

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

**INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**  
***EJERCICIO ECONOMICO 2017***

## ***INDICE***

- I.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2017***
  
- II.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS***
  
- III.- SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO***
  - III.1.- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA***
  - III.2.- ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL***
  
- IV.- SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO PRECEDENTE.***
  
- V.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2018.***

**Quito junio 25, 2018**

**SEÑORES ACCIONISTAS:**

*Si bien es cierto que las previas conjeturas derivadas de un año 2016 impactado por una severa crisis resultado del siniestro modelo económico revolucionario del Gobierno de Correa, presagiaban la escalada de un deterioro económico más profundo de los índices macroeconómicos del País en el año 2017, los mismos no se concretaron y por el contrario, si consideramos los datos estadísticos presentados por el Banco Central, sorprendentemente, la economía ecuatoriana registro un crecimiento del Producto Interno Bruto - PIB, en términos reales, del 3%, contrariando así las previas proyecciones de esta misma entidad así como también las del Fondo Monetario Internacional - FMI-; resultado que se explica principalmente, según lo expuesto por esta Institución, debido al aumento del Gasto de Consumo de los Hogares, Gastos de Consumo Final del Gobierno General y por las exportaciones. Por tanto, anualizados los Gastos de consumo de los Hogares que creció un 4.9%, los Gastos del Gobierno un 3.8% y, las Exportaciones en un 0.6%; en tanto que, las restantes actividades que constituyen el PIB se mantuvieron en valores negativos o sin mayor variación, dando como resultado estas cifras sorprendentes.*

*Muy a nuestro pesar el discurso oficial de recuperación económica, la misma no se ha reflejado en una reversión de la crisis, es así que en referencia al sector productivo privado se observa que continúa deprimido, viene operando con capacidades instaladas sub-utilizadas, y sin incentivos para proyectar el realizar nuevas inversiones, lo que incide directamente en la imposibilidad de poder crear nuevas fuentes de trabajo.*

*Debemos relieves que el advenimiento de un nuevo gobierno en este año 2017, en el mes de Mayo, que si bien es de la misma línea política del anterior, se observó que pudo contrastarse con la del período de*

*Correa, cuando dio paso a la tolerancia política, abrió canales de diálogo con todos los sectores económicos y políticos del País, dio los primeros pasos para el combate a la corrupción institucionalizada por Correa e introdujo algunas medidas económicas, entre las que se cuenta como la más importantes, la eliminación de las salvaguardias a las importaciones, la supresión de cupos a las importaciones de autos, el restablecimiento del Impuesto del IVA al 12% , la firma del Acuerdo comercial con la Unión Europea; todo lo cual mostró como resultado, en muy poco tiempo, el que se logre una relativa tranquilidad y paz en el pueblo ecuatoriano, moderando la percepción de que la economía estaba en deflación, si consideramos la tendencia sostenida de una inflación de precios al consumidor situada en el campo negativo (- 0.2 % al mes de diciembre de 2017), la misma que exigía, casi de manera inmediata, el que se implemente un plan económico estructural urgente, para poder realmente paliar en algo ese poco crecimiento revelado por el Gobierno, y en donde la economía ecuatoriana empieza a ajustarse con menores precios de los bienes y servicios, con empresas que pierden o tienen menor rentabilidad , con lo cual el empleo difícilmente subirá; diagnóstico éste, que estando en dolarización como el que se encuentra el Ecuador, es realmente preocupante toda vez que se podría pensarse que la economía ecuatoriana podría estar muy cerca de entrar en un proceso de estancamiento si, acaso el nuevo gobierno no procede a implementar de manera pronta, medidas económicas con el fin de poder corregir los desequilibrios económicos.*

*Necesitamos los ecuatorianos que cambie el rumbo de la economía que ha venido siendo basada en el monumental e incontrolable gasto público financiado por la exuberante deuda externa e interna, que todavía en el 2017, el Gobierno siguió inyectando liquidez al mercado para empujar la economía; vale recordar que el Gobierno Central colocó una cuantiosa liquidez en el mercado para fines de la campaña electoral que culminó en mayo, la cual estimuló la demanda y proyectó algún optimismo en el sector productivo, a sabiendas que esa liquidez provenía en su mayor proporción de una mayor deuda externa la misma que resultaba imposible de sostenerse a largo plazo. Hasta finales del ejercicio económico 2017, nada ha cambiado en la*

