COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

INFORME SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DE 2010 QUE PRESENTAN LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Señores Accionistas:

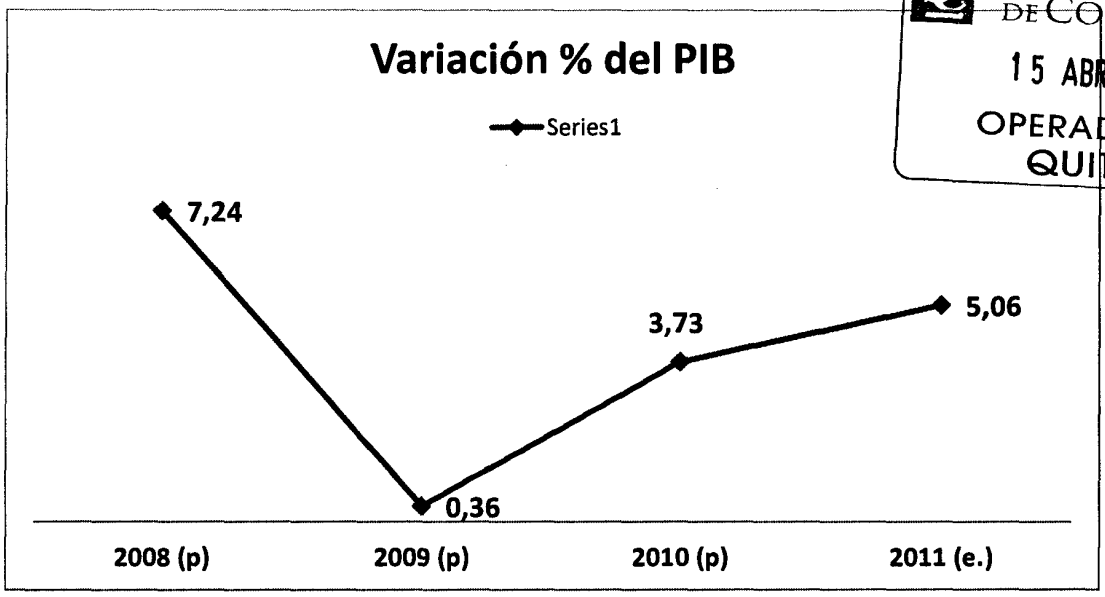
En cumplimiento de las disposiciones contempladas en los Art. 231 y 263 de la Ley de Compañías y en los Art. 11 y 12 del estatuto social vigente, sometemos a su consideración el presente informe de los negocios sociales, correspondiente al ejercicio económico de 2010.

