COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

INFORME SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DE 2011 QUE PRESENTAN LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 ABR. 2012
OPERADOR 1
QUITO

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 2011.

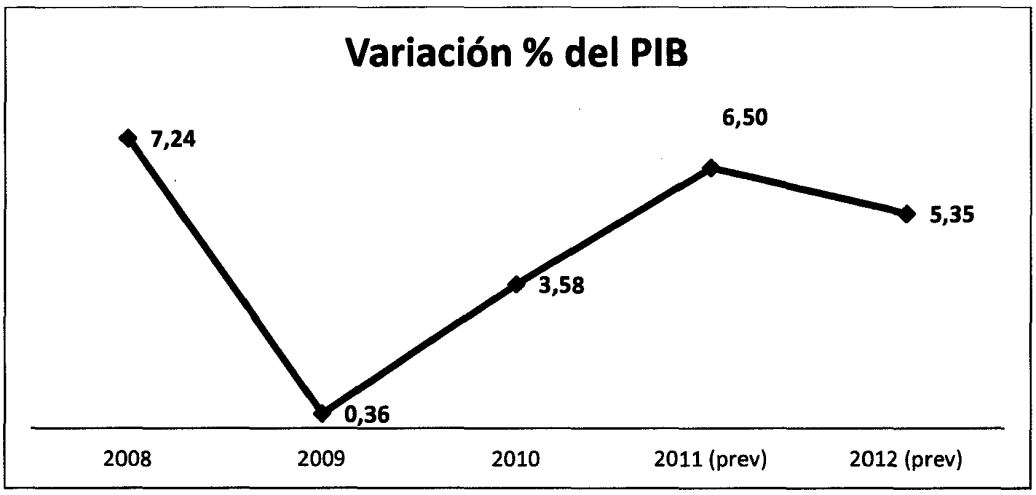
1. COMPORTAMIENTO DEL ENTORNO ECONOMICO

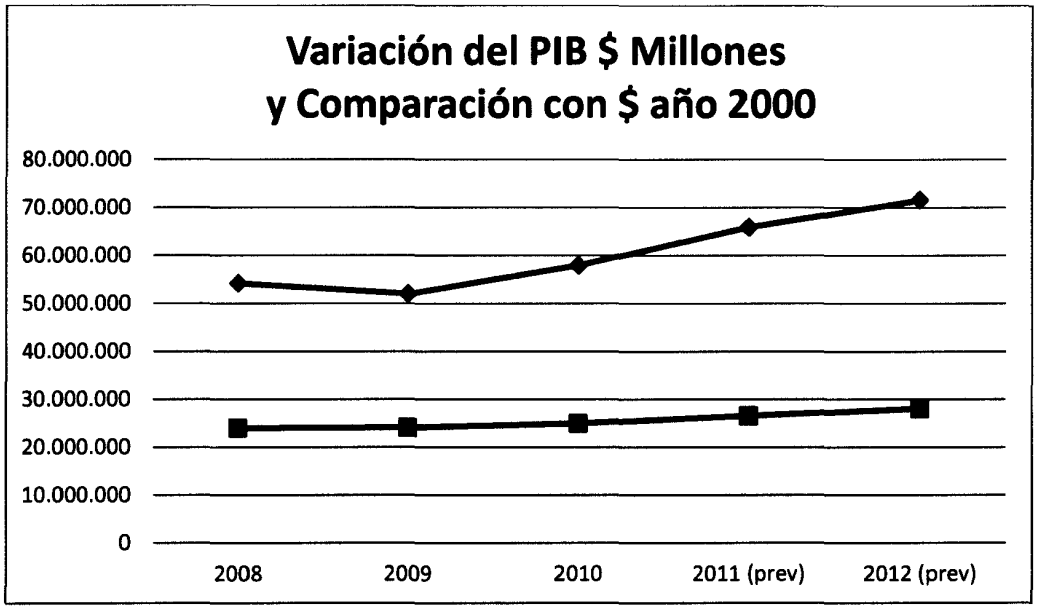
En el año 2011, la economía del país se mantuvo estable, sustentada por los precios alcanzados por los principales productos de exportación, encabezados por el petróleo. Los crecientes ingresos fiscales y el endeudamiento permitieron al gobierno continuar su política de elevado gasto público.

La inversión privada continúa siendo baja y no llegaron a materializarse las esperadas inversiones en el sector minero que tan pronto se produzcan, dada su magnitud, tendrán un efecto dinamizador de la economía nacional.

El producto interno bruto PIB del país mantuvo el ritmo de crecimiento experimentado en 2010.

Los siguientes gráficos ilustran el comportamiento de la variación del PIB en los últimos años y su proyección para 2012.

