

COMPañA INMOBILIARIA DEHUCI S. A.
INFORME SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DE 2016 QUE PRESENTAN
LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Señores Accionistas:

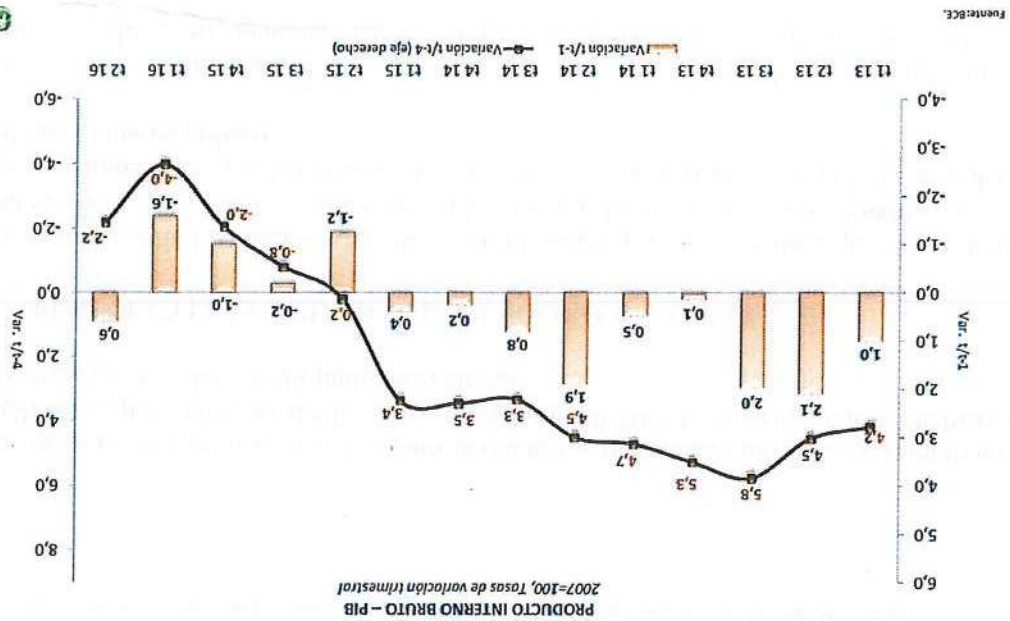
En cumplimiento de las disposiciones contempladas en los Art. 231 y 263 de la Ley de Compañías y en los Art. 11 y 12 del estatuto social vigente, sometemos a su consideración el presente informe de los negocios sociales, correspondiente al ejercicio económico de 2016.

1. COMPORTAMIENTO DEL ENTORNO ECONOMICO

En el año 2016 la economía del país continuó deteriorándose debido a la insistencia del gobierno en mantener su modelo económico basado en el gasto público voluminoso, en circunstancias en que ya no existe el aporte de recursos extraordinarios producto de la exportación petrolera y a pesar de las nuevas cargas tributarias que fueron creadas a propósito del terremoto que sufrieron las provincias de Manabí y Esmeraldas y que no surtieron todo el efecto deseado debido a la caída del consumo.

La inversión privada en el país continúa siendo baja, y las inversiones en el sector minero siguen siendo modestas.

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 2016 inclusive, se ilustran en el siguiente gráfico, publicado por el Banco Central del Ecuador:

