

COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

**INFORME SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DE 2012 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 2012.

1. COMPORTAMIENTO DEL ENTORNO ECONOMICO

En el año 2012, 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.

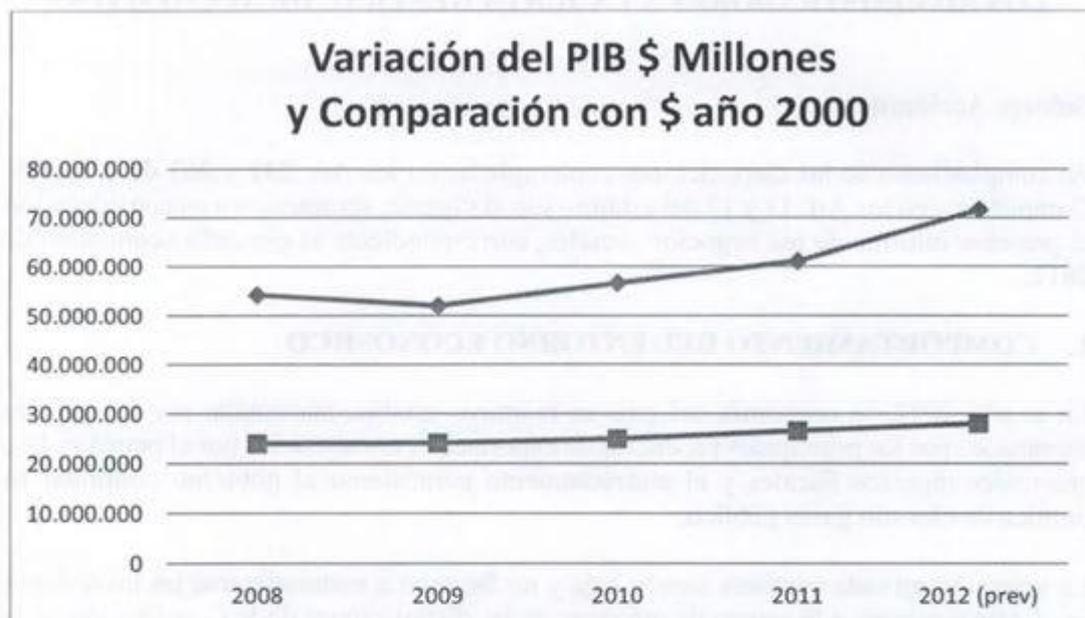
La inversión privada continúa siendo baja y no llegaron a materializarse las inversiones en el sector minero a la espera de reformas en las disposiciones de la Constitución de la República que son contrarias a las expectativas de los inversionistas del sector.

El producto interno bruto PIB del país redujo en forma considerable su ritmo de crecimiento, con relación a lo experimentado en 2011.

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



Handwritten signature and initials.



La proyección de la tasa de crecimiento del PIB para 2013 es de algo más del 3,0 %, valor que implica un enfriamiento de la economía ecuatoriana, en circunstancias en que se combinan condiciones favorables de precios con condiciones menos favorables de acceso a los mercados, en el entorno externo.

La inflación anual que tuvo un repunte, a 5,41 %, en 2011, decreció en 2012 y cerró con una tasa de 4,2 %, que, según se aprecia en el siguiente gráfico, devuelve la tendencia decreciente de los últimos años.



2. PERSPECTIVAS DEL ENTORNO ECONÓMICO PARA 2013

La estabilidad de los ingresos fiscales sostenida por el precio del petróleo y por la evolución en la recaudación tributaria no basta para generar optimismo debido a que cada vez se vuelve más difícil aumentar el gasto fiscal, y sostener la inversión en un modelo económico basado en elevado gasto público y poco estímulo para la inversión privada.

En este entorno, cabe esperar escaso crecimiento económico, y menos facilidades de financiamiento de parte de la banca a la cual se le han impuesto nuevas cargas tributarias.

Las expectativas descritas hacen necesario un manejo financiero prudente para al menos sostener el resultado económico.

3. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA 2012

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 la culminación de la construcción y equipamiento del edificio para comedor y aulas especiales, que actualmente está arrendado y presta servicios a 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; y,
- Las dispuestas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

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 2012, se evidencia un incremento de los resultados con relación al año precedente y una situación económica favorable de la compañía.

Los resultados obtenidos en el ejercicio económico son positivos y cubrieron las expectativas del presupuesto inicial del ejercicio, no obstante la afectación que tuvo en ellos la depreciación incrementada como efecto de la re expresión del valor de las edificaciones, consecuencia de la aplicación de las normas NIIF.

6.1. Análisis Comparativo de los Estados Financieros:

Del análisis comparativo de las principales cuentas de los Estados Financieros de 2011 y 2012, se deduce que la empresa ha tenido un crecimiento de 271%, en el valor de sus activos fijos, constituidos por inmuebles, equipos, muebles y enseres, y material didáctico. Esta variación se explica tanto por el efecto de la adquisición de nuevos activos (construcción y equipamiento del edificio para comedor y aulas especiales) como por la incidencia de la re expresión del valor de los inmuebles luego de la aplicación de las normas NIIF.

El efecto de la contratación de créditos que completaron el financiamiento de la construcción del nuevo edificio ha originado un incremento de USD 36.703 en el monto del pasivo corriente, y un incremento de USD 795.415 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 135%.

6.2. Análisis del Estado Financiero de 2012

Se acentúa la concentración de los activos de la empresa en la cuenta de activos fijos. Esta cuenta absorbe, actualmente, el 92,6 % 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 a USD 1'385,163 debido a las razones antes señaladas.

