

COMPañA INMOBILIARIA DEHUCI S. A.
INFORME SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DE 2017 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 2017.

1. COMPORTAMIENTO DEL ENTORNO ECONOMICO

En el año 2017, en el mes de mayo, se produce el cambio de gobierno y con ello se inicia un proceso de cuestionamiento y revisión del modelo económico basado en el gasto público voluminoso que caracterizó la década del gobierno de Rafael Correa. A pesar de las intenciones de cambio, hasta el final de 2017 se hizo necesario que el gobierno recurra a endeudamiento adicional, interno y externo, para evitar el colapso de la economía en circunstancias políticas y sociales que no permitían introducir mayores cambios estructurales.

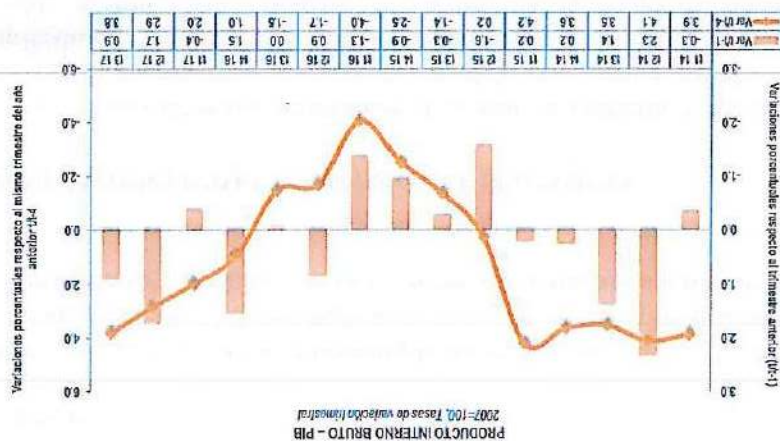
La inversión privada en el país continuó siendo baja, aunque comenzaron a concretarse las inversiones en el sector minero.

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 2017 (III trimestre) inclusive, se ilustran en el siguiente gráfico, publicado por el Banco Central del Ecuador:



LA ECONOMÍA ECUATORIANA CRECIÓ EN EL TERCER TRIMESTRE DE 2017

En el tercer trimestre de 2017, el PIB de Ecuador, a precios constantes, mostró una tasa de variación trimestral de 0,9% (Vt-1, respecto al segundo trimestre de 2017), y una variación interanual (Vt-4, respecto al tercer trimestre de 2016) de 3,8%.

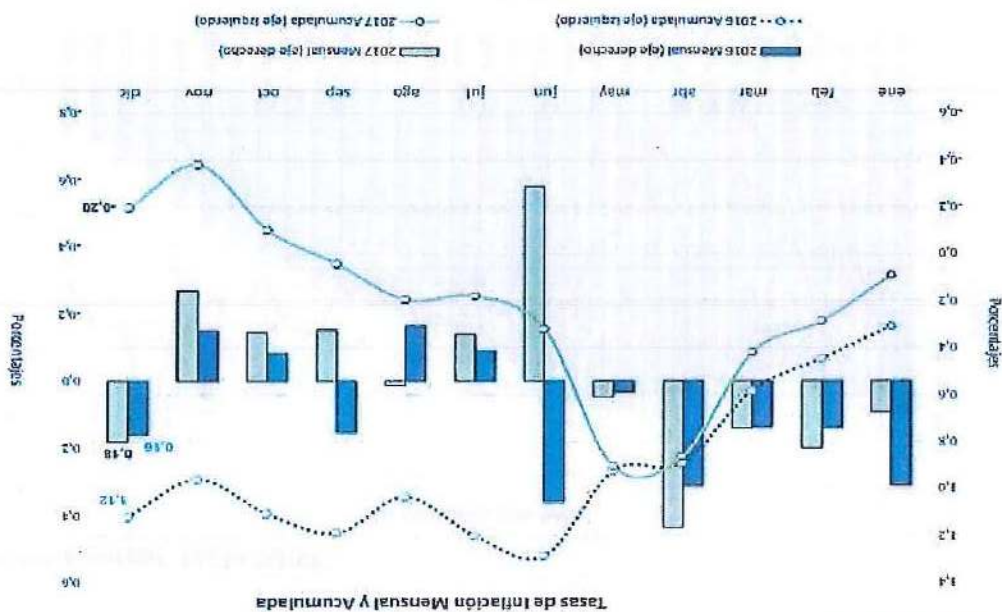


El valor de la tasa de crecimiento del PIB en el año 2017, según el BCE, es 2,0% al tercer trimestre, y no existe información publicada más reciente.