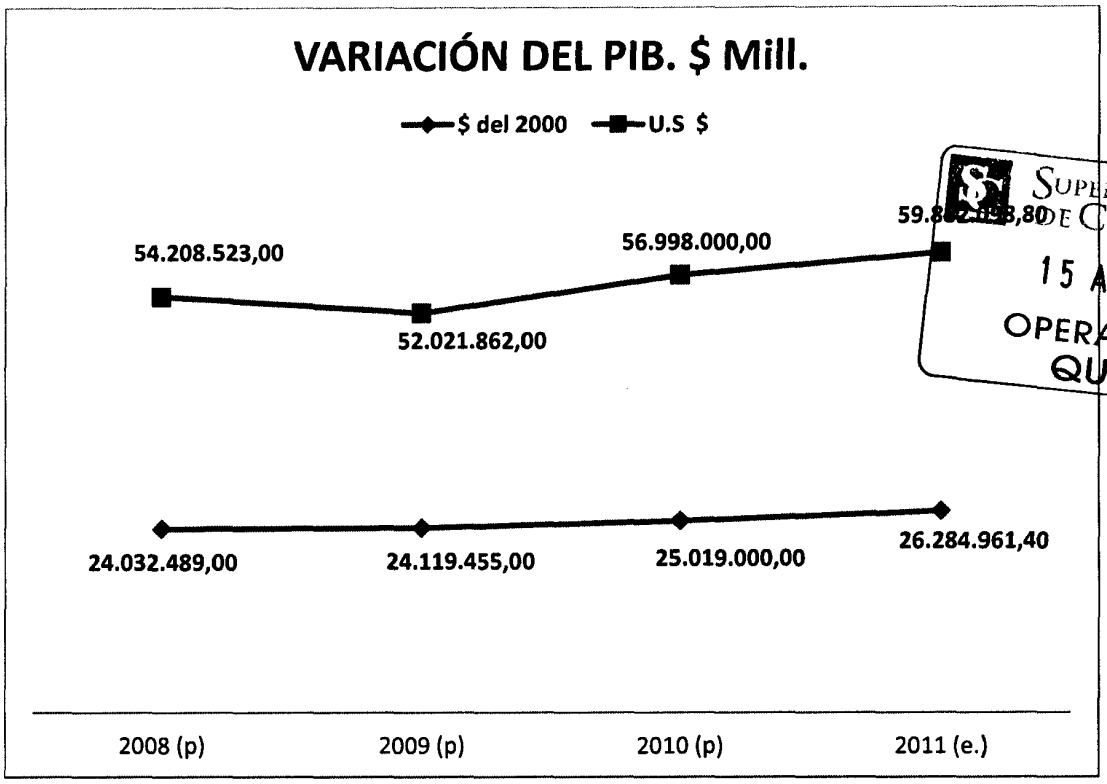
1. COMPORTAMIENTO DEL ENTORNO ECONOMICO

En el año 2010, la economía del país se mantuvo estable gracias a los altos ingresos petroleros y al endeudamiento interno y externo que permitió al gobierno continuar su política de elevado gasto público.

La inversión privada presentó síntomas de reactivación, pero continúa siendo baja en comparación con la que existe en los países vecinos: Colombia y Perú. El producto interno bruto PIB del país creció con una tasa (p) de 3,7%, según cifras publicadas por el Banco Central del Ecuador, con lo cual se revirtió el marcado descenso de la tasa experimentado en 2009. Los siguientes gráficos ilustran el comportamiento de la variación del PIB en los últimos años y su proyección para 2011, luego de las modificaciones introducidas retroactivamente por el BCE.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
15 ABR. 2011
OPERADOR 3
QUITO

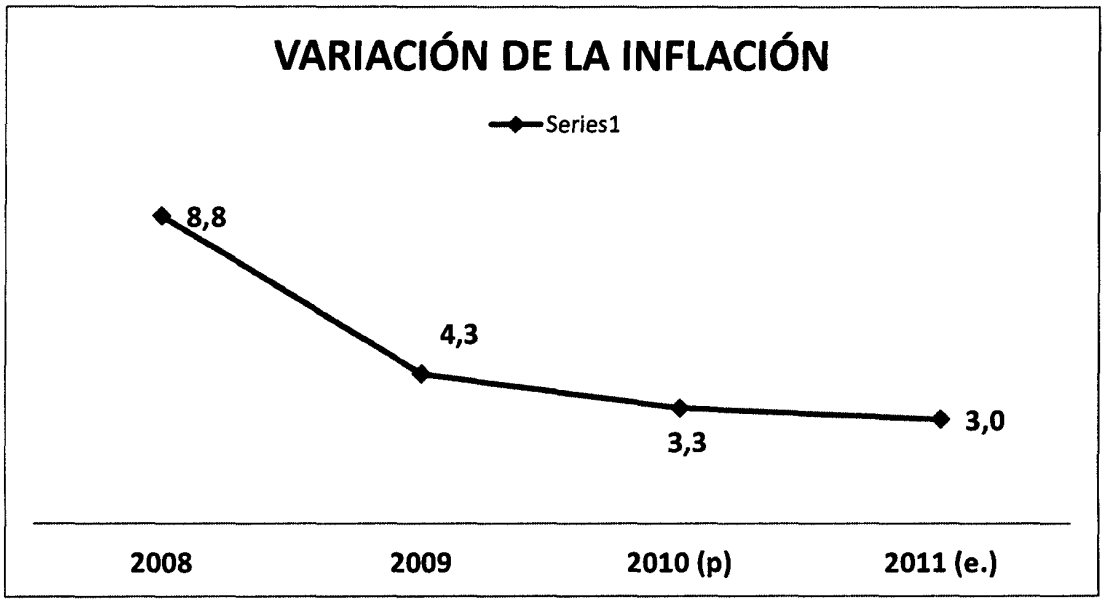




SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍA
15 ABR. 2011
OPERADOR 3
QUITO

