

COMPAÑÍA INMOBILIARIA DEHUCI S. A.

INFORME SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DE 2015 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 2015.

1. COMPORTAMIENTO DEL ENTORNO ECONOMICO

En el año 2015 la economía del país se deterioró significativamente debido a la imposibilidad de que el Estado sostenga su modelo económico basado en un gasto público voluminoso, sin el aporte extraordinario de recursos producto de la exportación petrolera, y sin mayor contribución de la inversión privada que venía siendo desalentada. La falta de reservas en la caja fiscal afectó gravemente la liquidez del sector público, obligó a la búsqueda y contratación de endeudamiento en condiciones onerosas; no obstante lo cual el Estado dejó de cumplir sus obligaciones de pago previamente contraídas con toda clase de proveedores de bienes y servicios, situación que generó un fuerte impacto en las actividades privadas por la disminución de la liquidez en el sistema y la consecuente contracción del crédito.

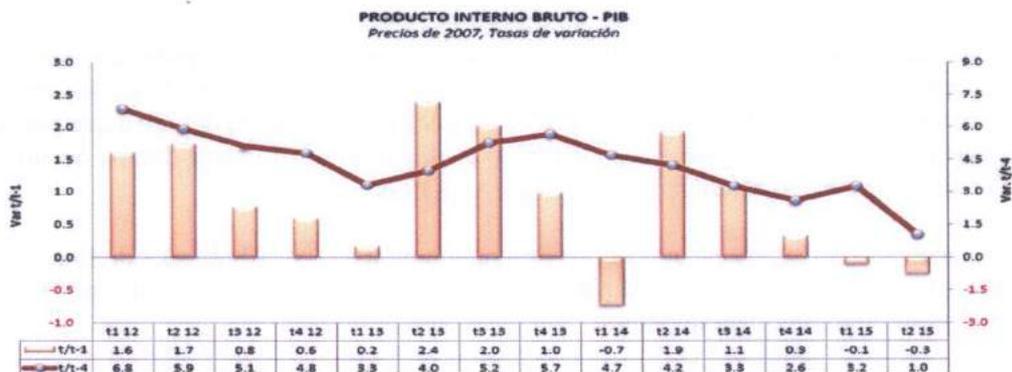
La inversión privada en el país continúa siendo baja, y las esperadas inversiones en el sector minero apenas se han materializado en niveles marginales.

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 2015 inclusive, se ilustran en el siguiente gráfico, publicado por el Banco Central del Ecuador:



**Banco Central
del Ecuador**

En el segundo trimestre de 2015, el PIB de Ecuador a precios constantes USD 2007 mostró un crecimiento inter-anual de 1.0% (t/t-4, respecto al segundo trimestre de 2014) y una variación trimestral (t/t-1, respecto al primer trimestre de 2015) de -0.3%; el nivel del PIB en valores constantes se ubicó en USD 17,596 millones.

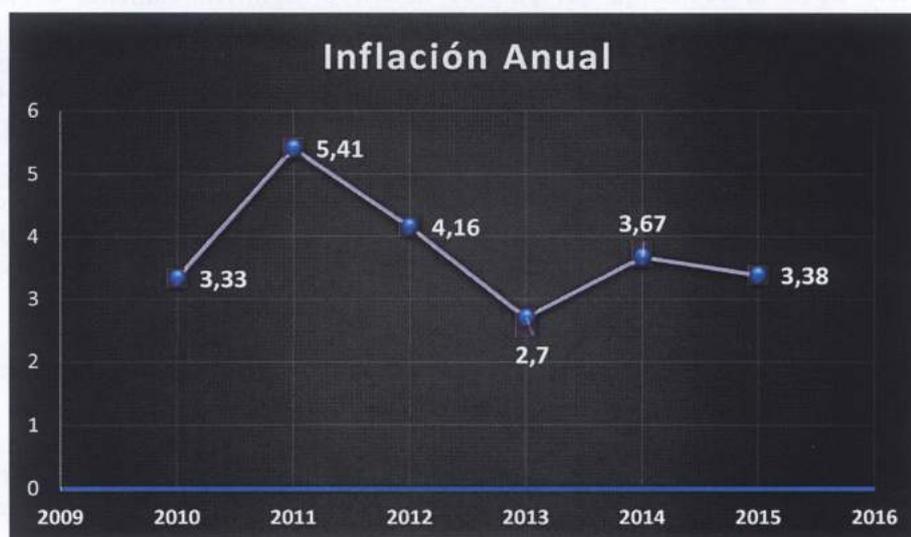


A

El valor, todavía provisional, de la tasa de crecimiento del PIB en el año 2015, según el mismo BCE es del orden del 1%, y acelera el descenso de la tasa experimentado a partir del año 2012.

La proyección de la tasa de crecimiento del PIB para 2016 está en discusión entre quienes esperan, principalmente desde el gobierno, una tasa positiva, y quienes temen, en el sector privado, una tasa negativa. En todo caso nadie duda que continuará el enfriamiento de la economía ecuatoriana, en circunstancias en que las condiciones de precios para nuestros productos son menos favorables y la competitividad de nuestras exportaciones está afectada por la apreciación del US dólar.

