

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

GERENCIA GENERAL

INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
EJERCICIO ECONOMICO 2018

INDICE

I.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2018

***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 RESULTADOS INTEGRALES

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

V.- ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS 2018

VI.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2019

SEÑORES ACCIONISTAS:

Sin embargo de que el discurso oficial de recuperación económica no se ha transformado en una real reversión de la crisis que acumulaba el País hasta el año 2018, producto de diez años de un ejercicio autoritario del poder, sin límites ni controles; no podemos desconocer que estamos experimentando una restauración económica lenta de esos límites y controles perdidos, con el ejercicio democrático del poder del actual gobernante, en consideración a que se puede observar que las instituciones del Estado van adquiriendo autonomía, los poderes de gobierno son independientes, la ciudadanía también va recuperándose de ese miedo opresor y ya puede expresarse libremente, las nuevas leyes que se vienen dictando, aunque pocas, se aprecia que están dirigidas al establecimiento de la justicia y del bien común; pero pese a todo esto, las correcciones que en materia económica ha debido implementar el Gobierno, no han podido ser suficientes para que el Ecuador entre en una franca y rápida recuperación económica determinado que se siga conservándose como una economía convaleciente y aun débil. El mantener vigente todavía en el País, el modelo de crecimiento en base de la inversión y gasto públicos no le facultan al Gobierno cambiar esa propensión adictiva al gasto público subvencionado con un crecimiento cada vez mayor al endeudamiento, acción esta que se presenta imposible de sostener en el largo plazo. Sabemos que una salida de este modelo no es fácil porque requiere de un programa económico completo que tenga como objetivos fundamentales reestructurar las finanzas públicas y reducir significativamente el tamaño del Estado; acometer contra la inflexibilidad laboral; hacer expedita la asfixia regulatoria en el comercio exterior; reducir y focalizar los subsidios; y crear verdaderos estímulos e incentivos para que el sector privado pueda generar empleos con mayores inversiones.

En el decurso del año 2018 observamos que el total de gastos del Estado sumaron 28.067 millones, de los cuales el 73% corresponde al gasto corriente con preeminencia de la masa salarial que alcanza algo más de 9.400 millones de dólares, muy a pesar de los esfuerzos que debió realizar el Gobierno, en base a iniciar un proceso de optimización del tamaño del estado, fusión y eliminación de entes públicos, además de la reducción de salarios de los funcionarios de nivel jerárquico superior; estos gastos salariales se vieron acrecentados por encima del crecimiento de la economía e inflación. El PIB en 2018 creció en 1.4% y la inflación se ubicó en 0,27%. Para este año, el pago de salarios y más beneficios significan casi la mitad del gasto total primario y 60% del gasto corriente primario (sin intereses) y fue 3 veces superior al plan de inversiones públicas motor de la actividad de la construcción principalmente. Este excesivo gasto corriente del Estado, con preeminencia de la masa salarial pública, grafica con crueldad, el ineficiente uso y distribución de los recursos públicos, especialmente provenientes de la recaudación fiscal del IVA, IR e ICE, destinados a una fracción de la sociedad, 22% de la población empleada del país, en detrimento de la equidad social y prosperidad general. Todo lo cual, determina que es una necesidad imperativa el lograr la reducción del tamaño del Estado para así poder conseguir un equilibrio en las cuentas públicas y quizá parar el endeudamiento externo; todo ello encaminado a tratar de recuperar la solvencia del país y así conseguir atraer inversiones que se conviertan en un motor del crecimiento de la economía del País.

