DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

GERENCIA GENERAL

INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

EJERCICIO ECONOMICO 2019

INDICE

I.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2019

II.- CUMPLIMIENTO DE LA 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

III.3 SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO 2018. ESTADOS CONSOLIDADOS.

IV.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2020

SEÑORES ACCIONISTAS:

Esa expectativa razonable de un escenario económico más promisorio y favorable para la actividad empresarial privada ecuatoriana para el año 2019, que nos habíamos bosquejado cuando concluyó el 2018, se fue desvaneciendo cuando fuimos constatando que la desaceleración económica del País cada vez se hacía más severa y profunda, a medida que transcurrían los meses y no se concretaba el plan de estabilización con reformas económicas que condujera al Gobierno a reducir y financiar el déficit fiscal insostenible, corregir la administración excesivamente voluminosa, optimizar los términos de la gigantesca deuda del País y mejorara el abultado y creciente índice de riesgo país; y, más bien, el Gobierno mantenía una actitud timorata y de sobrevivencia, con las dificultades propias de transitar por ese sendero ya experimentado de años precedentes, que finalmente se fueron agravando más con el paso del tiempo. Los impuestos, tasas arancelarias, y más contribuciones al fisco que el sector privado sufragaba no alcanzaban para cubrir el despilfarro de los gastos corrientes del Estado que sobrepasan los US$ 25.000 millones en este año, que obligaron al Estado a continuar buscando más financiamiento externo e interno lo que fue acrecentando el monto de deuda del País, manteniendo inalterable los crecientes problemas económicos, el estancamiento del sector productivo, a más de las crecientes cifras de desempleo, la baja productividad del País, de un sector externo débil, aunada a la de una magra reserva internacional. Esta radiografía general de la economía ecuatoriana que se presentó durante el año 2019 no pudo ser peor si es que no disponíamos con el importante apoyo internacional que fue brindado y con el cierto freno fiscal aplicado por el Gobierno, cuando el Ecuador recurrió al FMI en ayuda y logró conseguir un Acuerdo muy necesario en estas circunstancias, pero absolutamente insuficiente para fines de poder recuperar en un plazo corto el crecimiento antes señalados, que estimo requerían de un fuerte liderazgo presidencial y un sustancial y oportuno apoyo ciudadano, el mismo que no disponíamos en este tiempo.

Cuando el Gobierno finalmente quiere afrontar la dura realidad de la crisis económica que se desbordaba e intenta finalmente introducir ajustes a la economía nacional mediante la supresión los subsidios a los combustibles, para fines de achicar así el obeso aparato burocrático, comprometiendo una

contribución efectiva de la empresa privada al erario nacional, a más de adicionar una reforma a la jubilación patronal, el Gobierno tuvo que enfrentar el momento más álgido de su mandato al iniciar octubre del 2019, cuando una protesta social formidable que cobró incluso la vida de muchas personas, produciéndose levantamientos populares, marchas y un desmedido descontento nacional que desembocaron en vandalismo, saqueos, toma de instituciones públicas, bloqueo de carreteras, atentados contra el oleoducto de petróleo y más desenfrenos, que pusieron al Ecuador al borde de una catástrofe, colocando en un grave peligro el futuro político y lo que es más el económico del País.

Estos eventos y otras circunstancias más que fueron vividas en el año 2019, configuraron una economía ecuatoriana en un franco estancamiento económico, el mismo que repercutió directamente en la operación y la actividad del sector productivo privado nacional, donde las empresas registraron serias dificultades para mantener los niveles mínimos de ventas rentables para seguir operando en el mercado ecuatoriano; y, más aún en su percepción de un mejor panorama para el nuevo año que se inicia. Quedan pendientes las reformas tributarias que planteo el Ejecutivo y que se encuentran en pleno análisis en el Legislativo, para su vigencia en el 2020.

Lamentablemente, al estar la Compañía ***DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.***, inmersa en este escenario nacional, no podía eximirse de su impacto y las dificultades derivadas de ello para su actividad comercial, la que tiene una relación directa con el sector de la construcción, el mismo que se contrajo en 4,9% en relación al tercer trimestre del año anterior, a lo que ese unió el que el número de operaciones de crédito otorgadas en el segmento inmobiliario por el Sector Financiero Público (incluye Biess) se redujo en 28,5%; todo lo cual incidió en los resultados financieros que se encuentra reflejados en las actividades de la Compañía al concluir el año 2019 y que se presentan en los reportes contables que más adelante se revelan.

I.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL AÑO 2019.

En una proyección esperanzadora habíamos previsto que una mejora de nuestras políticas de ventas y unos precios competitivos, apoyados en nuestra trayectoria en el mercado local, nos permitirían seguir operando aún en niveles de sobrevivencia, pero la contracción del mercado ha sido tan atroz que ha sido extremadamente difícil conseguir demanda de nuestros servicios, invalidando nuestras aspiraciones y originando una semiparalización de nuestra fuerza de trabajo.