La proyección de la tasa de crecimiento del PIB para 2018 es incierta y dependerá de las políticas macroeconómicas que aplique el nuevo gobierno.

La inflación anual ha continuado su descenso, desde 3,38% en 2015, a 1,12% en 2016, y menos 0,20 en 2017, valores que se explican por la caída continua de la demanda interna.

INFLACIÓN



Las tasas de interés referenciales para pequeñas y medianas empresas se mantuvieron estables; y fluctuaron alrededor del 9,7%.

2. PERSPECTIVAS DEL ENTORNO ECONOMICO PARA 2018

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

El gasto fiscal tendrá que disminuir, y ello en el corto plazo tendrá un impacto desfavorable en la actividad económica, pero ese impacto podría ser mitigado de darse apertura y confianza a la inversión privada tanto de origen interno como externo.

Las condiciones descritas muestran que es muy posible que nuestro cliente, la UETM, siga enfrentando problemas de cartera o de pérdida de estudiantes.

3. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA 2017

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.

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 cumplimiento a las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas de la Compañía.

6. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

Del examen de los estados financieros de "INMOBILIARIA DEHUCI S. A.", cortados al 31 de diciembre de 2017, se evidencia un leve crecimiento de USD 11.201 en los resultados; reflejado en una utilidad bruta de US\$ 196.656.

6.1. Análisis Comparativo de los Estados Financieros:

Del análisis comparativo de las principales cuentas de los Estados Financieros de 2016 y 2017 se deduce que la empresa ha tenido una disminución de 1,29% 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, atenuado por las nuevas inversiones en las 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 fuerte disminución en el pasivo corriente (-56,68%).

El pasivo a largo plazo habría tenido un incremento pequeño (3,27%); sin embargo, debido a que a partir del ejercicio económico de 2017 este pasivo incluye un nuevo componente, producto de recientes regulaciones para aplicación de la normativa NIFF las cuales generan la obligación de crear en el pasivo a largo plazo la cuenta "impuesto diferido" cuyo valor (USD 313.876,69) se calcula como una provisión para el pago de potencial impuesto a la renta que resulte de la materialización de ganancias que la compañía podría obtener tanto con la liquidación de las acciones que a la fecha posee en DESSEDUSA como de una posible venta futura de edificaciones que fueron revalorizadas y que todavía no han completado su período de depreciación. Con esta inclusión, la variación del pasivo a largo plazo equivale a un incremento de 36,24%.

El pasivo total ha tenido, consecuentemente, un incremento, aunque leve, equivalente a 2,38%.

6.2. Análisis del Estado Financiero de 2017

Se mantiene la concentración de los activos de la empresa en la cuenta de activos fijos. Esta cuenta absorbe actualmente el 92,10% 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 2017, la empresa disponía de 0,51 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

Ing. Diego Ortiz Brennan
Presidente

Ing. Santiago Alvarez Malo
Gerente General

Recomendamos que la utilidad generada en el ejercicio, equivalente a USD 196.656 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 2018.

8. PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

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, insistimos en la recomendación de que nuestra empresa a su vez se anticipe a lo que puedan ser las futuras demandas de infraestructura y se prepare para dar respuesta rápida a eventuales oportunidades de desarrollar, por ejemplo, un nuevo campus tan pronto como las circunstancias de crecimiento del país vuelvan a ser favorables.

La administración tiene como principales objetivos para 2018 continuar en su práctica de buen cuidado de los bienes de la empresa, y de manejo cauteloso de sus recursos económicos.

7. OBJETIVOS PARA 2018

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.

La rentabilidad neta del patrimonio es de 3.08% y es mayor que la de años precedentes, en parte, debido a la afectación del patrimonio.

d. Rentabilidad del Patrimonio:

La relación pasivo total a patrimonio total, o índice de endeudamiento neto de la empresa, ha aumentado levemente y se ubica en 0,37; nivel de endeudamiento que está plenamente respaldado con el valor de los bienes patrimoniales de la empresa.

c. Índice de Endeudamiento:

La relación entre el patrimonio total y el activo total de la compañía ha continuado su crecimiento y actualmente equivale al 73.22%, no obstante la afectación al patrimonio resultante de la creación de la contrapartida para la cuenta "impuesto diferido".