Dentro de este esquema, el Gobierno actual, conforme lo anunció a mediados del año 2017, preveía poder resolver el déficit fiscal bajando el gasto de capital, específicamente la inversión pública en aquella infraestructura de construcción y ejecución de obras que se consideraba

costosa; y, es así que este enunciado lo puso en ejecución en el año 2018, impactando en alto grado, indudablemente, en el sector de la construcción, el mismo que en gran parte ha venido dependiendo de las inversiones que realiza el Gobierno en obras de infraestructura básica, vial y edificaciones; y, muy poco en el gasto corriente que en este año inclusive creció pese a las medidas de austeridad implementadas. Si se considera que el sector de la construcción viene experimentando una contracción progresiva desde una parte del año 2015, el año 2018 se mantuvo esa tendencia sin mostrar atisbos de que pueda mejorar en el futuro, más aun cuando las estadísticas demuestran que el crecimiento del resto de la economía fue ligeramente superior al 1% debido a la falta de una recuperación de los precios del petróleo y el persistente déficit fiscal debido al altísimo compromiso de pago de la deuda externa e interna. El Gobierno Nacional ha manifestado que es consiente que la Construcción constituye uno de los sectores productivos que mayor riqueza aporta a la sociedad ecuatoriana, por su participación tanto en la cantidad de empresas dedicadas a actividades directas y relacionadas, como por el efecto multiplicador generado por la mano de obra empleada; y, por consiguiente, ha mostrado un relativo interés para fines de ayudar al sector con medidas legales como la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión financiera, que fue de aplicación obligatoria a partir de enero del 2018; la supresión de la Ley de Plusvalía; implementación del ambicioso proyecto inmobiliario de 325.000 viviendas de interés social; pero todo ello se ha podido visualizar que han sido insuficientes, debido a que las expectativas de nuevas inversiones privadas que tengan como fin la reactivación de la producción, no se cumplieron, aplazando una reversión de esta tendencia decreciente del sector de la construcción, determinando que al finalizar el año 2018 en análisis, el sector apenas creció un 0.6% pese al decidido apoyo del sistema crediticio bancario nacional, según lo que se indica en la información estadística del Banco Central; incidiendo en que su participación en el PIB de este mismo año, sea del 11.3% , porcentaje mucho menor que en los años precedentes.

En este contexto, la actividad operacional de la Compañía que se encuentra incluida principalmente en el servicio al sector de la construcción en general, se ha visto impactada indefectiblemente por la contracción exagerada de la demanda de nuestros servicios de apoyo a la construcción, generando a lo largo del año 2018, una semiparalización de trabajos de nuestra Compañía con un lamentable impacto en nuestros ingresos, los mismos que se presentan insuficientes para generar resultados positivos al final del ejercicio económico. Es así que los Estados Financieros de la Compañía referidos al ejercicio económico 2018 reflejan esta realidad.

I.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2018.

La angustiosa situación que se presentó en el sector de la construcción en el año 2017, nos hacía conjeturar un horizonte pesimista para el año subsiguiente, hasta cuando con el advenimiento del nuevo Gobierno se preveía experimentar un sustancial cambio en las condiciones económicas del País, gracias a que se planteaba una administración de un Estado progresista empeñado en salir de la situación crítica heredada de un Gobierno anterior caracterizado por el mal manejo de los recursos del Estado, lo cual debía generar la suficiente confianza en todos los ámbitos: inversionistas, consumidores, sectores productivos y ciudadanía en general; anhelo este que no se ha cumplido en el año 2018 y continuamos sumidos en una parálisis de las operaciones productivas en este sector de la construcción, al que presta sus servicios la Compañía

De los limitados objetivos que fueron planteados por la Empresa para ser cumplidos durante el 2018, uno de los más destacados que se ha ejecutado es referente a la reestructuración de los costos operativos, habiendo eliminado aquellos que significaban baja productividad, se reasignaron funciones y responsabilidades al mínimo personal que todavía se mantiene en nómina y se procuró restringir al

mínimo los gastos superfluos, todo con el fin de que nos permitan subsistir en el estrecho mercado local en que se desenvuelve la Compañía .

Hemos emprendido en la introducción de innovados sistemas de ventas, propaganda y publicidad, con escasos resultados, debido esencialmente a la contracción de la demanda de nuestro servicio y por la desleal competencia que existe frente a las escasas oportunidades del mismo trabajo que ejecuta nuestra empresa.

