

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

GERENCIA GENERAL

INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

EJERCICIO ECONOMICO 2016

INDICE

- I.-** CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2015
- 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 2017.

Quito mayo 05, 2017

SEÑORES ACCIONISTAS:

Hemos cumplido un año de actividad lidiando con las adversidades de una crisis que ya empezamos a sentirla en el 2015, como en su momento lo reseñábamos, pero sin presentir la magnitud y profundidad con la que se devela en el año 2016 y que se vaticina un ahondamiento a mayores niveles para el siguiente año 2017, de conformidad con las cifras macroeconómicas que se pueden extraer de la comprimida información estatal que suele acompañar a estos regímenes socialistas; y, que tienen relación a cuatro factores fundamentales que son los que condicionan la salud económica del país, me refiero a la ausencia de liquidez como resultado de la inexistencia de un fondo de estabilización, la elevada prima de riesgo soberano, el modelo de estructura productiva dependiente de la demanda interna, nutrida por el gasto e inversión mayoritariamente del Gobierno, que se manifiesta a través de un gasto público desmedido e incontrolado; y, la alta conflictividad política. A estos factores debemos añadir el contexto externo incierto, de precios reducidos y de debilitadas demandas, que modelaron al año 2016 como un año muy complejo para la mayoría de las actividades económicas del país, que se vieron expresadas en un descenso de las ventas y demanda de servicios, el fuerte incremento de costos, la caída de utilidades, reducciones de personal, un estancamiento muy apreciable de los salarios y una presión tributaria asfixiante.

Si nos ceñimos al sector de la construcción en donde se desenvuelve nuestra actividad, la situación es aún más crítica debido a que este segmento fue uno de los más golpeados por la situación económica del país, en donde se presenta una contracción durante este año del 8.9%, frente al año 2015, como resultado de una desinversión tanto gubernamental y de los gobiernos seccionales, así como una elevada contracción de la inversión privada debido al

ambiente de incertidumbre que envuelve al sector. Si a esto sumamos que fue un año pre-electoral que ralentizó la actividad económica del país; al que adicionalmente se suma el embate de la naturaleza que sufrió el Ecuador en abril del 2016 debido al fuerte movimiento telúrico que dejó mucha destrucción en varias provincias de la costa; situación que motivo a que el Gobierno dicte nuevas leyes que crearon tributos y contribuciones adicionales contra salarios, utilidades, inmuebles y patrimonio de los ecuatorianos, situación que se materializó en un escenario contractivo sin precedentes, que concluyó con un desastroso decrecimiento del sector de un 8.9%.

Esta conducción de la economía ecuatoriana por parte del Gobierno de la Revolución Ciudadana, sin querer reconocer la crisis por la que estamos atravesando y más bien obstinado en seguir conservando su modelo económico revolucionario sin querer introducir medidas correctivas de ajuste que frenen el acumulamiento de deuda externa e interna, que bajen el desequilibrio fiscal y paren el gasto exorbitante del Estado, sigue agravando el problema de crecimiento de la economía y ampliando cada vez más los problemas.

Esta estrategia de sortear la crisis sin tener que administrar medidas correctivas, al parecer únicamente pretende trasladar las rectificaciones al nuevo gobierno en el período 2017 y en donde las dificultades que se presentan para salir de esta trampa van a tener que ser más traumáticas, a menos que se disponga de un programa económico creíble que ataque todos los desequilibrios en forma simultánea y gradualmente, en donde se reduzca el tamaño del Estado para lograr disminuir el gasto público en no menos del 10% del PIB, ajustes que desde luego tendrán que ser en forma progresiva para así evitar sustanciales retrocesos en los posibles avances sociales conseguidos; y al mismo tiempo lograr una corrección fiscal verosímil a ojos de los inversionistas, con una racionalización de impuestos y creación de incentivos para que se pueda invertir en el País. A esto será necesario implementar un análisis exhaustivo de la estructura de la deuda externa e interna para fines de proponer una renegociación o refinanciamiento en mejores condiciones; de

forma que la adquisición de nueva deuda sea en términos más ventajosos siempre y cuando el nuevo gobierno tome medidas certeras que posibiliten mejorar nuestro riesgo soberano que en el año 2016 fue uno de los más altos de la Región con 669 puntos.