Para menguar nuestros resultados financieros negativos, procuramos seguir ejercitando nuestros controles de las operaciones de la Empresa muy rigurosos y exhaustivos y contribuir a obtener costos operacionales mínimos.

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

1.- Con fecha 27 de mayo de 2019, se celebró la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Compañía en donde se resolvió aprobar los Informes de la Gerencia, Auditor y Comisario y los Estados Financieros del Ejercicio 2018. Es del caso indicar que de manera oportuna, se cumplieron con todas las resoluciones encomendadas por la Junta a la Administración.

2.- La Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas de 30 de mayo de 2019, mediante la cual se autorizó al Gerente General para que asista en representación de la Compañía, en su calidad de Representante Legal, a la Junta General Ordinaria de Accionistas de la subsidiaria Compañía HITECK TRANSPORT S.A., el día 07 de junio de 2019, que tuvo como fin tratar sobre la aprobación de Informes y Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico 2018.

3.- Junta General Extraordinaria de Accionistas del 23 de septiembre de 2019, por la cual se autorizó al Gerente General de la Compañía asistan a la Junta General Extraordinaria de accionistas de la subsidiaria HITECK TRANSPORT S.A., que se celebró el día 27 de septiembre del año en curso, para fines de designar el Auditor Externo para el trabajo de auditoria de la Compañía por el Ejercicio 2019.

4.- Junta General Extraordinaria de Accionistas del 25 de septiembre de 2019, convocada para designar al Auditor Externo de la Compañía DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A. que estudiará los Estados Financieros del Ejercicio Económico 2019 de la Empresa para fines de emitir su informe. La auditora Rosa Cisneros Aguilar, con calificación conferida por la Superintendencia de Compañía con el No. SC-RNAE-1109, fue designada por la Junta. La Administración conoció el contrato suscrito para los fines consiguientes.

III.- POSICIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2019

III.1.- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

El Balance de Situación cerrado al 31 de diciembre del 2019, nos revela la situación financiera de la Empresa al finalizar este año y nos muestra los recursos financieros y físicos que dispone la Compañía para sus operaciones así como los créditos de financiamiento, propios y ajenos, clasificados por su naturaleza, liquidez y función al cierre del ejercicio económico.

Advertimos que en este ejercicio, nuevamente el Activo Corriente tuvo una reducción del 16.6% similar al que se observó en el año precedente, aumentando nuestra preocupación porque cada vez la Empresa se encuentra más limitada en su liquidez ante los requerimientos y necesidades de su operación cotidiana. Será necesario, y quizás lo único que nos queda, hacer mayores gestiones de búsqueda y obtención de nuevos contratos y de cobranza, que permitan tener trabajos que realizar para fines de generar esa liquidez tan imperiosa y así poder alimentar el efectivo en Caja y Bancos que tuvo un exiguo resultado en este ejercicio.

La partida Propiedad, Planta y Equipo valora los activos tangibles empleados por la Empresa para su actividad productiva, representa la inversión más importante y vital para la generación de flujos de efectivo; y, financieramente un respaldo real al valor de la empresa.

El Activo no Corriente a la fecha de corte tuvo una variación negativa de un 4% y el Activo total de un 5% negativo al 31 de diciembre del 2019.

El rubro más significativo del Activo es el saldo de la cuenta por cobrar Compañías Relacionadas que se mantiene en algo más del 58%, un 3% menor al que mantenía en el 2019, sin que hasta esta fecha se haya podido materializar la “dación en posibilitaría disminuir este rubro.

El Pasivo Corriente o de corto plazo se incrementó un 5% aproximadamente al 2019 frente a su similar rubro de 2018, resultado de la liquidación de cuentas con acreedores varios y pago de Impuestos Corrientes y apertura de

créditos con recursos de Anticipo de Clientes, incremento en la deuda con Accionistas de la compañía y Otros Acreedores comerciales. Un esquema diferente sucede con el Pasivo no Corriente o de Largo Plazo que se reduce un 13%, estos es US$ 47.7 miles, provenientes de una acertada rebaja de Obligaciones Financieras de mayor exigibilidad a cambio de Otros Deudores de menor exigibilidad, movimiento que repercute en el valor total del Pasivo No Corriente que finaliza con un valor 13% menor a su similar en el 2018.

El Patrimonio o Capital Contable presenta una disminución del 6% como resultado de la pérdida producida en este ejercicio por US$ 102.8 miles, valor inserto en la partida Resultados Acumulados.

