

INFORME SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DE 2018 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 2018.

1. COMPORTAMIENTO DEL ENTORNO ECONOMICO

A pesar de las intenciones de sustitución del modelo económico basado en el gasto público voluminoso que caracterizó a la década del gobierno de Rafael Correa concluida en mayo de 2017, durante los dos primeros años del gobierno del presidente Lenín Moreno ha resultado inevitable recurrir a endeudamiento adicional, interno y externo, y a la aplicación de nuevas cargas tributarias para evitar el colapso de la economía en circunstancias políticas y sociales que no han permitido se materialice una mayor inversión privada y tampoco una disminución de la masa salarial y de los subsidios que gravitan en el gasto público corriente.

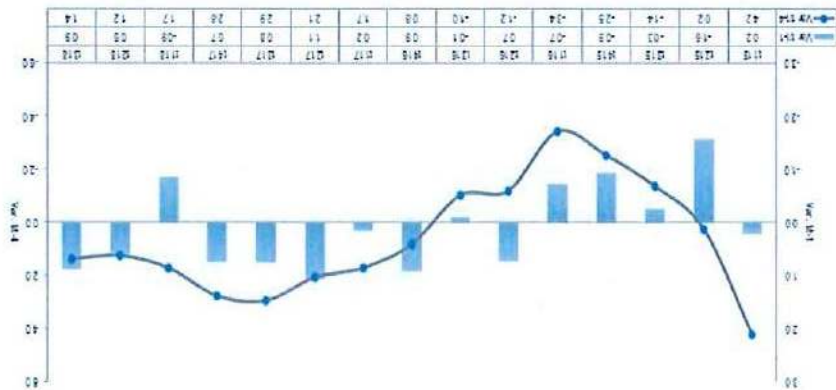
Los valores del producto interno bruto PIB anual del país, expresado a precios constantes del año 2007, y sus tasas de variación anual hasta el año 2018 (III trimestre) inclusive, se ilustran en los siguientes gráficos, publicados por el Banco Central del Ecuador:

La economía ecuatoriana mostró una mayor dinámica entre julio y septiembre de 2018, en comparación con el segundo trimestre de este mismo año creció 0,9% (t/t-1). Respecto al tercer trimestre de 2017, el crecimiento fue de 1,4% (t/t-4).

En términos nominales el PIB(1) alcanzó USD 27.267 millones en el tercer trimestre de 2018.

Gráfico No. 1

PRODUCTO INTERNO BRUTO - PIB
2007=100, Base de variación trimestral



Handwritten signature and initials in blue ink.

El valor de la tasa de crecimiento del PIB en el año 2018, según el BCE, fue 1,4% al tercer trimestre, y no existe información publicada más reciente.

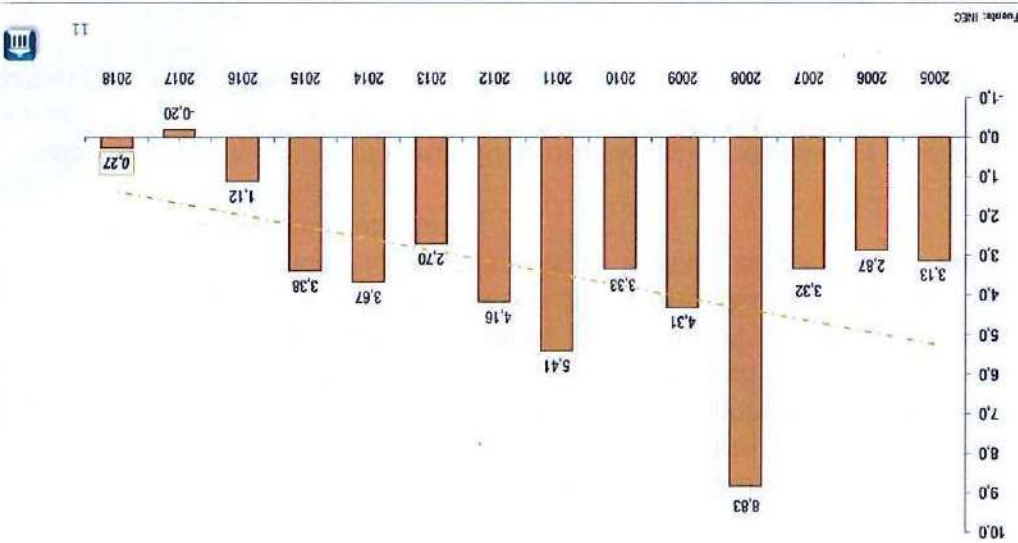
La proyección de la tasa de crecimiento del PIB para 2019 es incierta y dependerá de las políticas macroeconómicas que aplique el gobierno.

La inflación anual ha continuado su descenso desde 1,12% en 2016, a -0,20% en 2017 y 0,27% en 2018, valores que se explican por la caída de la demanda interna.