*estructura y funcionalidad del aparato estatal, continúa el excesivo incremento del gasto público reflejado en todo este año, a sabiendas que ese rubro requiere de un imperioso ajuste para equilibrar el presupuesto del Estado que para el año 2017 registró un déficit de 5.468 millones de dólares. Este déficit necesariamente deberá ser cubierto con más deuda y/o con mayor recaudación fiscal, puesto que no se ha previsto otra alternativa para paliar este excesivo déficit. Incrementar la exagerada deuda que registra el País, es una medida muy arriesgada que finalmente va a determinar que la deuda consolidada del País se acerque a aproximadamente a los 60 mil millones de dólares, de los cuales se calcula que la deuda externa representa cerca del 46% del PIB, a la que le sigue en importancia la deuda Interna con un 21%; deuda, todo lo cual se presenta como insostenible frente al exiguo crecimiento del PIB del Ecuador, más aún si se tiene en cuenta que la señalada deuda deberá pagarse obligatoriamente en los próximos años, ocasionando millonarios desembolsos no disponibles en las arcas fiscales, a menos que el Gobierno analice e implemente una real re-estructuración de la gran parte de la deuda externa, en la cual ha de considerar tasas, montos y plazos de pago, lo cual de por sí ya constituye un gran reto y un problema serio al que debe enfrentarse el actual Gobierno, debido a que va perdiendo capacidad de maniobra.*

*En esta difícil coyuntura, la necesidad de liquidez del Gobierno Central obligó a orientarse y buscar un mayor endeudamiento, a conseguir elevar la recaudación fiscal, lo cual implicó la adopción de preliminares medidas económicas urgentes en el cuarto trimestre del 2017, sin contraprestación alguna de beneficios al sector productivo y un tanto atractivas popularmente hablando: se procedió a subir la tarifa general del impuesto a la renta del 22% al 25% a partir del 2018; así como se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la décimo tercera y décimo cuarta remuneración, y los aportes al seguro social obligatorio. Amparado el Gobierno en el argumento de lucha contra el contrabando y subvaloración aduanera, implemento en el mes de octubre una tasa de control aduanero de USD 0,10 por unidad juntamente con una subida de aranceles, ya que se apoyó en el criterio*

*de sostenibilidad de la dolarización y el fortalecimiento del sector externo; puesto que según cifras del Banco Central en el 2017 las importaciones crecieron un 30% en relación al 2016, desconociendo que las alzas arancelarias presionan a un mayor nivel de precios para el consumidor final, y que estas medidas alternativas no protegen a la industria nacional así como tampoco incentivan su crecimiento. El Gobierno por su parte consideró mitigar este impacto al consumidor y a las empresas con la eliminación de la Ley de Plusvalía, del pago del anticipo al impuesto a la renta para las empresas con ventas menores a los US \$ 300.000. Todo esto configuró en un aumento de los ingresos fiscales que se proyectó tenían como fin el reactivar el gasto público para mantener el crecimiento de la economía nacional.*

*Vale la pena señalar que estos comentarios y análisis sobre el estado de la economía nacional están sustentados en datos emitidos por el Banco Central, por no contar con otras fuentes de información, que nos den una confiabilidad más sólida.*

*Dentro de este escenario de la economía nacional, el sector de la construcción que ha sido un motor dinamizador de la economía, fue el que registro los peores resultados en el 2017 frente al resto de sectores, con un indicador negativo del 7.3%, con lo cual se adiciona un año más de saldos rojos en su crecimiento, agravando aun más la situación actual del gremio, que ya en el 2016 era muy difícil, ahora podemos asegurar que es la peor crisis que enfrenta la industria desde la dolarización de la economía, pese a que el Gobierno está consciente de su importancia en el crecimiento de la economía, tanto por su aporte directo como por el efecto multiplicador generado por la mano de obra empleada. El nuevo gobierno ha dado ciertos pasos encaminados a reactivar la construcción en el País derogando la Ley de Plusvalía, la cual más que un control a la especulación en la comercialización de bienes inmuebles, se le especificó como un mecanismo confiscatorio del patrimonio familiar, cuyo efecto directo en la actividad de la construcción fue su paralización de obras en curso, y , la ejecución de nuevos proyectos , situaciones éstas que fueron coadyuvadas por la contracción de liquidez del sector financiero y la falta de inversión pública que pretende reducir el gasto; por tanto, la recuperación del Sector no sólo tiene que ver con la derogatoria de*