Este entorno económico contractivo y difícil condiciona el desarrollo normal de la actividad empresarial a la vez que obliga a que las empresas tengan que recurrir a estrategias innovadoras que les permitan sobrevivir en condiciones adversas, seguir manteniendo su posicionamiento en el mercado y continuar siendo generadoras de riqueza y trabajo. En este entorno económico Desbanques y Desalijos Salazar cadena S.A., no es un caso excepcional, estamos inmersos en la misma corriente, y hemos tenido que extremar nuestras gestiones para fines de poder conservar nuestra demanda de servicios, esforzarnos en ser más competitivos y eficientes, promocionar nuestro mejorados servicios a nuestros clientes, mantener mejores relaciones con nuestros trabajadores y finalmente tratar de optimizar nuestros costos y gastos.

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

- a) La intención de solucionar durante el 2016 el problema de acreencias entre la Compañía CONSTRUCCIONES HESAVI CIA. LTDA y Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., no fue posible su implementación debido a la lentitud de respuesta a los trámites que fueron presentados al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para fines de la legalización de los terrenos que prevé la deudora entregar como forma de pago de sus obligaciones, trámite que finalmente se extiende para el 2017 debido a que el proceso de inscripción de las adjudicaciones de franjas circundantes a los predios de HESAVI CIA. LTDA., están en la fase de inscripción en el Registro de la Propiedad. Una vez concluida esta diligencia se iniciaría todos los trámites y gestiones legales que nos permitan llegar a un fin exitoso en nuestro proyecto de cobro de las acreencias por la vía de la “Dación en Pago”.
- b) El sistema de control de inventarios de suministros materiales y su integración informática fue puesta en marcha y culminó exitosamente en el año que terminó, permitiendo a la Compañía tener mejor control y lograr una eficiente rotación de sus inventarios de suministros y materiales.
- c) Sin embargo de que la Administración de la Compañía se ha preocupado primordialmente en mejorar la productividad instalada de su maquinaria y equipo, a través de mejoras en el mantenimiento y disminución racionalizada de personal de operadores; nos ha sido difícil expresar este mejoramiento en términos de ingresos para la Compañía, debido a la continua contracción de la demanda para nuestros servicios por la reducción de la actividad en el sector de la construcción tanto en el ámbito del sector privado como en el del público.

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

- a)** La Junta General de Accionistas reunida el 18 de marzo de 2016, atendiendo la petición de la Administración procedió a autorizar la venta de una camioneta Mazda. La Gerencia de la Compañía realizó los trámites correspondientes a la comercialización de este vehículo atendiendo las recomendaciones de la Junta.

- b)** Se procedió, de conformidad con lo resuelto por la Junta General de Accionistas celebrada en junio 10 de 2016, mediante la que se autoriza al Gerente General de la Compañía para que asista en representación de Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., accionista de la Compañía *HITECK TRANSPORT S.A.*, a la sesión de Junta General Ordinaria en la que se aprobó los correspondientes Informes y Estados Financieros del ejercicio económico 2015, confiriéndole la potestad para aprobar las decisiones requeridas por Ley y las que beneficien a la accionista.

- c)** La Junta General Ordinaria Universal de Accionistas de la compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., celebrada el 20 de junio del 2016, resolvió aprobar los Estados financieros de: Situación Financiera; Resultados Integral; Cambios en el Patrimonio; Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros; así Informes de Gerente General; Auditoria Externa y Comisario por el ejercicio económico 2015, de forma unánime.

- d) El 22 de julio del 2016, se reunió la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía, para conocer y aprobar los Estados Financieros Consolidados y el Informe de Auditoría Externa, correspondientes al ejercicio económico 2015; en razón de que la Compañía Desbanques y Desalojos tiene una participación del 94.22% en el capital social de la Compañía Hiteck Transport S.A.; y, por tanto, en la consolidación de la información financiera se incorporó los Estados Financieros de Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., en su calidad de compañía controladora y los de la Compañía Hiteck Transport S.A., en su calidad de subsidiaria. Habiendo cumplido con la obligación de presentar a la Superintendencia de Compañías los Estados Financieros Consolidados referidos y el Informe de Auditoría Externa.

III.- POSICIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL EJERCICIO

III.1.- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Este estado financiero integra los Activos, Pasivos y Patrimonio de la Empresa cortados al 31 de diciembre del 2016, siendo el más importante de los estados financieros, pues expresa los recursos financieros y físicos que dispone la Compañía para sus operaciones y los créditos de financiamiento, propios y ajenos, clasificados por su naturaleza y función al momento del cierre del ejercicio económico.

