

INFORME DE GERENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA.

En cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias, rindo a ustedes mi Informe de Gerente, en relación con la marcha de la Compañía por el período terminado al 31 de diciembre de 2011.

1. La Administración de la compañía, ha cumplido con los planes y programas previstos para el año 2011.
2. El año 2011 ha sido un año muy complicado a nivel económico, ciertos inmuebles de la compañía no han podido alquilarse generando presión al flujo de caja. A pesar de aquello los resultados han sido positivos.
3. La Gerencia de INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA., es responsable por mantener un adecuado sistema de control interno, diseñado para proveer una seguridad razonable de que los libros contables y sus registros reflejen de manera exacta las transacciones generadas por las operaciones de la unidad, y de que todas las políticas y procedimientos sean seguidos, en virtud de ello se ha implementado un Sistema Informático que permite estandarizar procesos en la ejecución de los diferentes proyectos constructivos que realiza la compañía y a la vez atender los requerimientos cada vez más exigentes de autoridades de control.
4. La Administración de la compañía, ha cumplido con las disposiciones y resoluciones emitidas por la Junta General y el Directorio para el período 2011.
5. Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad, y han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados.
6. Durante el ejercicio económico 2011 la compañía generó una Utilidad Contable de USD 385,720.41. Luego de efectuar la conciliación tributaria la Compañía determinó una Participación para Trabajadores de USD 59,639.61 e Impuesto a la Renta de USD 32,064.04.

7. Los índices financieros son los siguientes:

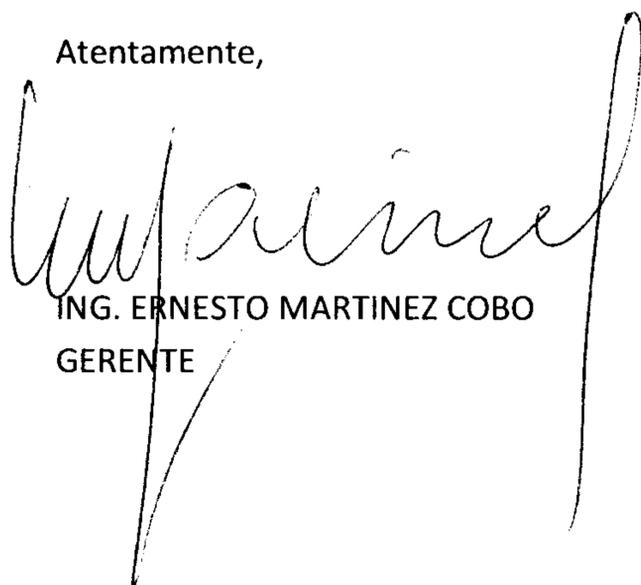
NO	DESCRIPCION	FORMULA UTILIZADA	31 de diciembre de 2011	
1.-	INDICE DE LIQUIDEZ (RAZON CIRCULANTE):	$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$	$\frac{939,053.40}{99,859.29}$	= 9.40
2.-	INDICE DE ENDEUDAMIENTO (RAZON DE ENDEUDAMIENTO):	$\frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$	$\frac{427,302.27}{1,327,298.65}$	= 0.32
3.-	APALANCAMIENTO (PASIVO A CAPITAL TOTAL)	$\frac{\text{PASIVO TOTAL}}{\text{PATRIMONIO}}$	$\frac{427,302.27}{899,996.38}$	= 0.47
4.-	MARGEN DE UTILIDAD	$\frac{\text{UTILIDAD NETA}}{\text{VENTAS}}$	$\frac{385,720.41}{389,006.34}$	= 99.16%
5.-	ROTACION DE ACTIVOS (VENTAS A ACTIVO TOTAL)	$\frac{\text{VENTAS}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$	$\frac{389,006.34}{1,327,298.65}$	= 0.29
6.-	VENTAS A CAPITAL DE TRABAJO	$\frac{\text{VENTAS}}{\text{CAPITAL DE TRABAJO}}$	$\frac{389,006.34}{839,194.11}$	= 0.46
7.-	RENDIMIENTO ACTIVOS	$\frac{\text{UTILIDAD EJERCICIO}}{\text{ACTIVO TOTAL}}$	$\frac{385,720.41}{1,327,298.65}$	= 29.06%
8.-	RENDIMIENTO PATRIMONIO	$\frac{\text{UTILIDAD EJERCICIO}}{\text{PATRIMONIO TOTAL}}$	$\frac{385,720.41}{899,996.38}$	= 42.86%
9.-	RENDIMIENTO SOBRE CAPITAL SOCIAL	$\frac{\text{UTILIDAD EJERCICIO}}{\text{CAPITAL SOCIAL}}$	$\frac{385,720.41}{8,000.00}$	= 4821.51%
10.-	ROTACION CARTERA	$\frac{\text{CLIENTES POR COBRA}}{\text{VENTAS}}$	$\frac{35,073.16}{389,006.34} \times 365$	= 32.91

8. Las Juntas Generales de Socios se realizaron de conformidad con las disposiciones societarias vigentes.

9. Los expedientes de las Juntas Generales de Socios, así como las listas de asistentes, se conservan de acuerdo a la Ley.

En la ciudad de Quito, marzo 30 de 2012.

Atentamente,



ING. ERNESTO MARTINEZ COBO
GERENTE