*esta ley, sino que necesita un entorno de confianza a nivel del público y de las empresas constructoras y de servicios que motive a los inversionistas a continuar desarrollando sus proyectos paralizados e implementar nuevos proyectos. En esta línea este Gobierno está empeñado en poner en marcha el plan “Casa para Todos” con la construcción de 325.000 viviendas que posiblemente permita al sector darle un aliciente para detener en algo su decrecimiento.*

*Estos planes están generando expectativas positivas porque en algo contribuyen a restablecer la confianza en la población y los sectores de la construcción pero, sin recuperar, en forma inmediata, ese anterior optimismo generador de inversión suficiente que pueda revertir la tendencia de decrecimiento de estos tres últimos años. Esperamos que dentro de estas condiciones el Gobierno para sus obras públicas revierta la anterior práctica perversa de beneficio a empresas extranjeras, por el privilegio a los contratistas nacionales, en donde los contratos de obras públicas se los haga con transparencia y celeridad.*

*Toda esta atmósfera de crisis del sector de la construcción e inmobiliario, ha condicionado el desenvolvimiento de las actividades de prestación de servicios que ejecuta nuestra empresa puesto que no hay posibilidad alguna de excluirse de las circunstancias adversas que afectan a la industria de la construcción; somos una empresa de servicios para todo el sector, inmersa en una inmovilidad exasperante y en donde la construcción sigue en crisis y las obras de infraestructura en las que también opera nuestra compañía, es casi nula, todo lo cual ha impactado en nuestro desenvolvimiento económico, cuyos resultados se encuentran expresados en los correspondientes estados financieros del ejercicio 2017, que se encuentran a vuestra consideración y aprobación.*

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

*Los limitados objetivos que nos propusimos cumplirlos durante el ejercicio 2017, se ejecutaron en forma total. El personal de operadores y obreros se redujeron a los imprescindibles para así poder continuar nuestra restringida actividad real.*

*De igual manera, hemos ajustado nuestra capacidad instalada con el fin de estar acorde con la demanda actual y la que prevemos tenerla en el futuro, operación que nos proveyó alguna liquidez para cumplir con nuestros compromisos empresariales.*

*Asimismo continuamos con renovadas políticas para incrementar nuestros clientes, sobre la base de ofrecer mejores servicios que los que proporciona la competencia, buscando siempre aquello que potencialmente nos beneficien en el tiempo, cuando el sector de la construcción e inmobiliarios entre en una etapa de recuperación real.*

*Con respecto a solucionar el problema de la acreencias que se registran como Cuentas por Cobrar a la Compañía CONSTRUCTORA HESAVI CIA. LTDA., durante el año 2017, se mantuvo varias reuniones de trabajo con los representantes de esta compañía para fines de conocer certeramente sobre el avance de los trámites en el Municipio de Quito respecto a la legalización de las construcciones existentes y de las adjudicaciones de las franjas de terreno circundantes a los dos lotes de terreno que ofertó esta compañía transferir como una forma de pago de las indicadas obligaciones por la vía de Dación en Pago; es así que a finales de diciembre se tiene copia de los documentos justificativos de la autorización y legalización de los trámites que se realizaba en el Municipio y del inició de las gestiones para obtener la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.*