El conjunto de partidas más líquidas y de corto plazo del Activo Corriente al 31 de diciembre del 2016, están expresando un acrecentamiento muy importante a la fecha de corte, del orden del 114%, resultado del incremento significativo del saldo en efectivo y de la partida Otros Activos Corrientes que terminaron con cifras superiores a las correspondientes reveladas en el Activo Corriente del Balance del ejercicio 2015. Expresada en cifras la variación positiva del Activo Corriente del 2016 frente a la del ejercicio inmediato anterior, es del orden de los 205.6 miles de dólares.

Contrariamente a los resultados del Activo Corriente, el Activo no Corriente termina al cierre con cifras ligeramente menores a las correspondientes del año 2015, con decrementos en las partidas Propiedad, Planta y Equipo y Deudas con Relacionadas que determinaron que el Total del Activo no Corriente decrezca en alrededor del 9% frente al mismo rubro del reporte del 2015. El decremento en el saldo de Propiedad, Planta y Equipo se origina en la transferencia de propiedad de un vehículo y la depreciación acumulada aplicada al costo del ejercicio puesto que, no existen nuevas adquisiciones de activos. En este ejercicio ha existido una recuperación de cartera positiva con relación con las Deudas de Relacionadas que determinaron una disminución del saldo en esta cuenta.

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO
EJERCICIOS 2016 - 2015

C U E N T A S	2 0 1 6	2 0 1 5	V A R I A C I Ó N	
	US DÓLARES	US DÓLARES	US DÓLARES	%
A C T I V O				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes	124.917,27	24.710,84	100.206,43	405,52%
Deudores Comerciales	97.424,34	122.138,57	-24.714,23	-20,23%
Otras Cuentas x Cobrar	25.811,25	9.637,00	16.174,25	167,83%
Activos x Imptos corriente	19.773,57	13.575,00	6.198,57	45,66%
Otros Activos Corrientes	117.702,95	10.000,00	107.702,95	1077,03%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	385.629,38	180.061,41	205.567,97	114,17%
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipo	514.430,13	582.315,74	-67.885,61	-11,66%
Deudas Cías Relacionadas	1.194.490,84	1.253.034,00	-58.543,16	-4,67%
Inversiones Largo Plazo	415.500,00	495.983,00	-80.483,00	-16,23%
Otros Activos no Corrientes		1.000,00	-1.000,00	-100,00%
TOTAL ACTIVO NO CTE.	2.124.420,97	2.332.332,74	-207.911,77	-8,91%
TOTAL ACTIVO	2.510.050,35	2.512.394,15	-2.343,80	-0,09%
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones Financieras	7.847,86	18.521,93	-10.674,07	-57,63%
Ctas x Pagar Comerciales	118.054,80	92.166,74	25.888,06	28,09%
Otras Ctas x Pagar	57.325,21	3.500,83	53.824,38	1537,47%
Obligaciones Laborales	14.024,61	22.348,16	-8.323,55	-37,24%
Pasivos x Imptos. Corrientes	20.414,47	14.474,69	5.939,78	41,04%
Cuentas por Pagar Accionistas	250.248,31	250.248,31	0,00	0,00%
Anticipos de Clientes	8.000,00		8.000,00	
Otros Pasivos Corrientes	29.666,80		29.666,80	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	505.582,06	401.260,66	104.321,40	26,00%
PASIVO NO CORRIENTE				
Obligaciones financieras	208.198,24	274.475,64	-66.277,40	-24,15%
Otras Ctas x Pagar no Ctes.	147.053,40	135.464,67	11.588,73	8,55%
Beneficios Laborales	119.701,33	117.749,79	1.951,54	1,66%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	474.952,97	527.690,10	-52.737,13	-9,99%
TOTAL PASIVO	980.535,03	928.950,76	51.584,27	5,55%
PATRIMONIO				
Capital Social	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00%
Reserva Legal	25.455,29	25.455,29	0,00	0,00%
Reserva de Capital	119.172,17	119.172,17	0,00	0,00%
Superávit x Valuación P.P y E	692.301,68	692.301,68	0,00	0,00%
Resultados Acumulados	542.586,18	596.513,88	-53.927,70	-9,04%

TOTAL DEL PATRIMONIO	1.529.515,32	1.583.443,02	-53.927,70	-3,41%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.510.050,35	2.512.393,78	-2.343,43	-0,09%

Al final del ejercicio 2016 la posición del Activo Total materialmente se mantuvo con una variación decreciente mínima respecto al valor de este rubro en el 2015.

