

COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

INFORME SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DE 2013 QUE PRESENTAN LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Señores Accionistas:

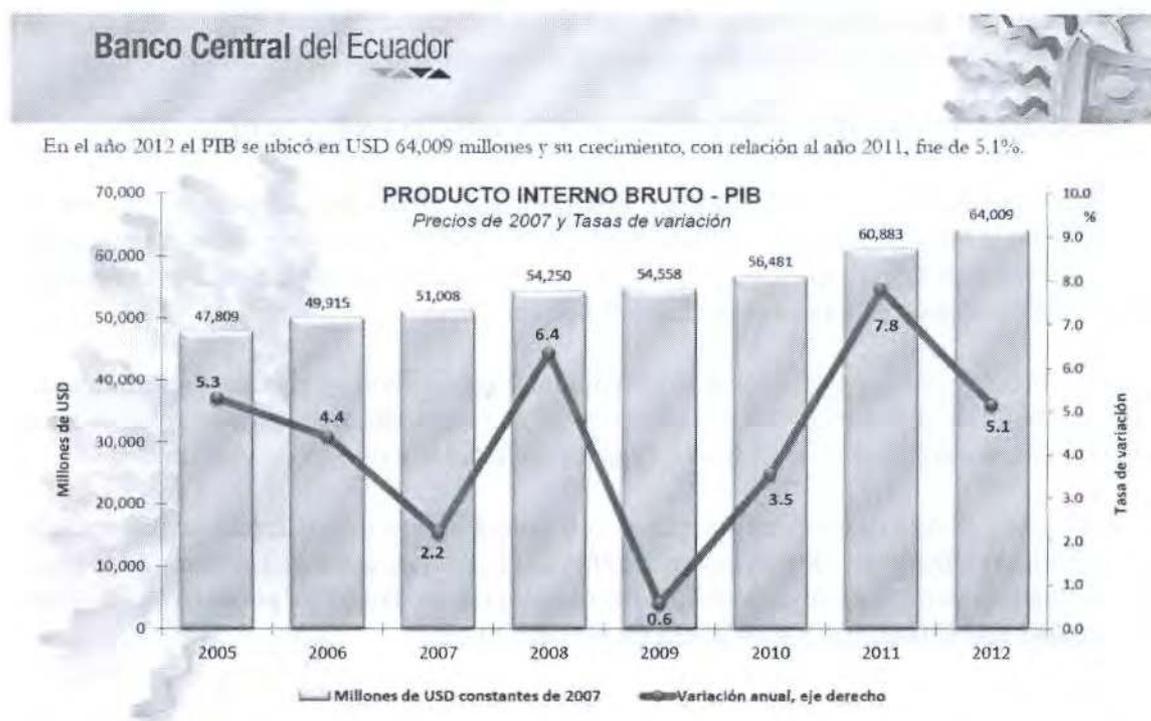
En cumplimiento de las disposiciones contempladas en los Art. 231 y 263 de la Ley de Compañías y en los Art. 11 y 12 del estatuto social vigente, sometemos a su consideración el presente informe de los negocios sociales, correspondiente al ejercicio económico de 2013.

1. COMPORTAMIENTO DEL ENTORNO ECONOMICO

En el año 2013, la economía del país se mantuvo estable, sustentada por los precios alcanzados por los principales productos de exportación, encabezados por el petróleo. Los ingresos fiscales y el endeudamiento permitieron al gobierno continuar su política de elevado gasto público, aunque en los últimos meses del año el gobierno se vio obligado a diferir el pago a contratistas y proveedores debido a la falta de liquidez en la caja fiscal.

La inversión privada continúa siendo baja y no llegaron a materializarse las inversiones en el sector minero no obstante las modificaciones en el marco legal, diseñadas para atenuar el efecto de la interpretación inicial a disposiciones de la Constitución de la República contrarias a las actividades extractivas.