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

- a) *De conformidad con las resoluciones tomadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas reunida del 19 de mayo de 2017, esta Administración procedió a disponer que se realicen todas las operaciones de registro en los Libros Contables de la Compañía.*
- b) *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.; se procedió a la consolidación de los Estados Financieros de las dos compañías, por el ejercicio económico 2016. Los Estados Financieros Consolidados de Situación Financiera, Resultado Integral, Flujo de Efectivo, Evolución del Patrimonio, Notas a los Estados Financieros y el correspondiente Informe de Auditoría Externa fueren debidamente presentados a la Superintendencia de Compañías*
- c) *Se procedió, de acuerdo con lo resuelto por la Junta General de Accionistas celebrada el 2 junio de 2017, mediante la cual se autoriza al Gerente General de la Compañía para que asista en representación de la Compañía 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 2016, confiriéndole la potestad para aprobar las resoluciones requeridas por Ley y las que benefician a la Compañía accionista.*
- d) *Una vez que la junta General Extraordinaria de accionistas de la Compañía efectuada el 20 de Julio del 2017, resolvió designar a BCG BUSINESS CONSULTING GROUP CIA. LTDA., firma de auditoria debidamente calificada por la Superintendencia de Compañías y con registro No. SC.RNAE-376, para que efectúen la correspondiente auditoria externa de los Estados Financieros del ejercicio económico 2017, y presenten el Informe a conocimiento de la Administración de la Compañía; la Administración procedió a extenderle el nombramiento correspondiente que le facultaba cumplir con las atribuciones previstas en la Ley de Compañías. Adicionalmente, se procedió a la nominación de la misma firma de*

*Audidores Externos para la realización de la auditoria de los Estados Financieros Consolidados del ejercicio económico 2016 que por Ley fueron presentados a la Superintendencia de Compañías.*

*Esta misma Junta resolvió la designación del Dr. Stalin Roberto Quezada Valencia, como Comisario de la Compañía, para el análisis e informe correspondiente al ejercicio económico 2017, habiendo procedido la Administración a notificarle sobre el nombramiento.*

- e) Una vez que la Junta General Extraordinaria de Accionistas de la Compañía que fue celebrada el 24 de Julio del 2017, resolviera la absorción de pérdidas del ejercicio 2016 con la cuenta de Reserva de Capital, la administración ordenó a Contabilidad proceda a realizar el registro contable correspondiente para que el mismo conste como anexo del expediente de la indicada Junta.*
- f) De conformidad con lo resuelto en la Junta General Extraordinaria Universal de accionistas de la Compañía, llevada a cabo el 1 de noviembre del 2017, respecto a la designación del Señor Juan Diego Terán Almeida como Gerente General, Representante Legal de la Compañía; y, al Señor Héctor Ricardo Salazar Vinueza, como Presidente de la Compañía por el período de duración de 5 años; la administración procede inmediatamente a extender los nombramientos respectivos y realiza el trámite de la inscripción de los mismos en el Registro Mercantil.*

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

#### **III.1.- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

*Este estado financiero de situación integra las cuentas de Activo, Pasivo y Patrimonio de la Empresa cortadas al 31 de diciembre del 2017, 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,*

*proprios y ajenos, clasificados por su naturaleza, liquidez y función al momento del cierre del ejercicio económico.*

