicio económico 2014, en la cuenta Utilidades Ejercicio Anteriores y la asignación a la cuenta Reserva Legal, respectivamente, de conformidad con la resolución adoptada por la Junta General Ordinaria de la Compañía.*

II.2.- *En razón de que Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., es accionista de la Compañía HITECK TRANSPORT S.A., la junta General de Accionistas de la Compañía celebrada el 9 de Junio del 2015, resolvió designar al Gerente General de la Compañía para que en su calidad de Representante Legal de la Compañía asista a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Compañía Hiteck, en la que se aprobaron los Estados Financieros e Informes correspondientes al ejercicio económico 2014. Al respecto pongo de manifiesto que mi voto fue favorable a la aprobación de los Estados Financieros e Informes que fueron presentados por la Administración de HITECK; y, con respecto al destino de las Utilidades generadas en el ejercicio económico 2014, fue el que se destinaran a formar parte de una cuenta de “ Utilidades retenidas ”, toda vez que es el primer año de operaciones de la compañía y porque consideré que los indicados recursos permitirían la realización de sus actividades.*

I. SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO

III.1.- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Este Balance que integra los Activos, Pasivos y Patrimonio de la Empresa cortado al 31 de diciembre del 2015, constituye la declaración financiera más trascendental de los estados financieros de la Compañía, pues expresa los recursos de los que se dispone en la Empresa y los pasivos de financiamiento, propios y ajenos, clasificados por su naturaleza y función al momento del cierre.

La integración de las partidas más líquidas y de corto plazo en el Activo Corriente al 31 de diciembre del 2015, nos están expresando que terminaron los saldos de las cuentas integrantes con un descenso general a excepción de la cuenta Efectivo y Equivalente, frente a las cifras correspondientes reveladas en el Activo Corriente del Balance del año 2014, determinando un efecto de reducción en el Total del Activo Circulante por la suma de US\$ 27.031, equivalente al 13% respecto al año anterior.

En el Activo no Corriente se repite esta correlación descendente en todos los saldos que conforman sus cuentas respecto a sus correspondientes en el año 2014, dando como resultado una baja en el Total de Activo no Corriente de US \$ 136.277, siendo la disminución más significativa de US \$ 111.843 en la cuenta de Propiedad, Planta y Equipo y la que mayor impacta en ese total. La sumatoria de las disminuciones en los dos componentes del Activo asciende a la suma de US\$ 163.308 comparando con la similar cifra en el 2014, equivalente al 6.1%.

COMPAÑÍA DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO

EJERCICIOS ECONOMICO 2015 - 2014

	2015	2 0 1 4	VARIACIÓN US DÓLARES	%
	US DÓLARES	US DÓLARES		
A C T I V O				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes	24.711,00	8.052,00	16.659,00	206,89%
Deudores Comerciales	122.138,00	145.311,00	-23.173,00	-15,95%
Otras Cuentas x Cobrar	19.637,00	31.013,00	-11.376,00	-36,68%
Activos x Imptos corriente	13.575,00	22.716,00	-9.141,00	-40,24%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	180.061,00	207.092,00	-27.031,00	-13,05%
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipo	582.316,00	694.159,00	-111.843,00	-16,11%
Activos Diferidos	0,00	2.245,00	-2.245,00	-100,00%
Deudas Cías Relacionadas	1.253.034,00	1.275.223,00	-22.189,00	-1,74%
Inversiones Largo Plazo	495.983,00	495.983,00	0,00	0,00%
Otros Activos no Corrientes	1.000,00	1.000,00	0,00	0,00%
TOTAL ACTIVO NO CTE.	2.332.333,00	2.468.610,00	-136.277,00	-5,52%
TOTAL ACTIVO	2.512.394,00	2.675.702,00	-163.308,00	-6,10%
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones Financieras	18.522,00	29.512,00	-10.990,00	-37,24%
Ctas x Pagar Comerciales	92.167,00	62.406,00	29.761,00	47,69%
Otras Ctas x Pagar	3.501,00	18.479,00	-14.978,00	-81,05%
Obligaciones Laborales	22.348,00	17.183,00	5.165,00	30,06%
Pasivos x Imptos. Corrientes	14.475,00	22.491,00	-8.016,00	-35,64%
Cuentas por Pagar Accionistas	250.248,00	250.248,00	0,00	0,00%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	401.261,00	400.319,00	942,00	0,24%
PASIVO NO CORRIENTE				
Obligaciones financieras	274.476,00	469.120,00	-194.644,00	-41,49%
Otras Ctas x Pagar no Ctes.	135.465,00	45.579,00	89.886,00	197,21%
Beneficios Laborales	117.750,00	61.547,00	56.203,00	91,32%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	527.691,00	576.246,00	-48.555,00	-8,43%
TOTAL PASIVO	928.952,00	976.565,00	-47.613,00	-4,88%