La inflación anual ha tenido un leve descenso, desde 3,67% en 2014 a 3,38% en 2015, valor que sigue siendo manejable.



Las tasas de interés referenciales para pequeñas y medianas empresas experimentaron un ascenso y se ubicaron en 11,12% al finalizar el año.

2. PERSPECTIVAS DEL ENTORNO ECONÓMICO PARA 2016

La estabilidad de los ingresos fiscales seguirá siendo precaria y tendrá que ser sostenida con financiamiento externo y con nuevas cargas impositivas, ante la acentuada baja del precio del petróleo. Esta situación genera iliquidez en el sistema debido a que por segundo año consecutivo el gasto fiscal tendrá que disminuir, y lo hará dentro de un modelo económico que continúa basado en el gasto público.

En este entorno, cabe esperar decrecimiento económico, y dificultades de financiamiento fluctuantes en función de las variaciones que tenga la demanda de crédito por parte de los actores económicos principales.

Las condiciones descritas muestran que es muy posible que la cartera con nuestros clientes se incremente y que, en caso de requerir la empresa financiamiento para nuevos proyectos, deba buscar el momento y el agente apropiado para obtener condiciones favorables.

3. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA 2015

Se cumplieron los objetivos de mantener los inmuebles propiedad de la compañía; mejorar sus características y optimizar las condiciones de su utilización para garantizar la rentabilidad sin afectar la práctica de manejo cauteloso de los recursos económicos de la empresa.

La puntualidad en el pago del servicio de la deuda durante 2015 ha dado como resultado una disminución considerable del pasivo de la compañía a largo plazo.

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 2015, se evidencia un incremento de 4.94% en los resultados; porcentaje que supera la tasa de inflación y corresponde a una utilidad bruta de US\$ 186.823

6.1. Análisis Comparativo de los Estados Financieros:

Del análisis comparativo de las principales cuentas de los Estados Financieros de 2014 y 2015 se deduce que la empresa ha tenido una disminución de 2,59% 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.

El servicio de los créditos contratados en el año 2013 para la cancelación de obligaciones a menores plazos que venían afectando fuertemente la liquidez de la compañía, ha generado en los años subsecuentes un aumento en el monto del pasivo corriente. En el año 2015 este aumento fue USD 20.496, incremento en todo caso significativamente menor que los experimentados en los años precedentes. Es digno de resaltar que, gracias al pago puntual del servicio de la deuda de la empresa, el pasivo total ha tenido en el año 2015 una nueva disminución, equivalente al 13,5%.

6.2. Análisis del Estado Financiero de 2015

Se mantiene la concentración de los activos de la empresa en la cuenta de activos fijos. Esta cuenta absorbe actualmente el 91.18% 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 2015, la empresa disponía de 0,31 dólares propios por cada dólar de endeudamiento a corto plazo. Esta situación se explica principalmente por la estacionalidad de las obligaciones laborales y es totalmente manejable.

b. Índice Estructural

La relación entre el patrimonio total y el activo total de la compañía ha continuado su crecimiento y actualmente equivale al 75.29%.

c. Índice de Endeudamiento:

La relación pasivo total a patrimonio total, o índice de endeudamiento neto de la empresa, ha continuado su descenso y se ubica en 0,33; nivel de endeudamiento que está plenamente respaldado con el valor de los bienes patrimoniales de la empresa.

d. Rentabilidad del Patrimonio:

La rentabilidad neta del patrimonio es de 2.81% y es ligeramente menor que la de años precedentes.

En conclusión, la situación de “INMOBILIARIA DEHUCI S. A.” le ha permitido generar resultados positivos, aunque moderados, para sus accionistas después de cubiertas todas las obligaciones financieras y tributarias.

7. OBJETIVOS PARA 2016

La administración tiene como principales objetivos para 2016 continuar en su práctica de buen cuidado de los bienes de la empresa, y de manejo cauteloso de sus recursos económicos.

Dado que la Unidad Educativa Tomás Moro, arrendataria de los bienes de DEHUCI S.A. se mantiene en una trayectoria de buscar la excelencia apoyándose, en parte, en las características y prestaciones de la infraestructura que ocupa, es necesario que nuestra empresa a su vez mantenga su política de atender con prontitud y eficiencia las demandas de la UETM, buscando con ello agregar valor a sus servicios y obtener, igualmente, un beneficio, ya sea en resultados o en incremento patrimonial.

8. PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

Recomendamos que de la utilidad generada en el ejercicio luego del pago de impuestos y reserva legal, equivalente a USD 125.492,70, una parte sea destinada a incrementar en USD 20.492,70 la reserva facultativa de la compañía, y el saldo que sería USD 105.000,00 se distribuya como dividendos para los accionistas.

Ing. Diego Ortiz Brennan
Presidente



Ing. Santiago Álvarez Malo
Gerente General