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

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO**

EJERCICIOS 2017 - 2016

CUENTAS	2017	2016	VARIACIÓN	PORCENTAJE
	US DÓLARFS	US DÓLARFS	US DÓLARFS	
<b>A C T I V O</b>				
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Efectivo y equivalentes	7.736,30	124.917,27	-117.180,97	-93,81%
Deudores Comerciales	132.060,62	97.424,34	34.636,28	35,55%
Otras Cuentas x Cobrar	2.332,00	25.811,25	-23.479,25	-90,97%
Activos x Implos corriente	19.913,19	19.773,57	139,62	0,71%
Otros Activos Corrientes	19.995,45	117.702,95	-97.707,50	-83,01%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>182.037,56</b>	<b>385.629,38</b>	<b>-203.591,82</b>	<b>-52,79%</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
Propiedad, Planta y Equipo	445.258,57	514.430,13	-69.171,56	-13,45%
Deudas Ctas Relacionadas	1.215.316,47	1.194.490,84	20.825,63	1,74%
Inversiones Largo Plazo	415.500,00	415.500,00	0,00	
<b>TOTAL ACTIVO NO CTE.</b>	<b>2.076.075,04</b>	<b>2.124.420,97</b>	<b>-48.345,93</b>	<b>-2,28%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>2.258.112,60</b>	<b>2.510.050,35</b>	<b>-251.937,75</b>	<b>-10,04%</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Obligaciones Financieras	3.251,68	7.847,86	-4.596,18	-58,57%
Ctas x Pagar Comerciales	115.923,47	118.054,80	-2.131,33	-1,81%
Otras Ctas x Pagar	16.130,46	57.325,21	-41.194,75	-71,86%
Obligaciones Laborales	9.767,64	14.024,61	-4.256,97	-30,35%
Pasivos x Imptos. Corrientes		20.414,47	-20.414,47	-100,00%
Cuentas por Pagar Accionistas	250.248,31	250.248,31	0,00	0,00%
Anticipos de Clientes	6.000,00	8.000,00	-2.000,00	-25,00%
Otros Pasivos Corrientes	11.500,00	29.666,80	-18.166,80	-61,24%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>412.821,56</b>	<b>505.582,06</b>	<b>-92.760,50</b>	<b>-18,35%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
Obligaciones financieras	145.511,93	208.198,24	-62.686,31	-30,11%
Otras Ctas x Pagar no Ctes.	189.167,25	147.053,40	42.113,85	28,64%
Beneficios Laborales	121.620,27	119.701,33	1.918,94	1,60%
<b>TOTAL PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>456.299,45</b>	<b>474.952,97</b>	<b>-18.653,52</b>	<b>-3,93%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>869.121,01</b>	<b>980.535,03</b>	<b>-111.414,02</b>	<b>-11,36%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
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	63.785,62	119.172,17	-55.386,55	-46,48%
Superavit x Valuación P.P y E	692.301,68	692.301,68	0,00	0,00%
Resultados Acumulados	457.449,00	542.586,18	-85.137,18	-15,69%
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>	<b>1.388.991,59</b>	<b>1.529.515,32</b>	<b>-140.523,73</b>	<b>-9,19%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>2.258.112,60</b>	<b>2.510.050,35</b>	<b>-251.937,75</b>	<b>-10,04%</b>

*Un análisis inicial de este estado financiero a la fecha de corte, nos revela un detrimento en la imagen financiera de la Empresa, cuando hay una mengua de algo más del 10% en el total de sus activos, resultado de una disminución de un 53% del Activo Corriente impactado por la utilización del disponible que se reduce en un 94% al 31 de diciembre del 2017, cambiando el concepto promisorio del potencial de la empresa para afrontar sus requerimientos de capital de operación con suficiente solvencia y su capacidad para solventar el pago oportuno de sus acreencias de corto plazo. La posibilidad futura de traer efectivo a la Empresa dándole liquidez, quedaría circunscrita a una sola partida: Deudores Comerciales que vio incrementarse su saldo en un 36%; pero, es necesario tener en cuenta su importancia en el Activo Circulante que pesa un 72%, lo cual apacigua un tanto esa intranquilidad futura.*

*El Activo no Corriente disminuyó marginalmente sin mayor incidencia en la contracción del Activo Total. La mayor disminución se observa en la cuenta Propiedad, Planta y Equipo que es contrarrestada con el incremento de la cuenta Deudas Compañías Relacionadas, dando el resultado que se mira en el estado financiero analizado.*

*El Pasivo Total tuvo una baja del 11.36%, porcentaje similar a la contracción del Activo Total del 10%, con lo cual la solidez de la Compañía no se ve afectada. El problema es en el deterioro de sus índices de liquidez y endeudamiento cuando el Activo corriente disminuye un 53% y el correspondiente Pasivo Corriente en sólo el 18%, pese a que la Administración obró acertadamente depositando todo su esfuerzo en sanear las cuentas de pasivo, en especial las deudas financieras con el sector bancario.*

*Esta baja en los saldo de Activo y Pasivo no alteró significativamente la solides de la Empresa, puesto que el financiamiento del Activo total sigue concentrado en el capital propio en una relación de alrededor del 61% frente al endeudamiento con terceros, composición similar a la que se presentó en el Estados Financieros de los años 2016 y 2015.*