El Pasivo total muestra un incremento cercano al 6%, que no contribuye por si a un agravamiento de la solidez financiera de la Compañía por superar límites de riesgo crediticio, aunque inquieta que el Pasivo Corriente esté incrementándose y el Pasivo Largo Plazo disminuya, porque está contribuyendo a un deterioro en la posición de liquidez de la empresa, si consideramos que esta relación de liquidez está por debajo de 1.0, lo cual podría repercutir en una mayor necesidad de efectivo para satisfacer las exigencias del plazo de la acreencias de pago inmediato.

La solides de la empresa, pese a esta nueva estructura del Pasivo total, el financiamiento del Activo total sigue concentrado en el capital propio en una relación de 61% frente al endeudamiento con terceros, composición similar a la que se presentó en el Estado Financiero del año 2015

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

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO

EJERCICIOS 2016 - 2015

CUENTAS	2016 US DOLARES	2015 US DOLARES	VARIACION US DOLARES	%
VENTAS NETAS	1.109.872,67	641.037,24	468.835,43	73,14%
Utilidad en Vta P,P y Equipo	2.969,25	20.131,31	-17.162,06	-85,25%
Otros Ingresos	22.133,07	22.652,76	-519,69	-2,29%
TOTAL INGRESOS	1.134.974,99	683.821,31	451.153,68	65,98%
C O S T O S				
Compras	32.067,50	57.178,53	-25.111,03	-43,92%
Por beneficios trabajad	178.367,66	215.015,72	-36.648,06	-17,04%
Depreciación	69.670,79	76.362,60	-6.691,81	-8,76%
Mantenimiento y repar	72.961,06	71.070,38	1.890,68	2,66%
Otros Costos	14.212,02	6.685,44	7.526,58	112,58%
Otros	36.006,90	50.959,24	-14.952,34	-29,34%
TOTAL COSTOS	403.285,93	477.271,91	-73.985,98	-15,50%
G A S T O S				
Gto. x Benef. Empleados	154.338,01	157.069,23	-2.731,22	-1,74%
Gto. Depreciación	1.084,07	1.611,81	-527,74	-32,74%
Transporte	392.983,70	4.322,62	388.661,08	8991,33%
Consumo Combustibles y Lubric.	34.694,23	44.799,58	-10.105,35	-22,56%
Otros Gastos	76.561,81	57.043,30	19.518,51	34,22%
Gtos. Financieros	106.999,32	40.677,18	66.322,14	163,05%
TOTAL GASTOS	766.661,14	305.523,72	461.137,42	150,93%
TOTAL DE COSTOS Y GTOS	1.169.947,07	782.795,63	387.151,44	49,46%
Utilidad o Pérdida Bruta	-34.972,08	-98.974,32	64.002,24	-64,67%
(-) Participación Laboral				
(-) Impuesto a la Renta	-20.414,47	14.474,69	-34.889,16	-241,04%
Utilidad/Pérdida luego de Imptos	-55.386,55	-113.449,01	58.062,46	-51,18%
(-) Otros Resultados Integral.		-2.245,13	2.245,13	-100,00%
UTILIDAD /PERDIDA NETA	-55.386,55	-115.694,14	60.307,59	-52,13%

Al término del ejercicio económico 2016, el Estado de Resultados muestra todavía una pérdida bruta de US\$ 34.972, muy a pesar de que los ingresos del ejercicio superaron a los conseguidos en el 2015 en un 73%, debido a nuestra estructura fija de costos que, la misma que pese a los ajustes que fueron implementados en la plantilla de trabajadores en algo más del 17% frente al mismo rubro en el año inmediato anterior, sigue siendo todavía gravosa en la operación de la Empresa. La partida de gastos por beneficios a Empleados en el que se incluyen sueldos y otros beneficios sociales ratifica esta observación por cuanto la erogación en el 2016 se mantiene en valores casi similares a los del ejercicio 2015, pues la disminución del gasto de estos conceptos es de apenas al 0.02%.

Si bien los costos del año se contrajeron un 16% frente a los erogados en el año anterior, con una operación más eficaz e ingresos superiores a las del mismo año de comparación, que generó una utilidad bruta operacional de 731.7 miles de dólares, la misma que no fue suficiente para cubrir los gastos administrativos y financieros. Se torna ineludible e inaplazable una reingeniería de las operaciones y análisis pormenorizado de los requerimientos de personal de empleados a fin de contraer estos gastos a niveles acordes a nuestra operación en un mercado deprimido.