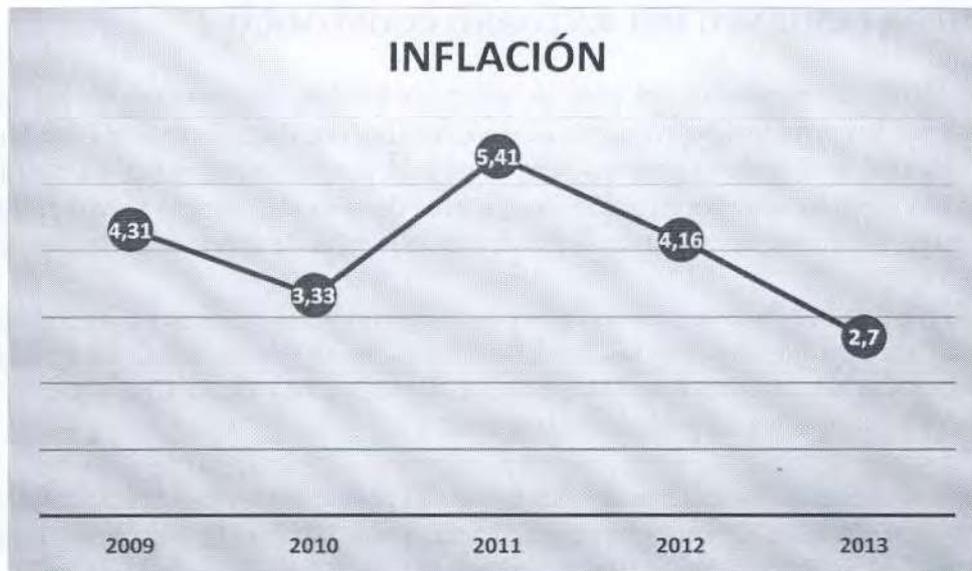
Los valores del producto interno bruto PIB anual del país, expresado a precios constantes del año 2007, y sus tasas de variación anual, hasta el año 2012 inclusive, se ilustran en el siguiente gráfico publicado por el Banco Central del Ecuador:



El valor, todavía provisional, de la tasa de crecimiento del PIB en el año 2013, según el mismo BCE es del orden del 4%, y marca un paulatino descenso a partir del año 2011.

La proyección de la tasa de crecimiento del PIB para 2014 es de algo más del 3,0 %, valor que implica que continuará el enfriamiento de la economía ecuatoriana, en circunstancias en que todavía se combinan condiciones favorables de precios con condiciones menos favorables de acceso a los mercados, en el entorno externo.

La inflación anual ha continuado su descenso, desde 5,41 %, en 2011, a 4,16% en 2012 y a 2,7% al cierre de 2013, lo cual constituye un elemento macroeconómico favorable.



Las tasas de interés referenciales para pequeñas y medianas empresas experimentaron un ascenso de medio punto porcentual respecto al 9% reportado en 2013.

2. PERSPECTIVAS DEL ENTORNO ECONÓMICO PARA 2014

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 que aumente el gasto fiscal y se sostenga elevada la inversión, en un modelo económico basado en el gasto público.

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 restricciones para la operación, acompañadas de mayores exigencias hacia los sujetos de crédito.

Las condiciones descritas muestran que el refinanciamiento de los créditos que maneja la compañía, realizado en el transcurso del año 2013, fue por demás oportuno; dado que, para la concreción de los nuevos créditos la compañía aprovechó una pequeña ventana de oportunidad que difícilmente se repetirá en el corto plazo.

3. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA 2013

A los objetivos inicialmente propuestos, de reestructurar y servir la deuda contratada, mantener adecuadamente los inmuebles de propiedad de la compañía, y renovar oportunamente su equipamiento, se sumaron las adecuaciones para facilitar la accesibilidad a cada uno de los niveles en que se ubican las edificaciones arrendadas a la UETM y para proteger de la lluvia a los usuarios de rampas y corredores exteriores.

La reestructuración de los pasivos de la empresa se concretó en condiciones de plazo más favorables y acordes con la naturaleza de las actividades económicas de la compañía.