*III.2.- ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL*

*INGRESOS, COSTOS, GASTOS Y UTILIDAD*

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

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO**

**EJERCICIOS 2017 - 2016**

<b>CUENTAS</b>	<b>2017 US DOLARES</b>	<b>2016 US DOLARES</b>	<b>VARIACION US DOLARES</b>	<b>PORCEN TAJE</b>
<b>VENTAS NETAS</b>	659.124,70	1.109.872,67	-450.747,97	-40,61%
Utilidad en Vta P.P y Equipo		2.969,25	-2.969,25	-100,00%
Otros Ingresos	2.876,02	22.133,07	-19.257,05	-87,01%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>662.000,72</b>	<b>1.134.974,99</b>	<b>-472.974,27</b>	<b>-41,67%</b>
<b>C O S T O S</b>				
Compras	204.100,57	32.067,50	172.033,07	536,47%
Por beneficios trabajad	134.630,80	178.367,66	-43.736,86	-24,52%
Depreciación	67.979,16	69.670,79	-1.691,63	-2,43%
Mantenimiento y repar	50.338,02	72.961,06	-22.623,04	-31,01%
Otros Costos	33.311,66	14.212,02	19.099,64	134,39%
Otros	94.608,34	36.006,90	58.601,44	162,75%
<b>TOTAL COSTOS</b>	<b>584.968,55</b>	<b>403.285,93</b>	<b>181.682,62</b>	<b>45,05%</b>
<b>G A S T O S</b>				
Gto. x Benef. Empleados	135.374,52	154.338,01	-18.963,49	-12,29%
Gto. Depreciación	1.192,40	1.084,07	108,33	9,99%
Transporte	34.662,72	392.983,70	-358.320,98	-91,18%
Consumo Combustible y Lubric.	1.326,88	34.694,23	-33.367,35	-96,18%
Otros Gastos	36.488,82	76.561,81	-40.072,99	-52,34%
Gtos. Financieros	18.578,82	106.999,32	-88.420,50	-82,64%
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>227.624,16</b>	<b>766.661,14</b>	<b>-539.036,98</b>	<b>-70,31%</b>
<b>TOTAL DE COSTOS Y GTOS</b>	<b>812.592,71</b>	<b>1.169.947,07</b>	<b>-357.354,36</b>	<b>-30,54%</b>
<b>UTILIDAD O PERDIDA</b>	<b>-150.591,99</b>	<b>-34.972,08</b>	<b>-115.619,91</b>	<b>330,61%</b>

*Al analizar nuestro entorno desfavorable de circunstancias económicas nacionales y el impacto sentido en el sector de la construcción, configuramos la contracción que tuvieron nuestras operaciones y, por consiguiente, los resultados financieros negativos consecuentes obtenidos al final del ejercicio 2017. La expresión del efecto de esta situación aparece en nuestro Estado Financiero de Resultados con una pérdida de 150.6 miles de dólares, producto de una disminución de los ingresos por ventas de 41% y un incremento de costos operacionales del 46%, especialmente en las partidas Compras y Otros Costos, que determinaron una insuficiente utilidad bruta que pueda cubrir a los gastos operacionales y financieros, pese a que la Administración se extremó en contraerlos a niveles mínimos durante este ejercicio, en un 70%, frente a los incurridos en 2016, especialmente en las partidas de Transporte y Consumo de Combustibles y lubricantes. En el año que se inicia, mantendremos esta política de austeridad para operaciones deprimidas, esperando que cambien y mejoren las condiciones del mercado y podamos resarcirnos de estos resultados negativos.*

#### ***IV.- SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO PRECEDENTE.***

*Se estableció en la sección anterior que la figura financiera de la Empresa en el año 2017, se deterioró como consecuencia de un mercado deprimido en el que opera, mostrando una disminución de sus Activos y su capital contable, afectando a su liquidez y solvencia, frente a su imagen en el año 2016. Esta apreciación se materializa si comparamos los diferentes rubros más significativos del Estado Financiero de Situación al momento del cierre en 2016 y 2017.*

*Así tenemos que el Activo Total en el 2017 disminuye un 10%, esto es 251.9 miles de dólares, frente a la misma partida en 2016, influenciada*

*por una caída en el Activo Corriente de 203.6 miles de dólares, que porcentualmente significó un 53% menos que el año precedente.*