De igual forma, hemos continuado ajustando nuestra capacidad instalada acoplándonos a la escasa demanda actual, la misma que nos permite tener alguna liquidez al menos para el cumplimiento de nuestras obligaciones con el personal de trabajadores y empleados; y, con nuestros acreedores.

Se ha continuado con el apoyo a las varias gestiones que viene realizando ante el I. Municipio de Quito, nuestra acreedora, la Compañía CONSTRUCCIONES HESAVI Cia. Ltda., con el fin de que pueda efectivizarse el pago de las obligaciones que mantiene con nuestra Compañía para fines de que sea factible el que se perfeccione legalmente la operación de “Dación en Pago” que está planteada desde hace algún tiempo; pero las autorizaciones que debe conferir el I. Municipio de Quito han sido un óbice para fines de que se pueda concluir el convenio de pago que se encuentra acordado entre las partes.

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

- 1. La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de 3 de mayo del 2018, autorizo al Gerente General para que asista en representación de la Compañía de su representación accionista de la Compañía HITECK TRANSPORT S.A., a la sesión de Junta General de accionistas celebrada el 10 de mayo del 2018, cuyo objeto fue autorizar la venta de un vehículo propiedad de esta Compañía. Gestión que se cumplió en los términos de lo resuelto.*
- 2.- La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de 14 de junio del 2018, resolvió autorizar al Gerente General para que asista a la sesión de Junta General Ordinaria de Accionistas de HITECK TRANSPORT S. para conocer, aprobar y resolver sobre los Estados Financieros del ejercicio económico 2017; y, los informes de Gerencia General, y del Comisario de la Compañía, en representación de Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., accionista de la mencionada sociedad.*
- 3.- La Junta General Ordinaria de Accionista reunida el 9 de julio del 2018, conoció los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico 2017, los informes de la Gerencia General, de Auditoría Externa preparado por la firma auditora BCG Business Consulting Group del Ecuador Cía. Ltda. y del Comisario de la Compañía, procediendo a su correspondiente aprobación. Así como también se conoció y aprobó los Estados Financieros Consolidados de las Compañías Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., y de HITECH TRANSPORT S.A, su relacionada, correspondiente al ejercicio económico 2017. La administración de la Compañía DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A., procedió a registrar las resoluciones respectivas emitidas por la Junta General de Accionistas.*
- 4.- Según resolución del Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada el 10 de septiembre del 2018, se designó a la firma auditora BCG Business Consulting Group del Ecuador Cía. Ltda., entidad calificada por la Superintendencia de Compañías, para que audite los estados financieros correspondientes al ejercicio económico 2018.*
- 5.- Mediante resolución de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas efectuada el 17 de septiembre del 2018, se decidió autorizar la absorción de pérdidas registradas hasta*

el ejercicio económico 2017, por el valor de US\$ 89.240,91; utilizando para este fin los saldos existentes en las cuentas y valores siguientes:

Reserva Legal	US\$ 25.455,29
---------------	----------------

Reserva de Capital	US\$ 63.785,62
--------------------	----------------

Procediendo a encargar a la Gerencia General ordene a Contabilidad se proceda al registro contable de la indicada absorción de pérdidas. Se verificó que se ha procedido a cumplir con esa resolución.

- 6.- La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas efectuada el 15 de noviembre del 2018 resolvió: Autorizar al Gerente General de Compañía Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A., para que en su calidad de representante legal y como accionista que es de la Compañía HITECK TRANSPORT S.A; asista a la Junta General Extraordinaria Universal de HITECK TRANSPORT S.A., que se celebró el 19 de Noviembre de 2018 y la que tuvo como único fin, decidir sobre la renovación de los nombramientos de los Administradores de la indicada Compañía. Se procedió de conformidad con esta resolución.