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 2012, la empresa disponía de 0,21 dólares propios por cada dólar de endeudamiento a corto plazo. Esta situación, de baja

c. Índice de Endeudamiento:

La relación pasivo total a patrimonio total, o índice de endeudamiento neto de la empresa, ha disminuido de 1,61 en 2011, a 0,46 en 2012, como consecuencia de la re expresión de los activos. El nivel actual de endeudamiento está plenamente respaldado con el valor de los bienes patrimoniales de la empresa.

d. Rentabilidad del Patrimonio:

La rentabilidad del patrimonio en el año 2012 ha sido de 0,4%.

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.

7. OBJETIVOS PARA 2013

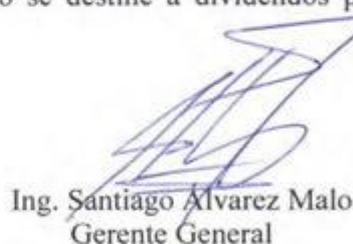
La administración tiene como principales objetivos para 2013: reestructurar y servir la deuda contratada; mejorar los ingresos con la ampliación de los servicios de alimentación en el comedor que atiende a los alumnos y personal de la UETM; mantener los inmuebles de propiedad de la compañía y mejorar sus prestaciones en concordancia con los nuevos requerimientos del arrendatario; y, optimizar las condiciones de su arrendamiento, para obtener una rentabilidad razonable.

8. PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE BENEFICIOS

Recomendamos que el resultado neto del ejercicio se destine a dividendos para los accionistas de la compañía.



Ing. Diego Ortiz Brennan
Presidente



Ing. Santiago Alvarez Malo
Gerente General

INMOBILIARIA DEHUCI S.A
EVOLUCION DE LOS INDICADORES ECONOMICOS Y FINANCIEROS DE LA COMPAÑIA

EJERCICIO ECONOMICO	2011				2012				
	INDICES	AÑO CORRIENTE	AÑO PRECEDENTE	INDICES	AÑO CORRIENTE	AÑO PRECEDENTE	INDICES	AÑO CORRIENTE	AÑO PRECEDENTE
ANALISIS COMPARATIVO DE ESTADOS FINANCIEROS									
VARIACION DE ACTIVOS FIJOS	2,94%	1.579.219	1.534.055	270,95%	5.858.174	1.579.219		5.858.174	1.579.219
VARIACION DEL PASIVO CORRIENTE	-18,81%	562.842	693.210	6,52%	599.545	562.842		599.545	562.842
VARIACION DEL PASIVO A LARGO PLAZO	117,22%	589.748	271.497	134,87%	1.385.163	589.748		1.385.163	589.748
VARIACION DEL PASIVO TOTAL	19,48%	1.152.590	964.707	72,20%	1.984.708	1.152.590		1.984.708	1.152.590
INCREMENTO DE RESULTADOS (US DÓLARES)	-166,991	-1.294	165.697	36,344	35.050	-1.294		35.050	-1.294
VARIACION DE RESULTADOS (%)	-100,78%	-1.294	165.697	N.A	35.050	-1.294		35.050	-1.294
ANALISIS DEL ESTADO FINANCIERO									
ACTIVO FIJO/ACTIVO TOTAL	INDICES	DIVIDENDO	DIVISOR	INDICES	DIVIDENDO	DIVISOR		DIVIDENDO	DIVISOR
CTAS. POR COBRAR OPERACIONALES/ACT. CORR	84,46%	1.579.219	1.869.825	92,63%	5.858.174	6.324.452		5.858.174	6.324.452
CTAS. POR COBRAR OPERACIONALES/ACTIVO TO	2,58%	3.151	122.168	19,39%	24.254	125.103		24.254	125.103
GASTOS FINANCIEROS/GASTOS OPERACIONALES	0,17%	3.151	1.869.825	0,38%	24.254	6.324.452		24.254	6.324.452
CREDITOS SISTEMA FIN. CORRIENTE/PASIVO	10,97%	72.655	662.048	13,43%	74.681	556.010		74.681	556.010
CREDITOS SISTEMA FIN. TOTAL/PASIVO TOTAL	39,66%	223.235	562.842	24,14%	144.736	599.545		144.736	599.545
	70,54%	812.983	1.152.590	77,08%	1.529.899	1.984.708		1.529.899	1.984.708
INDICADORES									
INDICE DE LIQUIDEZ O SOLVENCIA	INDICES	DIVIDENDO	DIVISOR	INDICES	DIVIDENDO	DIVISOR		DIVIDENDO	DIVISOR
INDICE ESTRUCTURAL	0,22	122.168	562.842	0,21	125.103	599.545		125.103	599.545
INDICE DE ENDEUDAMIENTO	38,36%	717.235	1.869.825	68,44%	4.328.726	6.324.452		4.328.726	6.324.452
RENTABILIDAD NETA DEL PATRIMONIO	1,61	1.152.590	717.235	0,46	1.984.708	4.328.726		1.984.708	4.328.726
RENTABILIDAD NETA SOBRE LAS VENTAS	0,00%		717.235	0,42%	18.128	4.328.726		18.128	4.328.726
RENTABILIDAD NETA SOBRE LAS VENTAS	0,00%		749.535	1,85%	18.128	979.039		18.128	979.039
RENTABILIDAD DEL PATRIMONIO	-0,18%	-1.294	717.235	0,81%	35.050	4.328.726		35.050	4.328.726