*El Pasivo Total en 2017, mostro una disminución de 111.4 miles de dólares equivalentes al 11.36% con relación al mismo rubro en el 2016. En esta baja el Pasivo Corriente participó con US \$92.760 y con US \$18.653 el Pasivo no Corriente, rubros negativos que significaron una disminución relativa de 18.35% y 3.93% respectivamente con relación a las cifras de las mismas partidas en el año 2016.*

*Nótese que la disminución de Activo Total fue un 2.72 veces la disminución del Pasivo Total.*

*Finalmente, el Patrimonio en el 2017 muestra una disminución del 9.19%; en números absolutos, US \$141.000, un valor similar a la baja de la deuda total, lo cual dejó casi sin variación los índices de endeudamiento y solidez de la Compañía.*

## ***ANALISIS FINANCIERO***

*Es importante adicionar al análisis de las variaciones experimentadas por las diferentes partidas de los Estados Financieros entre dos ejercicios consecutivos, 2016 y 2017, un estudio haciendo uso de la información contable, mediante la utilización de índices o razones financieras que nos permitan analizar e interpretar la información contable, para entender con profundidad el origen y comportamiento de los recursos de la empresa, y estar en condiciones de proyectar soluciones o alternativas para la solución de problemas que se deprendan a través de esa información e idear estrategias encaminadas a aprovechar de sus aspectos positivos.*

### ***INDICES DE GESTION:***

*Este análisis financiero utilizará las cifras resultantes al 31 de diciembre de 2017 publicadas en el Estado de Situación a esa fecha, las 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 actual situación del mercado local del sector de la construcción e inmobiliario; utilizando tres fundamentales parámetros financieros: liquidez, solvencia y rentabilidad.*

## **INDICES DE LIQUIDEZ**

### **a) INDICE 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:*

*Activo corriente / Pasivo corriente*

**182.037,56/412.821,56**

**LQ: 0.44:1**

*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 2018, a su vez que va a limitar las condiciones de un mayor endeudamiento y agravar los gastos financieros. Nótese que este resultado ha tenido una caída a niveles que se observaban en 2017, y que porcentualmente significa un retroceso del 42%. Es así que las condiciones desfavorables del mercado en este periodo no permitieron a la Administración ejercitar una operación más exitosa*

*en las finanzas de corto plazo. Es del caso especificar que un atenuante favorable de las consecuencias de esta posición es la moderada exigibilidad de las Cuentas Por Pagar Accionistas que por un valor de US\$ 250.248,00 se mantiene sin variación.*

**b) 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 2017.*

**1. Capital Neto de Trabajo.-**

*El 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***

**182.037,56 - 412.821,56**

***CT: US\$ 230.784,00***

*Es una relación de capital de trabajo desfavorable para el 2017, que confirma la posición delicada de la Empresa para cumplir con las exigencias del pasivo de corto plazo y nos revela que hay limitaciones para viabilizar el cumplimiento de las necesidades de capital de trabajo en el ejercicio 2018, a la vez que nos anticipa que pueden existir dificultades en la obtención de liquidez demandada para sus operaciones.*

## 2. *Ratio de solvencia.-*

*Refleja la relación entre los activos y pasivos totales.*

*Calcula la capacidad de endeudamiento frente a los activos que registra la empresa.*

*Activos totales / Pasivos totales*

*2.258.112,60 / 869.121,01*

*IS : 2.60*

*Al finalizar el ejercicio económico 2017 el Activo Total es 260% del total de la deuda de la Compañía, ligeramente mayor que en el 2016 que fue del 256%; 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. *Razón 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*

*869.121,01 / 1.388.991,59*

*SF= 0.63*

*Bajo la máxima financiera de que a mayor deuda, mayor riesgo, la Empresa se mantiene en una zona cercana al punto medio de endeudamiento, situación que deberá mantenerla en el siguiente ejercicio sin entrar en un deterioro de esta relación, porque se convertiría en un problema muy difícil de resolver. Si en 2016 esta relación se ubicó en el 0,64 apreciamos que hubo un muy ligero deterioro en el presente año.*

*Puesto a que la Compañía se mantiene durante el ejercicio 2017 con pérdidas, excluimos de este análisis la rentabilidad.*