La proyección de la tasa de crecimiento del PIB para 2011 es optimista, pero bien puede concretarse gracias a las condiciones particularmente favorables del entorno externo, tanto por el precio creciente del petróleo como por la apreciación respecto al dólar que experimentan las monedas de países destinatarios de nuestras exportaciones.

La inflación anual decreció. El año 2010 cerró con una tasa de 3,3%, y con tendencia descendente.



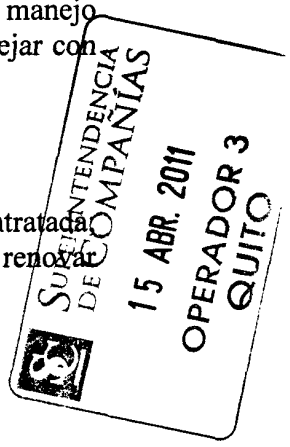
Las tasas de interés para pequeñas y medianas empresas descendieron algo más de 2 puntos porcentuales, para situarse alrededor del 9%.

2. PERSPECTIVAS DEL ENTORNO ECONÓMICO PARA 2011

Las condiciones favorables del entorno internacional, la estabilidad de los ingresos fiscales sostenida por el precio del petróleo y por la evolución en la recaudación tributaria, y la perspectiva de aumento de las exportaciones no petroleras, justifican un moderado optimismo en el corto plazo; aunque subsisten las amenazas en el mediano y largo plazo porque las circunstancias favorables son coyunturales y, en buena parte, externas, y porque un modelo económico basado en elevado gasto público no resulta sustentable en el largo plazo.

En este entorno, cabe esperar un moderado crecimiento económico y facilidades de financiamiento que podrían favorecer la actividad de la compañía.

No obstante las expectativas descritas, es necesario mantener la prudencia en el manejo financiero de la compañía; lo cual implica control en el endeudamiento, y manejar con austeridad el gasto.



3. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA 2010

Se concretaron los objetivos inicialmente propuestos: servir la deuda contratada; mantener adecuadamente los inmuebles de propiedad de la compañía; renovar oportunamente su equipamiento; y, obtener una rentabilidad razonable.

4. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES

INMOBILIARIA DEHUCI S. A. ha cumplido con todas las disposiciones contempladas en las diferentes leyes que rigen la actividad empresarial, entre las cuales conviene resaltar:

- Las establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reglamentos, particularmente en relación con las obligaciones tributarias; por medio de la declaración, retención y pago oportuno de los impuestos;
- Las que constan en la Ley de Compañías y sus Reglamentos;
- Las que contiene el Código de Trabajo;
- Las dispuestas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito; y,
- Las dispuestas en los mandatos emitidos por la Asamblea Nacional

5. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES EMANADAS DEL ESTATUTO SOCIAL Y DE LAS RESOLUCIONES ADOPTADAS POR LOS ORGANISMOS DE ADMINISTRACION

La administración ha actuado enmarcada en las disposiciones contempladas en el Estatuto Social, y ha dado fiel cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas de la Compañía.

6. ANÁLISIS DE LA SITUACION FINANCIERA

Del examen de los estados financieros de "INMOBILIARIA DEHUCI S. A.", cortados al 31 de Diciembre de 2010, se deduce que a pesar de una disminución de los resultados con relación al año precedente, la situación económica y financiera de la compañía sigue siendo favorable.