COMPAÑÍA DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA COMPARATIVO

EJERCICIOS ECONOMICOS 2019 - 2018

CUENTAS	2019	2018	VARIACIÓN	PORCENTAJE
	US DÓLARES	US DÓLARES	US DÓLARES	
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes	2,542.25	567.99	1,974.26	347.59%
Deudores Comerciales	97,228.91	122,725.27	-25,496.36	-20.78%
Otras Cuentas x Cobrar	5,436.12	2,361.99	3,074.13	130.15%
Activos x Imptos corriente	18,868.43	23,112.82	-4,244.39	-18.36%
Otros Activos Corrientes				
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	**124,075.71**	**148,768.07**	**-24,692.36**	**-16.60%**
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipo	310,460.62	372,337.88	-61,877.26	-16.62%
Deudas Cías Relacionadas	1,204,043.27	1,233,420.96	-29,377.69	-2.38%
Inversiones Largo Plazo	417,217.00	415,500.00	1,717.00	0.41%
Activos x Impto Diferidos	6,380.36	3,511.42	2,868.94	81.70%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1,938,101.25	2,024,770.26	-86,669.01	-4.28%
T O T A L A C T I V O	**2,062,176.96**	**2,173,538.33**	**-111,361.37**	**-5.12%**
PASIVO Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones Financieras	12,960.39	8,546.91	4,413.48	51.64%
Ctas x Pagar Comerciales	108,593.59	102,251.85	6,341.74	6.20%
Otras Ctas x Pagar		16,449.04	-16,449.04	-100.00%
Obligaciones Laborales	39,843.51	31,311.30	8,532.21	27.25%
Pasivos x Imptos. Corrientes		11,036.29	-11,036.29	-100.00%
Cuentas x Pagar Accionistas	260,668.41	250,248.31	10,420.10	4.16%
Anticipos de Clientes	16,000.00		16,000.00	
Otros Pasivos Corrientes	4,231.70		4,231.70	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**442,297.60**	**419,843.70**	**22,453.90**	**5.35%**
PASIVO NO CORRIENTE				
Obligaciones financieras	6,653.74	76,337.08	-69,683.34	-91.28%
Otras Ctas x Pagar no Ctes.	206,229.12	180,066.39	26,162.73	14.53%
Beneficios Laborales	120,562.50	124,741.14	-4,178.64	-3.35%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	**333,445.36**	**381,144.61**	-47,699.25	**-12.51%**
T O T A L PA S I V O	**775,742.96**	**800,988.31**	**-25,245.35**	**-3.15%**
P A T R I M O N I O				
Capital Social	150,000.00	150,000.00	0.00	0.00%

Reserva Legal	0.00	0.00	0.00	
Otros Resultados Integrales	730,010.55	713,263.41	16,747.14	2.35%
Resultados Acumulados	406,423.45	509,286.61	-102,863.16	-20.20%
TOTAL DEL PATRIMONIO	**1,286,434.00**	**1,372,550.02**	-86,116.02	-6.27%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	**2,062,176.96**	**2,173,538.33**	**-111,361.37**	**-5.12%**

III.2.- **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES.**

INGRESOS, COSTOS, GASTOS, RESULTADOS.

COMPAÑÍA DESBANQUES Y DESALOJOS SALAZAR CADENA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES COMPARATIVO

EJERCICIOS ECONOMICOS 2019 - 2018

CUENTAS	2019 US DOLARES	2018 US DOLARES	VARIACION US DOLARES	PORCENTAJE
Venta Locales de Servicios	309,533.57	510,465.34	-200,931.77	-39.36
Otros Ingresos	8,142.19	9,880.17	-1,737.98	-17.59
TOTAL INGRESOS	**317,675.76**	**520,345.51**	**-202,669.75**	-38.95
C O S T O S				
Compras	17,644.27	17,780.75	-136.48	-0.77
Por beneficios trabajad	132,000.47	141,989.59	-9,989.12	-7.04
Depreciación	61,777.26	63,479.90	-1,702.64	-2.68
Mantenimiento y repar	36,788.35	38,815.79	-2,027.44	-5.22
Otros Costos	17,865.89	25,926.60	-8,060.71	-31.09
Otros	5,858.34	15,635.89	-9,777.55	-62.53
TOTAL COSTOS	**271,934.58**	**303,628.52**	**-31,693.94**	-10.44
G A S T O S				
Gto. x Benef. Empleados	95,883.77	113,360.19	-17,476.42	-15.42
Gto. Depreciación	100.00	300.00	-200.00	-66.67
Transporte	19,764.26	19,481.38	282.88	1.45
Consumo Combustible y Lubric.	1,597.98	702.66	895.32	127.42
Otros Gastos	26,751.26	87,904.49	-61,153.23	-69.57
Gtos. Financieros	7,376.01	13,319.59	-5,943.58	-44.62
TOTAL GASTOS	**151,473.28**	**235,068.31**	-83,595.03	-35.56
TOTAL DE COSTOS Y GTOS	**423,407.86**	**538,696.83**	**-115,288.97**	-21.40
Utilidad o Pérdida antes de Impuesto Renta	*-105,732.10*	*-18,351.32*	-87,380.78	476.16
Impuesto a la Renta Diferido	2,868.94	-7,524.87	10,393.81	-138.13
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	**-102,863.16**	**-25,876.19**	**-76,986.97**	**297.52**