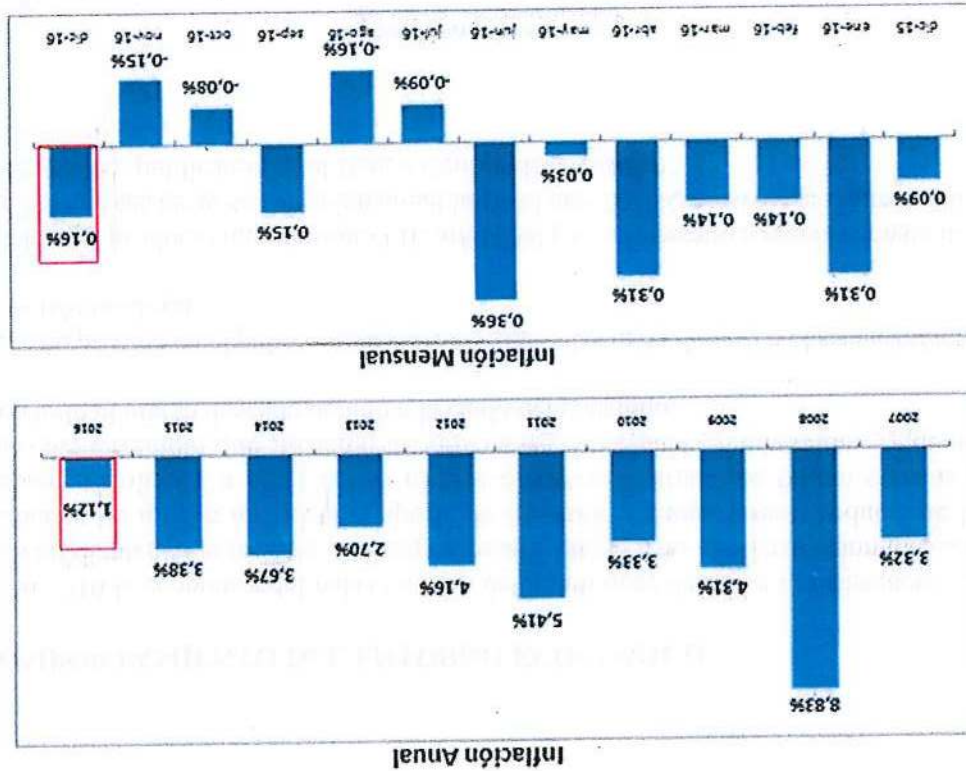


El gasto fiscal tendrá que disminuir, independientemente del modelo económico que se aplique y ello tendrá un impacto desfavorable en la actividad económica, pero ese impacto

La estabilidad de los ingresos fiscales seguirá siendo precaria y tendrá que ser sostenida con arbitrios tales como el financiamiento externo, la renegociación de créditos, nuevas cargas impositivas y disminución de subsidios, dependiendo de la política fiscal que aplique el nuevo gobierno.

2. PERSPECTIVAS DEL ENTORNO ECONÓMICO PARA 2017

Las tasas de interés referenciales para pequeñas y medianas empresas se mantuvieron estables; y para el caso de las operaciones de DEHUCI experimentaron incluso un descenso de algo más de un punto porcentual.



La inflación anual ha continuado su descenso, desde 3,67% en 2014 a 3,38% en 2015 y a 1,12% en 2016, valor que se explica por la caída de la demanda interna.

La proyección de la tasa de crecimiento del PIB para 2017 es incierta y dependerá de las políticas macroeconómicas que aplique el nuevo gobierno.

El valor de la tasa de crecimiento del PIB en el año 2016, según el BCE, es -2,2% al segundo trimestre, y no existe información publicada más reciente.

Del análisis comparativo de las principales cuentas de los Estados Financieros de 2015 y 2016 se deduce que la empresa ha tenido una disminución de 1,14% 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

6.1. Análisis Comparativo de los Estados Financieros:

Del examen de los estados financieros de "INMOBILIARIA DEHUCI S. A.", cortados al 31 de diciembre de 2016, se evidencia un leve decrecimiento de 0,73% en los resultados; reflejado en una utilidad bruta de US\$ 185.455

6. ANÁLISIS DE LA SITUACION FINANCIERA

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.

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

- Las disposiciones por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.
- Las que contiene el Código de Trabajo; y,
- Las que constan en la Ley de Compañías y sus Reglamentos;
- 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 diferentes leyes que rigen la actividad empresarial, entre las cuales conviene resaltar:

4. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES LEGALES

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.

3. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA 2016

Las condiciones descritas muestran que es muy posible que nuestro cliente, la UFTM, podría ser mitigador en el caso de darse apertura y confianza a la inversión privada tanto de origen interno como externo.

equipamiento propiedad de la empresa, atenuado por las nuevas inversiones en instalaciones permanentes que demandó nuestro cliente.

La cancelación de obligaciones con el sistema financiero y la utilización de crédito más barato obtenido principalmente de los accionistas ha generado tanto una disminución en el pasivo corriente (-14,86%) como un incremento en el pasivo a largo plazo (13,84%). El pasivo total ha tenido un leve incremento, equivalente al 1,39%.

6.2. Análisis del Estado Financiero de 2016

Se mantiene la concentración de los activos de la empresa en la cuenta de activos fijos. Esta cuenta absorbe actualmente el 89,37% 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 2016, la empresa disponía de 0,56 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 72,77%.

c. Índice de Endeudamiento:

La relación pasivo total a patrimonio total, o índice de endeudamiento neto de la empresa, se mantiene estable y se ubica en 0,34; 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 2,99% y es ligeramente mayor que la de años precedentes.

En conclusión, la operación 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 2017

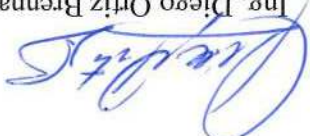
La administración tiene como principales objetivos para 2017 continuar en su práctica de buen cuidado de los bienes de la empresa, y de manejo cauteloso de sus recursos económicos.

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 la utilidad generada en el ejercicio, equivalente a USD 117.113,77 luego del pago de impuestos y reserva legal, se distribuya como dividendos para los accionistas, pagaderos en las fechas previstas en el flujo de caja proyectado para 2017,

Ing. Diego Ortiz Brennan
Presidente



Ing. Santiago Alvarez Malo
Gerente General