Los resultados obtenidos en el ejercicio económico fueron positivos, aunque no cubrieron las expectativas reflejadas en el presupuesto inicial del ejercicio.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
15 ABR. 2011
OPERADOR 3
QUITO

6.1. Análisis Comparativo de los Estados Financieros:

Del análisis comparativo de las principales cuentas de los Estados Financieros de 2009 y 2010, se deduce que la empresa ha tenido un leve decrecimiento de 3,9%, en el valor absoluto de sus activos fijos, constituidos por inmuebles, equipos, muebles y enseres, y material didáctico. Esta variación se explica por el efecto de la depreciación no compensada con adquisiciones equivalentes de nuevos activos.

A pesar de que prosiguió la amortización de las obligaciones de capital previamente vigentes, la contratación de créditos que financian equipamiento y adquisiciones ha originado un incremento del valor de los pasivos corriente y a largo plazo, cuya suma ha aumentado en USD 57.050, monto que expresado en porcentaje con relación a los pasivos que tenía la empresa en el año precedente, representa un incremento del 6,3%.

6.2. Análisis del Estado Financiero de 2010

Se mantiene la concentración de los activos de la empresa en la cuenta de activos fijos. Esta cuenta absorbe, actualmente, el 88,0% del total del activo, concentración que es consecuencia de la naturaleza de las actividades que desarrolla la compañía.

El pasivo a largo plazo ha aumentado levemente, de USD 257.759 a US$ 271.497, debido a las razones antes señaladas.

La incidencia de los gastos financieros en los gastos operacionales ha disminuido de 12,9% a 7,7%; y su monto en 2010 alcanzó USD 51.159.

6.3. Análisis de los Principales Indicadores Financieros:

a. Índice de Liquidez o de Solvencia:

El índice de liquidez revela que, al 31 de diciembre de 2010, la empresa disponía de 0,08 dólares propios por cada dólar de endeudamiento a corto plazo. Esta situación, de

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
15 ABR. 2011
OPERADOR 3
QUITO

baja liquidez estacional, afecta normalmente a la empresa a fines de cada año fiscal, pero se acentuó en el año 2010.

b. Índice Estructural

La relación entre el patrimonio total y el activo total de la compañía equivale al 47,0 % y ha disminuido ligeramente con relación al índice obtenido en el año precedente (50,2%).

c. Índice de Endeudamiento:

La relación pasivo total a patrimonio total, o índice de endeudamiento neto de la empresa, ha aumentado de 0,99 en 2009, a 1,18 en 2010, como consecuencia del endeudamiento contratado durante el año. El nivel actual de endeudamiento está respaldado, en su mayor parte, con el valor de los bienes patrimoniales de la empresa.

d. Rentabilidad del Patrimonio:

La utilidad a disposición de los accionistas, generada en 2010, equivale al 13,6 % del patrimonio total, rentabilidad que se halla por encima de las tasas de interés que estuvieron vigentes en el mercado financiero ecuatoriano durante el año 2010.

En conclusión, el análisis de los principales indicadores financieros demuestra que la situación económica y financiera de "INMOBILIARIA DEHUCI S. A." es buena, y le permite afrontar, con solvencia, sus obligaciones actuales y aquellas que puedan derivarse del diseño y desarrollo de nuevos proyectos institucionales.

7. OBJETIVOS PARA 2011

La administración tiene como principales objetivos para 2011: servir la deuda contratada; mantener y mejorar los inmuebles de propiedad de la compañía; y, optimizar las condiciones de su arrendamiento para obtener una rentabilidad razonable.

8. PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS

Por cuanto en un entorno de incertidumbre económica conviene que mantengamos la prudencia en el manejo financiero de la empresa, los administradores de la compañía sugerimos a la Junta General de Accionistas que se constituya en reserva facultativa de la compañía un 10% de los beneficios obtenidos en el ejercicio económico de 2010, después de la participación de los trabajadores, la reserva legal y el pago del impuesto a la renta; y que el remanente de los beneficios sea destinado a dividendos.

Ing. Diego Ortiz Brennan
Presidente

Ing. Santiago Alvarez Malo
Gerente General