Confirmando nuestro somero examen del entorno económico del País durante el 2019 y la severa y creciente crisis que agobia en los últimos años al Ecuador, con un inusitado impacto en el sector de la Construcción gracias, entre otros factores, a la gravísima contracción de la inversión gubernamental real del 2019, que no logró alcanzar los 699 millones presupuestados, cifra que en su origen presupuestal apenas era 2.7% del presupuesto estatal de 2019, circunstancia que determinó un crecimiento negativo de un 4.2% en este año, para nuestro sector, según los datos preliminares publicados; y, que en la práctica el impacto se siente más severo, de lo que nos dicen los datos estadísticos publicados, en nuestra demanda de servicios del día a día, como apreciamos materializados en los escasos ingresos por ventas obtenidos durante este año, reflejados en nuestro esta financiero.

El rubro Venta Locales Servicios, que registra nuestros ingresos por contratos de servicios prestados durante el ejercicio 2019, muestra un valor de US$ 309.5 miles inferior al logrado en 2018, en un 39.6%, resultado que a más de exponer un desplome de las ventas de la Empresa en este periodo, devela un deterioro muy preocupante de la relación costos frente a ventas, que paso de ser un 58% en el 2018 a alcanzar un 85% en este año, lo cual se traduce en una reducción perturbadora porque determinan que las pérdidas en la operación de la Empresa crecerán más aceleradamente que la disminución de las ventas, si la crisis del sector se acentúa en el siguiente año 2020. Esta observación se confirma si miramos que las ventas bajan un 39.6% y los costos apenas un 10.4%.

IV.- SITUACION FINANCIERA COMPARATIVA CON EL EJERCICIO CONTABLE 2018.

La posición financiera de la Empresa al terminar el ejercicio económico 2019 va agravándose aún más del deterioro sufrido en el 2018, en donde su Activo Total ya soportó un retroceso del 3.5%, para llegar en el ejercicio 2019 al 5.2% de contracción respecto a 2018, resultado de la escasa demanda anual de nuestros servicios por parte del mercado local, gracias a la profunda crisis económica en la que está sumido el País.

La información financiera que nos proporciona este Balance de Situación es vital para apreciar la salud financiera-económica de la Empresa a una fecha determinada, nos permite saber cómo están utilizados los recursos de que dispone la entidad, la capacidad que tiene para generar beneficios a futuro, la certeza en la consecución de financiamiento y la seguridad de los recursos aportados. Si la crisis se ahonda en el venidero año, debemos tomar decisiones para paliar el deterior de esta situación financiera recurriendo a medidas extremas, que finalmente permitan estabilidad de la Empresa.

V.- ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

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 societarias está obligada a presentar a la Superintendencia de Compañías los Estados Financieros Consolidados correspondientes al ejercicio económico 2019, así como el Informe respectivo de Auditoría Externa, en su calidad de compañía controladora de su subsidiaria.

Para este fin, para la preparación de los Estados Financieros Consolidados se aplicaron 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.

Para 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 2019, 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.

V.- POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO 2020.

Si el año 2019 terminó con una economía en severa crisis, en donde vemos una colectividad que se desangra por la corrupción, la deshonestidad, la injusticia; y un Gobierno timorato sin liderazgo ni iniciativas, incapaz de articular políticas de cambios profundos que enrumben al País hacia una vía de superación e inicio de soluciones reales que combatan esta postración económica. El nuevo año que iniciaremos difícilmente será un periodo prometedor para el sector de la construcción por ausencia de inversión pública por una grave falta de recursos en el Gobierno y una iliquidez creciente dependiente de nuevos préstamos y el obligado recorte de gastos que gravita justamente en la inversión en infraestructura. En este escenario sombrío el mercado para nuestra actividad no puede proyectarse prometedor, y si eso es así, nuestras proyecciones y aspiraciones de crecimiento de la actividad se ven truncadas y sin posibilidades.

Esta dura realidad nos obliga a continuar con nuestros controles internos exhaustivos de 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, en este mercado en crisis.

Atentamente

Juan Diego Terán Almeida

GERENTE GENERAL

Desbanques y Desalojos Salazar Cadena S.A.