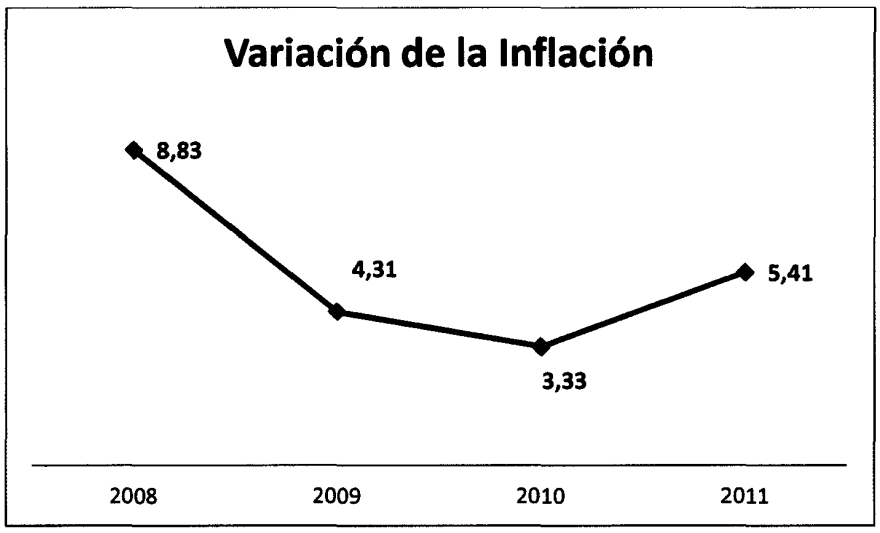




La proyección de la tasa de crecimiento del PIB para 2012 es de 5.35 %, valor que bien puede concretarse gracias a que continúan siendo favorables las condiciones del entorno externo.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 ABR. 2012
OPERADOR 1
QUITO

La inflación anual que decreció hasta 2010, tuvo un repunte en 2011 y cerró con una tasa de 5,4 %, que, según se aprecia en el siguiente gráfico, es la mayor de los tres últimos años.



Las tasas de interés referenciales para pequeñas y medianas empresas se mantuvieron alrededor del 9% ya reportado en 2010.

2. PERSPECTIVAS DEL ENTORNO ECONÓMICO PARA 2012

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, al menos para el corto plazo.

Las expectativas descritas pueden favorecer a una moderada expansión de la actividad de la compañía. Esta perspectiva debe complementarse con un manejo financiero prudente y con austeridad en el gasto, para mejorar su resultado económico.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 ABR. 2012
OPERADOR 1
QUITO

3. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA 2011

A los objetivos inicialmente propuestos, de servir la deuda contratada, mantener adecuadamente los inmuebles de propiedad de la compañía, y renovar oportunamente su equipamiento, se sumó el inicio de la construcción del edificio para comedor y aulas especiales, demandado por nuestro cliente la UETM.

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 2011, se evidencia una disminución de los resultados con relación a los años precedentes; no obstantes lo cual, la situación económica de la compañía sigue siendo favorable, y la situación financiera es totalmente manejable.

Los resultados obtenidos en el ejercicio económico fueron ligeramente negativos, y por ende no cubrieron las expectativas del presupuesto inicial del ejercicio.

6.1. Análisis Comparativo de los Estados Financieros:

Del análisis comparativo de las principales cuentas de los Estados Financieros de 2010 y 2011, se deduce que la empresa ha tenido un crecimiento de 2,9%, 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 las adquisiciones de nuevos activos.

El efecto combinado de la amortización de las obligaciones de capital previamente vigentes y de la contratación de un primer crédito que financiará la construcción del nuevo edificio para atención de la demanda del cliente UETM ha originado una disminución de USD 130.368 en el monto del pasivo corriente, y un incremento de USD 318.251 en el valor del pasivo a largo plazo. Este último incremento expresado en porcentaje con relación al pasivo a largo plazo que tenía la empresa en el año precedente representa un incremento del 117,22%.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 ABR. 2012
OPERADOR 1
QUITO

6.2. Análisis del Estado Financiero de 2011

Se mantiene la concentración de los activos de la empresa en la cuenta de activos fijos. Esta cuenta absorbe, actualmente, el 84,46 % 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 USD 271.497 a USD 589.748, debido a las razones antes señaladas.

La incidencia de los gastos financieros en los gastos operacionales ha aumentado de 7,7% a 11,0% a; y su monto en 2011 alcanzó USD 72.655.

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 2011, la empresa disponía de 0,22 dólares propios por cada dólar de endeudamiento a corto plazo. Esta situación, de baja liquidez estacional, afecta normalmente a la empresa a fines de cada año fiscal, pero se atenuó en el año 2011.

b. Índice Estructural

La relación entre el patrimonio total y el activo total de la compañía equivale al 38,4% y ha disminuido con relación al índice obtenido en el año precedente (47,0%).

c. Índice de Endeudamiento:

La relación pasivo total a patrimonio total, o índice de endeudamiento neto de la empresa, ha aumentado de 1,18 en 2010, a 1,61 en 2011, como consecuencia del endeudamiento contratado a fines del 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:

No ha existido rentabilidad del patrimonio en el año 2011.

En conclusión, el análisis de los principales indicadores financieros demuestra que la situación financiera de "INMOBILIARIA DEHUCI S. A." es manejable, 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 2012: servir la deuda contratada; terminar la construcción y equipamiento del edificio para comedor y aulas especiales; mejorar los ingresos con la prestación directa de servicios en este comedor que atenderá a los alumnos y personal de la UETM; mantener 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 lugar de beneficios a distribuir existe una pequeña pérdida, recomendamos que este valor sea cubierto con los resultados a obtener en el ejercicio económico inmediato siguiente.

Ing. Diego Ortiz Brennan
Presidente

Ing. Santiago Alvarez Malo
Gerente General

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
27 ABR. 2012
OPERADOR 1
QUITO