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 2013, se evidencia una pérdida de US\$ 17.803,86 cuyo origen está en los costos no operacionales asociados con la aplicación de la normativa tributaria (Art. 41 de las LRTI) que obliga a considerar al anticipo determinado, como impuesto a la renta definitivo cuando el resultado del ejercicio no genera un impuesto a la renta mayor que dicho anticipo.

En el período fiscal 2013 el impuesto causado, calculado a partir de los resultados iniciales de US\$ 24.821,91, fue US\$ 5.460,82; sin embargo, el anticipo previamente determinado fue de US\$ 39.258,22 y por ser mayor que el impuesto causado se convirtió

en pago definitivo, que luego de la liquidación tributaria modificó el resultado final, convirtiéndolo en una pérdida de US\$ 17.803,86.

Este resultado es, en consecuencia, contrario a las expectativas de utilidad contenidas en el presupuesto inicial del ejercicio.

6.1. Análisis Comparativo de los Estados Financieros:

Del análisis comparativo de las principales cuentas de los Estados Financieros de 2012 y 2013, se deduce que la empresa ha tenido una disminución del 2,55% en el valor de sus activos fijos, constituidos por inmuebles, equipos, muebles y enseres, y material didáctico. Esta variación se explica por el efecto de la depreciación de las edificaciones y equipamiento propiedad de la empresa.

La contratación de nuevos créditos con plazos entre 3 y cinco años y la cancelación de obligaciones a menores plazos, que afectaban a la liquidez que la compañía, ha originado una disminución de US\$ 186227 en el monto del pasivo corriente, equivalente al 31.06% de su valor anterior, y un incremento de USD 179.244 en el valor del pasivo a largo plazo, equivalente al 12,94% de su valor anterior. Es digno de resaltar que la reestructuración de los pasivos de la empresa no ha significado incremento en su pasivo total, el cual ha tenido, en todo caso, una disminución de 0.35%.

6.2. Análisis del Estado Financiero de 2013

Se mantiene la concentración de los activos de la empresa en la cuenta de activos fijos. Esta cuenta absorbe, actualmente, el 91% del total del activo, concentración que es consecuencia de la naturaleza de las actividades que desarrolla la compañía.

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 2013, la empresa disponía de 0,57 dólares propios por cada dólar de endeudamiento a corto plazo. Esta situación es notablemente mejor que la del año precedente, en el cual la empresa dispuso de apenas 0,21 dólares propios por cada dólar de endeudamiento a corto plazo.

b. Índice Estructural

La relación entre el patrimonio total y el activo total de la compañía equivale al 68.47% y es muy similar al índice obtenido en el año precedente (68,44%).

c. Índice de Endeudamiento:

La relación pasivo total a patrimonio total, o índice de endeudamiento neto de la empresa, se mantiene en 0,46, valor igual a aquel obtenido en 2012. Este nivel de endeudamiento está plenamente respaldado con el valor de los bienes patrimoniales de la empresa.

d. Rentabilidad del Patrimonio:

La rentabilidad del patrimonio ha resultado nula en 2013.

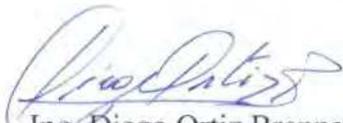
En conclusión, el análisis de los principales indicadores financieros demuestra que la situación de “INMOBILIARIA DEHUCI S. A.” le permite afrontar sus obligaciones, aunque demanda un mayor esfuerzo de gestión a futuro para revertir la situación temporal de pérdida..

7. OBJETIVOS PARA 2014

La administración tiene como principales objetivos para 2014: mantener los inmuebles de propiedad de la compañía; optimizar las condiciones de su utilización para mejorar la rentabilidad; y, continuar en su práctica de manejo cauteloso de los recursos económicos de la empresa.

8. PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

Recomendamos que la pérdida generada en el ejercicio sea cubierta con base en los resultados que a futuro genere la operación de la empresa, dentro de los plazos que permite la Ley.


Ing. Diego Ortiz Brennan
Presidente


Ing. Santiago Alvarez Malo
Gerente General