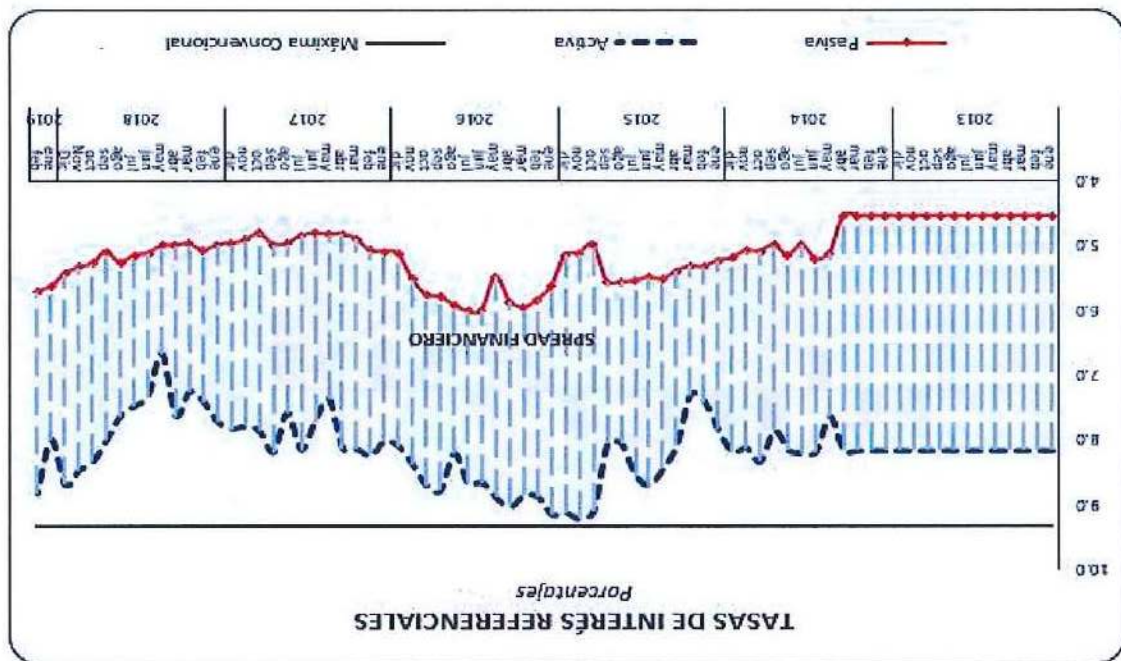
INFLACIÓN ANUAL Y ACUMULADA EN DICIEMBRE DE CADA AÑO (Porcentajes, 2005-2018)



La inflación acumulada en diciembre de 2018 fue de 0,27%, resultado que, a excepción de similar mes de 2017, constituye el menor porcentaje en igual período desde 2005; el resultado en 6 de las 12 divisiones con las que se mide la inflación fue positivo: bebidas alcohólicas, tabaco y estupefacientes; salud; y, bienes y servicios diversos fueron los 3 mayores porcentajes, mientras que las 6 restantes divisiones fueron negativas: prendas de vestir y calzado; y, recreación y cultura fueron las 2 mayores variaciones.



Las tasas de interés referenciales para pequeñas y medianas empresas se mantuvieron estables, y por debajo del 9,0%.



2. PERSPECTIVAS DEL ENTORNO ECONOMICO PARA 2019

La concreción del acuerdo con el Fondo Monetario Internacional, que permitirá contar con un flujo de financiamiento en condiciones favorables para el país durante los próximos tres años, unida a la disciplina que obligatoriamente deberá observar el gobierno para reducir el gasto público y para aumentar los ingresos fiscales, así como el incremento de la inversión privada alentada por incentivos tributarios y reformas legales que aumentan la confianza, configuran un entorno económico favorable para el crecimiento del país y el mejoramiento de sus condiciones sociales.

Las condiciones descritas muestran que es posible que nuestro cliente, la UFTM, tenga menores problemas ya sea de cartera vencida o de pérdida de estudiantes durante el año 2019.

3. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA 2018

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 SITUACION FINANCIERA

Del examen de los estados financieros de "INMOBILIARIA DEHUCI S. A.", cortados al 31 de diciembre de 2018, se evidencia un crecimiento de USD 13.464 en los resultados, reflejado en una utilidad bruta de US\$ 210.120.

6.1. Análisis Comparativo de los Estados Financieros:

Del análisis comparativo de las principales cuentas de los Estados Financieros de 2017 y 2018 se deduce que la empresa ha tenido una disminución de 3,59% 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.

La cancelación de obligaciones con el sistema financiero, con la UFTM y con los accionistas ha generado una nueva disminución en el pasivo corriente (-33,65%).

El pasivo a largo plazo tuvo, al cabo de dos años, una disminución significativa de 39,93%.

El pasivo total ha tenido, consecuentemente, una fuerte disminución, equivalente a 38,96%.

6.2. Análisis del Estado Financiero de 2018

Se mantiene la concentración de los activos de la empresa en la cuenta de activos fijos. Esta cuenta absorbe actualmente el 97,78% 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 2018 la empresa disponía de 0,73 dólares propios por cada dólar de endeudamiento a corto plazo. Esta situación es mejor que la del año precedente, 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 82,00%.

c. Índice de Endeudamiento:

La relación pasivo total a patrimonio total, o índice de endeudamiento neto de la empresa, ha disminuido y se ubica en 0,22; 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 mejoró respecto al año precedente, de 3,08% a 3,14%.

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.

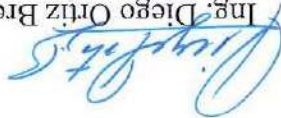
7. OBJETIVOS PARA 2019

La administración tiene como principales objetivos para 2019 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, insistimos en la recomendación de que nuestra empresa, a su vez, se anticipe a lo que puedan ser las futuras demandas de infraestructura tanto en cuanto a características mejoradas de las instalaciones existentes, como en el posible desarrollo de un nuevo campus tan pronto como las circunstancias de crecimiento del país vuelvan a ser favorables.

8. PROPUESTA DE DISTRIBUCION DE RESULTADOS

Recomendamos que la utilidad generada en el ejercicio, equivalente a USD 210.120, 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 2019.


Ing. Diego Ortiz Brennan
Presidente


Ing. Santiago Alvarez Malo
Gerente General