IV.- SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA DEL EJERCICIO ECONOMICO 2016 FRENTE AL 2015.

Para complementar la visión somera sobre el desempeño financiero de la Compañía durante el ejercicio económico 2016, iniciado con el análisis precedente en el punto *III* de este informe, estableceremos algunas guías o razones financieras importantes que inciten la atención de los accionistas para diseñar caminos, estrategias y planes que conduzcan a la Empresa a desempeños rentables en tiempos de crisis, al tiempo que comparemos la actual posición financiera con la del ejercicio económico precedente 2015.

INDICES DE GESTION:

Una vez generados el Estado de Situación Financiera de la Compañía y sus resultados económicos, complementamos la información mediante el análisis financiero utilizando las cifras resultantes al 31 de diciembre de 2016 que objetivamente nos permitan examinar y valorar cual es el real nivel de desempeño y el comportamiento operativo de la empresa, considerando la naturaleza de su actividad como un ente de prestación de servicios, inmersa en la situación actual del mercado local del sector de la construcción; y, a la vez, que nos faciliten una predicción de eventos futuros para la formulación de estrategias apropiadas y la toma de decisiones oportunas.

De la información que se reporta en los estados financieros de la Compañía al año 2016, analizaremos tres fundamentales aspectos financieros: liquidez, solvencia y rentabilidad, por medio de los siguientes ratios:

INDICES DE LIQUIDEZ

RATIO DE LIQUIDEZ

Determina la capacidad que tiene la empresa para poder cancelar oportunamente sus obligaciones de corto plazo. Por intermedio de este índice intentamos medir la habilidad de la Empresa para conseguir efectivo que le permita mantener un cash flow positivo. Las deudas de plazo hasta un año son satisfechas con los recursos líquidos provenientes de la conversión de los activos circulantes en activos líquidos:

$$\text{Activo corriente} / \text{Pasivo corriente}$$

$$385.629 / 505.582$$

$$LQ : 0.76 : 1$$

Si el índice de referencia que los analistas consideran básico es 2 : 1, este resultado se ubica muy por debajo de este parámetro referente; y, nos muestra una liquidez muy limitada que difícilmente garantizará un manejo solvente del crédito de corto plazo en el año 2017, a su vez que va a limitar las condiciones de un mayor endeudamiento y agravar los gastos financieros. Si bien mejoró el 0.45: 1 observado en el año 2015, no logró la Administración conseguir una operación más exitosa en las finanzas de corto plazo. Un atenuante de las consecuencias de esta posición es la moderada exigibilidad de las Cuentas Por Pagar Accionistas que fue por un valor de US\$ 250.248,00.

INDICE PRUEBA ÁCIDA O RATIO DE TESORERIA

Para ajustar este grado de liquidez, se recurre a este índice que es el resultado de la relación entre el Activo Corriente sin considerar el valor de los inventarios frente al Pasivo Corriente. En el caso de la Compañía sería el mismo ratio por no existir valor de inventarios.

INDICES DE SOLVENCIA:

Las razones de solvencia miden la solidez financiera de la Compañía, mediante la combinación de partidas que aparecen en el balance al 31 de Diciembre del 2016.

1. Capital Neto de Trabajo.-

Índice de Capital de Trabajo o Fondo de Maniobra: Es el resultado de la diferencia entre el Activo Circulante (AC) y el Pasivo Circulante (PC).

Activo Corriente – Pasivo corriente

385.629 – 505.582

CT: US\$ - 119.953

Esta relación de capital de trabajo desfavorable para el 2016, confirma la posición delicada de la Empresa para cumplir con las exigencias del pasivo de corto plazo y podría indicarnos que hay limitaciones para viabilizar el cumplir con las necesidades de capital de trabajo en el ejercicio 2017 a la vez que nos predice que pueden existir dificultades en la obtención de liquidez requerida para sus operaciones.

2. Ratio de solvencia.-

Refleja la relación entre los activos y pasivos totales.

Nos mide la capacidad de endeudamiento frente a los activos que se registran en la empresa.

Activos totales / Pasivos totales

2'510.050 / 980.535

IS : 2.56

En el ejercicio económico 2016 el Activo Total es el 256% del total de la deuda de la Compañía, ligeramente menor que en el 2015 que fue del 270%; es decir que, con menos del 50% de su Activo Total saldaría la exigibilidad total de la Empresa. Lo que permite concluir que, el problema de la Compañía es la Liquidez más no la solvencia.