## **ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS**

*Debido a que, la Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., es accionista con 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 esa Institución los Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio económico 2017, así como el Informe respectivo 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, el principio fundamental que se emplea para presentar la información financiera consolidada de la compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., es la consideración de que esta es la compañía controladora o principal y la compañía Hiteck Transport S.A., 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 del ejercicio económico 2017, se ha observado lo que disponen las normas NIIF para Pymes, habiéndose procedido a saldar, todas aquellas cuentas con saldos correspondientes a transacciones inter-compañías, entre la compañía controladora y su subsidiaria. Por lo que las políticas contables de su subsidiaria han sido modificadas para asegurar uniformidad con las políticas adoptadas por DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.*

*En vista de lo cual, los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre del 2017, antes indicados, así como el respectivo Informe de Auditoría Externa, la Compañía Desbanques y Desalojos S.A., en su calidad de compañía controladora, ha cumplido con esa obligación legal a cabalidad, presentando los correspondientes Estados Financieros y Notas a dichos Estados, así como el Informe de Auditoría Externa.*

## **V.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2018**

*Para la Compañía el año 2017 fue un año sumamente difícil económicamente, se ha desacelerado su crecimiento debido al poco trabajo que pudo realizar a lo que se adicionó el hecho de que cada vez existe más empresas que ejecutan las mismas actividades que las de nuestra empresa, lo que obligó a tener que bajar significativamente los precios de sus servicios para así lograr tener alguna presencia en el mercado ecuatoriano. Se agudizó la situación económica-financiera de la empresa debido a la difícil recuperación de su cartera por cuanto sus clientes aducían la falta de liquidez puesto que los proyectos que estaban ejecutando no eran pagados oportunamente por parte del Gobierno u organismos seccionales.*

*Frente a todos los problemas acaecidos en el año que terminó y debido a la recesión en varios sectores de la economía del país, la misma que se prevé que todavía podría continuar en el año 2018, y siendo que el sector de la construcción también está de decrecimiento debido principalmente a que la obra pública ha descendió tanto como el presupuesto del Estado; por lo que las actividades de la compañía también podrían ser afectadas al existir una relación directa con el comportamiento de este sector. Sin embargo de lo cual, las expectativas que se presentan para el siguiente período del 2018 son algo positivas debido a que la derogatoria de la Ley de Plusvalía se estima que dará lugar a que continúen las inversiones del sector privado en las actividades de la construcción e inmobiliario y si mejoran las condiciones económicas del país se prevé que se podría incrementar la obra pública, todo lo cual se estima daría lugar a un incremento de las actividades de nuestra empresa.*

*Ante lo cual, la mejor estrategia para esta 2018 que ha tomado la administración de la empresa, es planificar adecuadamente sus actividades de acuerdo a las condiciones que se presenten en el mercado que en la actualidad es altamente competitivo, e innovar constantemente las veces que sea necesario su política de ventas, a la vez que optimizar sus costos operativos para mantenerse a la vanguardia de los cambios del comportamiento que exijan sus clientes tanto del sector privado como del público en referencia a las actividades que presta la empresa.*

*La administración de la Compañía se ha propuesto tratar de lograr que, ya en forma definitiva, su deudora la Compañía Construcciones Hesavi Cía. Ltda., cumpla con el pago de sus obligaciones que registra frente a la Compañía, una vez que se nos ha comunicado que los trámites en el Municipio de Quito han culminado a finales de diciembre del 2017, y, se encuentran en la fase de la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad. En vista de lo cual, considero que en el año 2018 se estaría ya en condiciones de que opere la transferencia de los dos lotes de terreno de su propiedad a favor de Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., utilizando la figura de la Dación en Pago, con lo cual se obtendría el saldar la Cuenta por Cobrar que se registra en Libros Contables de la Compañía.*

*Por lo que en definitiva, la mejor manera de lograr sobrevivir y crecer tiene que ser el contar con un equipo altamente competitivo, productivo y comprometido con los objetivos de la Administración de la Compañía y de sus accionistas.*

*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*



*Juan Diego Terán Almeida*

**GERENTE GENERAL**

**Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A.**