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

III.1.- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

El Balance de Situación es el reporte financiero al término anual del año, cerrado al 31 de diciembre del 2018, que nos revela la situación financiera de la entidad, expresada en los saldos de la cuentas contables del Activo, el Pasivo y el Patrimonio a la fecha de corte, siendo el más importante de los estados financieros, pues nos pone a la vista los recursos financieros y físicos que dispone la Compañía para sus operaciones y los créditos de financiamiento, propios y ajenos, clasificados por su naturaleza, liquidez y función, a ese instante del cierre del ejercicio económico.

Cuando analizamos las partes componentes del Balance de Situación, iniciamos con las partidas de Activo Circulante, en primer término, con las de mayor liquidez, las cuales nos expresan el Efectivo, seguidamente por las partidas en proceso de conversión a efectivo o que son reconocidas pagaderas en efectivo a corto plazo. Luego las partidas de otros activos corrientes de corto plazo.

Al iniciar el examen de las cifras del Activo circulante advertimos una contracción preocupante que alcanzó algo más del 18% frente a las disponibilidades líquidas que tenía la Compañía al cierre del 2017, con una sustancial reducción del circulante en Caja y Bancos a mínimos exiguos ante necesidades fundamentales de operación.

En Otros Activos no circulantes tenemos partidas de Propiedad, Planta y Equipo, que registra al costo depreciado de la maquinaria y equipo utilizado en las operaciones productivas de la Empresa.

El rubro más importante dentro de estos activos es la partida de Deudas Compañías Relacionadas cuyo significado alcanza al 61% aproximadamente, del total de Activos no Corrientes. Son créditos concedidos por Desbanques y Desalojos Salazar Cadena D S.A., a sus

compañías del grupo cuya principal cuantía debe ser cancelada mediante la operación de Dación en Pago, anteriormente referida.

El Pasivo Circulante se ciñe a los valores que tienen que pagarse en el corto plazo por concepto de servicios e insumos ya recibidos, por préstamos adquiridos con Accionistas y por obligaciones laborales e impositivas de corto plazo. Alrededor del 60% del total de este grupo de partidas corresponde al pasivo con accionistas y un 25% a deudas con Proveedores, muchas de ellas de plazo vencido.

El Pasivo no Circulante acumula partidas con vencimiento de la obligación de pago a mediano y largo plazo, constituidas por créditos financieros, cuentas por pagar largo plazo y obligaciones con personal de la Empresa. Las cuentas por pagar constituyen el 47% del total del Pasivo no Circulante y las obligaciones laborales un 33%; y, el restante saldo corresponde a obligaciones financieras.

El capital contable o patrimonio resultado de restar al Activo Total el Pasivo Total, es el derecho de los propietarios sobre los Activos Netos de la Compañía, que surgen por aportaciones de los propietarios, por transacciones y otras circunstancias que afectan a la propiedad patrimonial. Está constituido por el Capital Aportado, por 150.000,00 dólares, por Reservas de Capital, Utilidades Retenidas, Pérdidas Acumuladas, otro tipo de superávits como Otros Resultados Integrales por más de 713 mil dólares; y, Resultados Acumulados por algo más de 500 mil dólares.

DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO

EJERCICIOS ECONÓMICOS 2018 - 2017

C U E N T A S	2018	2017	VARIACIÓN	PORCENTAJE
	US DÓLARES	US DÓLARES	US DÓLARES	
A C T I V O				%
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes	567,99	7.736,30	7.168,31	92,66
Deudores Comerciales	122.725,27	132.060,62	-9.335,35	7,07
Otras Cuentas x Cobrar	2.361,99	2.332,00	29,99	1,29
Activos x Impptos corriente	23.112,82	19.913,19	3.199,63	16,07
Otros Activos Corrientes		19.995,45	-19.995,45	100,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	148.768,07	182.037,56	-33.269,49	18,28
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipo	372.337,88	445.258,57	-72.920,69	16,38
Deudas Ctas Relacionadas	1.233.420,96	1.215.316,47	18.104,49	1,49
Inversiones Largo Plazo	415.500,00	415.500,00	0,00	0,00
Activos x Impto Diferidos	3.511,42		3.511,42	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2.024.770,26	2.076.075,04	-51.304,78	2,47
TOTAL ACTIVO	2.173.538,33	2.258.112,60	-84.574,27	3,75
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones Financieras	8.546,91	3.251,68	5.295,23	162,85
Ctas x Pagar Comerciales	102.251,85	115.923,47	-13.671,62	11,79
Otras Ctas x Pagar	16.449,04	16.130,46	318,58	1,98
Obligaciones Laborales	31.311,30	9.767,64	21.543,66	220,56
Pasivos x Impptos. Corrientes	11.036,29		11.036,29	
Cuentas x Pagar Accionistas	250.248,31	250.248,31	0,00	0,00
Anticipos de Clientes		6.000,00	-6.000,00	100,00
Otros Pasivos Corrientes		11.500,00	-11.500,00	100,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	419.843,70	412.821,56	7.022,14	1,70
PASIVO NO CORRIENTE				
Obligaciones financieras	76.337,08	145.511,93	-69.174,85	47,54
Otras Ctas x Pagar no Ctes.	180.066,39	189.167,25	-9.100,86	4,81
Beneficios Laborales	124.741,14	121.620,27	3.120,87	2,57
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	381.144,61	456.299,45	-75.154,84	16,47
TOTAL PASIVO	800.988,31	869.121,01	-68.132,70	7,84
PATRIMONIO				
Capital Social	150.000,00	150.000,00	0,00	0,00
Reserva Legal	0,00	25.455,29	-25.455,29	100,00
Otros Resultados Integrales	713.263,41	703.828,79	9.434,62	1,34
Resultados Acumulados	509.286,61	509.707,51	-420,90	0,08
TOTAL DEL PATRIMONIO	1.372.550,02	1.388.991,59	-16.441,57	1,18
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	2.173.538,33	2.258.112,60	-84.574,27	3,75

III.2.- ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

INGRESOS, COSTOS, GASTOS Y UTILIDAD

El ambiente económico del País que predominó en el año 2018, de un exiguo crecimiento del PIB nacional, de limitada inversión en el sector de la construcción, de la notoria falta de liquidez en el mercado y una evidente paralización del sector, impacto decididamente en nuestro negocio, haciendo cada vez más difícil captar demanda rentable de nuestros servicios. Ya el año 2017 fue un año de operaciones productivas difíciles, contraídas por una exigua y limitada demanda de nuestros servicios, podemos confirmar que el año que terminó al 31 de diciembre de 2018, fue mucho más crítico que el precedente, que nos impidió mejorar nuestros ingresos y peor aún incrementarlos respecto al año anterior. El testimonio de esta situación lo expresa el monto de nuestros ingresos en el año 2018, que alcanzó los 510 mil dólares, un 21.4% menores a los obtenidos en el anterior año.

Esta Administración ante semejante difícil situación, estuvo empeñada en contraer los costos operacionales al mínimo, para sustraernos de pérdidas abultadas que abrían agravado los resultados económicos anuales. Este empeño permitió rebajar los costos operacionales en más de 281 mil dólares respecto a los incurridos en el 2017, esto es un 48% menor al del ese ejercicio. Esta estrategia es por demás meritoria, por cuanto logramos conseguir una utilidad bruta de 217 mil dólares frente a los 17 mil obtenidos en el año precedente y con ello enfrentar nuestros gastos fijos estructurales, sobre los cuales tenemos un limitado margen de maniobra, lo que nos posibilitó lograr estrechar a mínimos la pérdida. Logrando que esta pérdida sea un 87% menor que la registrada en el 2017.