PATRIMONIO				
Capital Social	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00%
Reserva Legal	25.456,00	24.614,00	842,00	3,42%
Reserva de Capital	119.172,00	234.866,00	-115.694,00	-49,26%
Superavit x Valuación P.P y E	692.302,00	692.302,00	0,00	0,00%
Resultados Acumulados	596.513,00	597.355,00	-842,00	-0,14%
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.583.443,00	1.699.137,00	-115.694,00	-6,81%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.512.394,00	2.675.702,00	-163.307,00	-6,10%

A la fecha de corte del estado financiero del ejercicio económico 2015, el Pasivo Total disminuyó en un 4.88% desde el 2014, promovido por la importante reducción del Pasivo Corriente por algo más de 47.613 dólares. Esta nueva posición financiera de las acreencias mantiene a la Empresa en una situación de solvencia similar a la que tenía en el año precedente, pero en un menor nivel en valores absolutos de financiamiento. Dentro de estas cifras se destacan las partidas Otras Cuentas por Pagar y Cuentas por Pagar Accionistas que disminuyeron significativamente para ser las más incidieron en la baja del Pasivo Total.

Por otra parte, la relación del financiamiento del Activo Total sigue concentrado en el capital propio en una relación de 63% frente al endeudamiento con terceros para fines de su financiamiento del orden del 37%, estructura esta similar al que presentó el Estado Financiero del año 2014.

Lamentablemente no ha sido posible lograr mejorar los índices de liquidez en este año, manteniendo valores similares a los que tuvo la Compañía en el 2014.

Con respecto a la pérdida Neta registrada en el ejercicio 2015, al amparo de lo que disponen las normas dictadas por la Superintendencia de Compañías, la Junta General de Accionistas resolvió realizar la absorción de la pérdida por el valor de 115.694 Dólares contra la cuenta de Reserva de Capital.

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

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL	
EJERCICIO ECONOMICO 2015	
DETALLE	2015
	US DÓLARES
Ingresos x Ventas	683.821
- Costos de Ventas	-538.078
Utilidad Bruta	145.743
Costos Operativos	-204.040
Utilidad Operativa	-58.297
Otros Ingresos	
- Otros Egresos	-40.677
Utilidad o Pérdida Bruta	-98.974
Participación Laboral	0
Impuesto a la Renta	-14.475
UTILIDAD O PERDIDA NETA	-113.449
Otros Resultados Integrales	-2.245
UTILIDAD O PERDIDA NETA INTEGRAL	-115.694

Al 31 de diciembre del 2015, el Estado de Resultados demuestra una pérdida bruta de US\$ 98.974 y cuyo principal origen son los bajos ingresos obtenidos por la Empresa durante al año 2015, debido a los varios factores negativos comentados al inicio de este reporte; ingresos que se presentan inferiores a los conseguidos en el 2014 en un 31%; y, pese a nuestros esfuerzos para disminuir los costos operativos que nos permitan lograr una utilidad bruta en operación suficiente para absorber los gastos estructurales de la Empresa y mantenernos en resultados positivos, una baja del 27.5% en estos rubros no fueron suficientes pues los Gastos en los que debió incurrir la Compañía, inclusive, subieron algo más del 3.9% frente a los

presentados en el 2014 presionados entre otros elementos por el incremento en salarios y beneficios de obreros por disposiciones de Ley y por el rubro de depreciación del Equipo de Operación. Por lo que la inelasticidad de los gastos operacionales que debe realizar la empresa para su operación exige niveles de ingresos mayores.

IV.- SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA DEL EJERCICIO ECONOMICO 2015 FRENTE AL 2014.

Dentro de nuestro precedente análisis de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2015, hemos incluido las variaciones comparativas suscitadas en cada una de las partidas detalladas en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Resultado Integral entre los ejercicios económicos del 2015 y del 2014; lo que nos ha permitido evaluar los desempeños de la Empresa en los dos periodos examinados y poder llegar a determinar la nueva posición financiera de la Compañía al término de este último ejercicio económico, cuando existen nuevas onerosas circunstancias económicas en el país las mismas que condicionan el desarrollo de la actividad de la empresa.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO

EJERCICIOS ECONOMICO 2015 - 2014

DETALLE	2015	2014	VARIACIÓN	
	US DÓLARES	US DÓLARES	US DÓLARES	%
Ingresos x Ventas	683.821	988.653	-304.832	-30,8%
- Costos de Ventas	-538.078	-658.103	120.025	-18,2%
Utilidad Bruta	145.743	330.550	-184.807	-55,9%
Costos Operativos	-204.040	-243.671	39.631	-16,3%
Utilidad Operativa	-58.297	86.879	-145.176	-167,1%
Otros Ingresos		791		
- Otros Egresos	-40.677	-50.518	9.841	-19,5%
Utilidad o Pérdida Bruta	-98.974	37.152	-136.126	-366,4%
Participación Laboral	0	-5.454		
Impuesto a la Renta	-14.475	-22.491	8.016	
UTILIDAD O PERDIDA NETA	-113.449	9.207	-122.656	
Otros Resultados Integrales	-2.245			
UTILIDAD O PERDIDA NETA INTEGRAL	-115.694	9.207	-124.901	