3. Ratio Deuda / Recursos Propios

Para medir esta relación utilizaremos como término Deuda la definición más amplia que contempla al Pasivo Corriente y al total de la deuda de largo plazo.

Pasivo Total / Patrimonio

980.535 / 1'529.515

SF= 0.64

Bajo la premisa fundamental de que a mayor deuda, mayor riesgo. La Empresa está en un punto cercano al punto medio de endeudamiento, situación que sería conveniente mantenerla sin entrar en un deterioro de esta relación, porque se convertiría en un problema muy difícil de resolver. Si en 2015 esta relación se ubicó en el 0,59 apreciamos que hubo una ligera mejoría en el presente año de análisis.

Debido a que la Compañía se mantiene durante el ejercicio 2016 con pérdidas se puede incluir un análisis de rentabilidad.

ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

Siendo que la Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., es accionista que tiene una participación del 94.22% en el capital social de la Compañía HITECK TRANSPORT S.A., de conformidad con lo que disponen las Normas dictadas por la Superintendencia de Compañías está obligada a presentar a esta Institución los Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio económico 2016, así como el Informe de Auditoría Externa.

Para este fin, tratándose de la preparación de los Estados Financieros Consolidados se aplican los fundamentos que dispone la Sección 9 de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para Pymes); en donde para el caso concreto, se emplea el principio fundamental de presentar la información financiera consolidada de la compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., bajo la consideración de que es la compañía controladora o principal y la compañía Hiteck Transport S.A., es su subsidiaria y, por tanto, se trata de una sola entidad contable.

En la elaboración de los Estados de Situación Financiera; de Resultados Integrales; Evolución del Patrimonio; Estado de Flujo de Efectivo y las respectivas notas a los Estados financieros Consolidados, se pone en práctica lo que disponen las normas NIIF para Pymes en cuanto a que se advierte el procedimiento de que

todas las transacciones, saldos, ingresos y gastos entre la compañía controladora y su subsidiaria deben ser eliminados.

En vista de lo cual, los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre del 2016, antes indicados, así como el respectivo Informe de Auditoría Externa, la Compañía Desbanques y Desalojos S.A., en su calidad de compañía controladora, está en la obligación legal de presentar a la Superintendencia de Compañías.

V.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2017

Conocedores de la realidad en el que se desenvuelve el mercado de la construcción en nuestra localidad, producto de las condiciones macroeconómicas que existen en el País y que el panorama que se vislumbra es de un futuro incierto para el nuevo gobierno, el que hereda condiciones financieras y económicas críticas, al que se adiciona, hasta la fecha, un velado programa de gobierno que pretenda mitigar estos impactos; no podemos esperar que pueda darse un escenario favorable a nuestra oferta de servicios, sino más bien el que se presente un mercado en declive, restringido y con pocas oportunidades de mejoría.

A la luz de esta situación la Administración de la Compañía con el apoyo de sus accionistas nos proponemos para el ejercicio 2017, centrarnos en manejar estrategias internas que nos permitan contraer nuestros costos de operación al tiempo que logremos incrementar nuestra productividad. Para esto debemos continuar con la política de reducción de personal de operadores y obreros así como también personal administrativo, desde luego en niveles acordes con el volumen de nuestras operaciones y actividades reales que se presenten en el mercado en el que se desenvuelve nuestra actividad, gestión que estimamos nos capacitará para poder manejar mejores y más competitivos precios a la prestación de nuestros servicios.

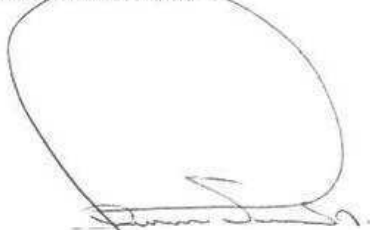
Adicionalmente, debemos analizar la posibilidad de disminuir nuestra capacidad instalada de equipos a niveles que exija la demanda, con lo cual nos generaría cierta liquidez y, por otra parte, podríamos solucionar nuestras necesidades de capital de trabajo.

En estas circunstancias sólo nos queda aunar esfuerzos de accionistas, administradores y trabajadores de la Empresa, que con renovadas iniciativas y trabajo, podamos resistir la crisis que nos aqueja.

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 calle Rafael N77-B y Av. Diego Vásquez de Cepeda.

Atentamente

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Juan Diego Terán Almeida', is written over a large, faint, oval-shaped watermark or stamp.

Juan Diego Terán Almeida

GERENTE GENERAL

Representante Legal