Si observamos el comportamiento de los gastos operacionales en el Estado de Resultados Integrales del ejercicio 2018, advertimos que en su mayoría sufrieron disminuciones frente a sus correspondientes en el año 2017, dando como resultado Gastos totales del ejercicio menores en un 33% frente al año anterior 2017. Los Gastos disminuidos que más contribuyeron a este efecto, fueron los relacionados con Transporte, Combustibles y la Depreciación, consecuencia del uso parcial de la maquinaria y equipos en la prestación de servicios debido a la limitada demanda.

DESRANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO
EJERCICIOS ECONOMICOS 2018 - 2017

CUENTAS	2018 US DOLARES	2017 US DOLARES	VARIACION US DOLARES	PORCENTAJE %
Venta Locales de Servicios	510.465,34	659.124,70	-148.659,36	22,55
Otros Ingresos	9.880,17	2.876,02	7.004,15	243,54
TOTAL INGRESOS	520.345,51	662.000,72	-141.655,21	21,40
C O S T O S				
Compras	17.780,75	204.100,57	-186.319,82	91,29
Por beneficios trabajad	141.989,59	134.630,80	7.358,79	5,47
Depreciación	63.479,90	67.979,16	-4.499,26	6,62
Mantenimiento y repar	38.815,79	50.338,02	-11.522,23	22,89
Otros Costos	25.926,60	33.311,66	-7.385,06	22,17
Otros	15.635,89	94.608,34	-78.972,45	83,47
TOTAL COSTOS	303.628,52	584.968,55	-281.340,03	48,09
G A S T O S				
Gto. x Benef. Empleados	113.360,19	135.374,52	-22.014,33	16,26
Gto. Depreciación	300,00	1.192,40	-892,40	74,84
Transporte	19.481,38	34.662,72	-15.181,34	43,80
Consumo Combustible y Lubric.	702,66	1.326,88	-624,22	47,04
Otros Gastos	87.904,49	36.488,82	51.415,67	140,91
Gtos. Financieros	13.319,59	18.578,82	-5.259,23	28,31
TOTAL GASTOS	235.068,31	227.624,16	7.444,15	3,27
TOTAL DE COSTOS Y GTOS	538.696,83	812.592,71	-273.895,88	33,71
UTILIDAD O PERDIDA	-18.351,32	-150.591,99	132.240,67	87,81

IV.- SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO PRECEDENTE.

A la fecha de corte, 31 de diciembre del 2018, la imagen financiera de la Empresa ha empeorado si relacionamos con el Estado de Situación del ejercicio 2017, motivado por las dificultades operacionales en que estuvo operando, dentro de un mercado a la baja y una competencia desleal, que condicionaron los resultados financieros obtenidos y la posición financiera en general.

Tanto sus Activos Totales, que tuvieron un deterioro de un 3.75%, como su Patrimonio disminuido, muestran las consecuencias de la crisis por la que está atravesando la Empresa y los efectos en su capacidad de solventar sus obligaciones y compromisos en el nuevo año. Al comparar las diferentes partidas de los Estados Financieros de Situación al momento del cierre en 2017 y 2018, se evidencia esta realidad. Hay una disminución del Activo Corriente en más 33.000 dólares, con lo cual compromete más su capital de trabajo a parte del deterioro de su liquidez y solvencia; el Activo Corriente disminuyó un 18% y el Pasivo Corriente aumentó 1.7%. Es necesario recordar que la contracción en estas partidas en el 2017 frente al 2016, fueron más severas y comprometedoras que las que aparecen en 2018, lamentablemente esta nueva posición financiera, ahonda aún más la grave posición financiera de la Compañía.

Finalmente, el Patrimonio en el 2018 muestra una disminución marginal del 1.18%; influenciado por la compensación de pérdidas acumuladas con la reserva legal.