VI.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2016

- 1.-** *La Administración, de manera fundamental se encuentra empeñada en colaborar de manera decida con su principal acreedora la Compañía relacionada Construcciones Hesavi cía. Ltda., para fines de que pueda continuar con la solución de los trámites en el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito referente a la regularización de los bienes inmuebles que se encuentran comprometidos y cuyo fin es saldar las cuentas pendientes de pago que mantiene con la Compañía Desbanques y Desalojos S.A. Este compromiso de cancelación de las obligaciones por parte de la Compañía acreedora está planteado que se perfeccionará bajo la figura legal de “Dación en Pago”, la misma que tiene la debida autorización de la Junta General de Socios y se encuentra plenamente aceptada entre las partes deudoras y acreedoras, por ser de beneficio mutuo; por lo que se espera que en el ejercicio 2016, se logre culminar este acuerdo.*
- 2.** *Se realizarán todas las gestiones que sean necesarias para cumplir con la debida eficacia y operatividad el control de inventarios, para lo cual se ha implementado un sistema informático aplicable a la actividad de la Compañía, al que se unirá la capacitación del personal. Con la puesta en marcha de este sistema, lo que se pretende es optimizar los recursos de la empresa en la parte productiva que permitan una mejora de nuestros costos y por ende el obtener beneficios económicos positivos.*
- 3.-** *Frente a los factores negativos que se vislumbran en la economía del País, en especial en el sector de la construcción la misma que no se advierte que pueda tener un surgimiento positivo durante el año 2016, debido a la disminución significativa de la inversión pública destinada a este sector; las decisiones que deba tomar la*

Administración de la Compañía en el año, se encaminan al desarrollo de varias gestiones cuyo fin será el alcanzar un eficiente uso de los recursos productivos, en especial de su maquinaria, equipos y mano de obra; con ello se conseguiría una mayor productividad y mejor posicionamiento en el mercado de nuestros servicios que posibilite alcanzar ingresos suficientes para una sostenibilidad de nuestros costos y gastos, a la vez que una rentabilidad que incentive a los accionistas a seguir apoyando con su gestión e inversiones al desarrollo de la actividad de la empresa.

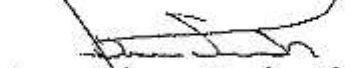
- 4.- Debido a que nuestra Compañía es accionista mayoritario de la Compañía Hiteck Transport S.A., le compete a la Administración convocar a reunión de Junta General de Accionistas con el objeto de designar al Gerente General de la Compañía, para que en su calidad de representante legal asista a la sesión de Junta General Ordinaria de HITECK TRANSPORT S.A., cuyo objeto es el conocimiento y aprobación de los Estados Financieros del ejercicio económico 2015, y los respectivos Informes de Comisario y Gerente General así como el destino de las Utilidades, si fuere del caso.*
- 5.- En consideración a que la Compañía tiene una estructura de capital de naturaleza familiar, el principal reto de la administración frente al panorama económico del País que no se presenta muy alentador, será coordinar con todos los accionistas y la administración de la empresa respecto al rumbo que se espera tenga el negocio; lo que implica que se deba rediseñar estrategias inteligentes a ser aplicadas y que le permitan a la compañía poder mantenerse en el mercado y lo que es más lograr su crecimiento.*

6.- Bajo el principio de que el objetivo de Administradores y dueños del capital, es subsistir en el negocio en el largo plazo, se propone como un aspecto importante la unión solidaria que conlleve como principio esencial el de todos trabajar en favor del crecimiento del negocio de la empresa, buscando nuevos caminos, nuevos mercados y tecnologías, considerando la diversificación de las actividades que puede realizar la compañía y que se encuentran previstas en su objeto social, como uno de los ejes fundamentales para seguir adelante .

Dentro de este esquema, es importante continuar con el principio ya iniciado, de conseguir ampliar el horizonte de clientes de la Compañía, en base a poner énfasis en nuestra filosofía de fiel cumplimiento de los compromisos que adquiere, así como de la amplia capacidad instalada que posee respecto de equipos, maquinaria, a la vez que cuenta con personal muy especializado para la realización de los trabajos que le son encomendados.

7.- Una vez que la Dirección Regional del Trabajo y Servicio Público de Quito, en el mes de febrero del 2015, expidió la resolución por la que Aprueba el Reglamento Interno de Higiene y Seguridad de la Compañía, se propone en el 2016, continuar con la difusión amplia de este Reglamento a todos y cada uno de los trabajadores de la empresa, puesto que con ello se logra evitar problemas que les podría afectar en el desempeño de sus labores diarias.

Atentamente



Juan Diego Terán Almeida
GERENTE GENERAL