ANALISIS FINANCIERO

Conviene adicionar el análisis de las relaciones experimentadas por las diferentes partidas de los Estados Financieros entre dos ejercicios consecutivos, 2017 y 2018, haciendo uso de la información contable que disponemos para los dos ejercicios económicos, mediante la utilización de índices o razones financieras que nos permitirán profundizar en la interpretación de la información revelada en dichos estados financieros, que nos faculten para proyectar soluciones y tomar decisiones tempranas mediante estrategias trascendentales.

INDICES DE GESTION:

Este análisis financiero básico y fundamental, utilizará las cifras de la Compañía, resultantes al 31 de diciembre de 2018 publicadas en el Estado de Situación Financiero 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 para ello tres fundamentales parámetros financieros: liquidez, solvencia y rentabilidad.

INDICES DE LIQUIDEZ, SOLVENCIA Y ENDEUDAMIENTO.

a) INDICES DE LIQUIDEZ

Estas razones financieras de liquidez nos indican la capacidad que tiene la Empresa para cumplir con las obligaciones que se aproximan a su

vencimiento en el corto plazo, mediante el uso de sus activos convertibles en dinero efectivo más o menos con facilidad y prontitud.

1).- RAZON DE CIRCULANTE O LIQUIDEZ CORRIENTE:

La razón de liquidez relaciona el Activo Corriente con el Pasivo Corriente:

$RC = \text{ACTIVO CORRIENTE} / \text{PASIVO CORRIENTE}$:

$$RC = 148.768,07 / 419.843,70 = 0.35$$

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 demuestra una liquidez corriente que no puede garantizar un manejo solvente del crédito de corto plazo en el año 2019, y se verá abocado a incumplimientos con sus acreedores. Nótese que este índice se deteriora aún más en este ejercicio frente al analizado en el 2017. Por otra parte, esta situación será óbice para conseguir financiamiento que permita cumplir con sus necesidades de Capital de Trabajo en el siguiente periodo, si es que la situación financiera de la Compañía con relación a Ingresos no mejora en el período siguiente.

2).- INDICE DE TESORERIA O RATIO PRUEBA ACIDA

Este es un índice que se usa para comprimir el concepto de Liquidez Corriente, puesto que se excluye a los inventarios en el cálculo. Tratándose de la Compañía, al no tener inventarios, este índice es igual al de Liquidez.

3).- CAPITAL DE TRABAJO O FONDO DE MANIOBRA.

El capital de trabajo es el fondo económico que utiliza la Empresa para seguir reinvertiendo y logrando utilidades para así mantenerse en la operación corriente del negocio; y, es el excedente de los activos de corto plazo sobre los pasivos de corto plazo, es una medida de la capacidad que tiene la empresa para continuar con el normal desarrollo de sus actividades en el corto plazo. Se calcula restando, al total de activos de corto plazo, el total de pasivos de corto plazo.

$$CT = AC - PC$$

$$CT = 148.768,07 - 419.843,70$$

$$CT = -271.075,63$$

Si bien esta relación nos evidencia que, en este ejercicio, la Empresa tiene un déficit de capital de maniobra, ligeramente inferior a la del año 2017, no deja de ser una seria dificultad para cubrir las necesidades operacionales del día a día de la Empresa, pero lo que es más grave, es que hay un elevado riesgo de no cumplir con las acreencias en el corto plazo. Este resultado nos ratifica la posición delicada de la Empresa en cuanto a su liquidez, ya determinada por la razón de liquidez corriente.

b) INDICES DE SOLVENCIA.

1).- SOLVENCIA:

Capacidad financiera de una empresa para hacer frente al total de sus obligaciones de pago. No solo se habla de efectivo, sino también de todos los bienes y recursos disponibles de la Empresa. El acreedor, en principio y en caso de liquidación, podrá estar seguro de recuperar su acreencia, cuando el Activo total sea superior al Pasivo Total.

$$\text{RATIO DE SOLVENCIA} = \text{ACTIVO TOTAL} / \text{EXIGIBLE TOTAL}$$

$$RS = 2.173.538,33 / 800.988,31$$

$$RS = 2.71$$

Este índice, en términos generales, nos dice que los acreedores están protegidos suficientemente con los activos de la Compañía. Será necesario un análisis más detenido de las partidas del activo para confirmar este resultado.

2).- RATIO DE ENDEUDAMIENTO

Este índice nos está expresando la proporción de endeudamiento total de la Empresa frente a sus Activos totales, que también se puede interpretar como el riesgo de los acreedores al tener acreencias con la empresa. También se le conoce a esta ratio como Deuda del Activo Total.

$$E = \text{PASIVO TOTAL} / \text{ACTIVO TOTAL}$$

$$E = 0.37$$

3).- APALANCAMIENTO O RATIO DEUDA DEL PATRIMONIO

En análisis financiero se tiene como principio que es el patrimonio neto del deudor lo que garantiza la solvencia, por tanto, es importante analizar el endeudamiento del Patrimonio de la Empresa mediante el índice del llamado apalancamiento.

$$\text{APALANCAMIENTO} = \text{PASIVO TOTAL} / \text{PATRIMONIO NETO}$$

$$EP = 800.988,31 / 1.372.550,02$$

$$EP = 0.58$$

Si partimos del concepto financiero de que, a mayor deuda, mayor riesgo, la Empresa se mantiene en una zona cercana al punto medio de endeudamiento, aunque se aprecia un ligero deterioro de esta ratio respecto al obtenido en el 2017, que fue del 0.68.

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

V.- ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

En consideración 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 2018, así como el Informe respectivo de Auditoría Externa.

En la consolidación de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico 2018, es de fundamental importancia el considerar que la Compañía DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A., interviene en calidad de “Controladora” y es accionista principal de la “Subsidiaria” la Compañía HITECK TRANSPORT S.A.

Para este fin, en 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 2018, 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 la Compañía DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

En vista de lo cual, los Estados Financieros Consolidados al 31 de diciembre del 2018, 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 correspondiente Informe de Auditoría Externa.

V.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2019

El panorama comercial y financiero de la Empresa para el año 2019 necesariamente va a ser una prosecución de la ralentización de las actividades productivas de los sectores de la construcción e inmobiliario, característica de los dos últimos años 2017 y 2018, que han sumido a la Empresa en una semiparalización de sus actividades lo que le ha conducido a que no podamos cumplir con nuestras proyecciones y aspiraciones de crecimiento de nuestra actividad, y más bien, hemos tenido retrocesos en ciertos parámetros de negociación de los servicios que prestamos lo que han determinado un cierto estancamiento de nuestra operación tal como lo hemos analizado en este reporte. Sin embargo, seguimos insistiendo en la implementación y mejora de nuestras políticas de ventas en donde los precios de nuestros servicios lamentablemente han debido ser disminuidos a mínimos sustentables, manteniendo en todo momento, los estándares de cumplimiento de los términos de nuestros contratos y procurando que nuestro trabajo sea eficiente y eficaz.

Nos hemos propuesto para el 2019, continuar con controles exhaustivos de nuestros costos y gastos operacionales para poder crear un margen de utilidad algo razonable frente a los precios mínimos a los que debemos ofertar nuestros servicios.

Para lograr un mínimo capital de trabajo implementaremos una reducción del rubro Propiedad, Planta y Equipo, a través de ventas de activos que debido a la cada vez más limitada operación pasaron a ser improductivos y de elevados gastos de mantenimiento.

Espero que ojalá para el año 2019, el País logre superar la crisis del sector de la construcción que ya lleva algunos años; y, en base a nuevos incentivos e inversión pública destinada a la implementación de nuevos proyectos en el sector de la construcción, tengamos oportunidad de poder ofertar nuestros especializados servicios, los mismos que se han caracterizado siempre por cumplir con altos estándares que nos ha valido el prestigio que hemos obtenido, logrando ojala con ello el poder mejorar la situación financiera de la Empresa.

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.