

INFORME DE GERENCIA GENERAL  
A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS  
ENERO - DICIEMBRE, 2017

Diciembre 2017

## CONTENIDO DEL INFORME

1. Informe del Entorno
2. Informe de operaciones del período Enero - Diciembre, 2017
  - 2.1. Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico 2017.
  - 2.2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio.
  - 2.3. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio 2017, en el ámbito administrativo, laboral y legal.
  - 2.4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio 2017.
  - 2.5. Conocimiento del resultado del ejercicio 2017.
  - 2.6. Estado de cumplimiento de las normas
  - 2.7. Plan de trabajo para 2018

Quito, Diciembre 2017

# **INFORME SOBRE EL EJERCICIO 2017 DE LA GERENCIA GENERAL DE INGENIERÍA Y EQUIPOS ASOCIADOS CIA. LTDA. INIEQA**

## **1.- Informe del Entorno**

El Ecuador emprendió una transición política en el año 2017, luego de una década de gobierno liderada por el Ec. Rafael Correa. La transición está marcada por el agotamiento de un modelo de alta participación del Estado en los distintos ámbitos de la economía, presionado por la reducción de los precios del petróleo y en general de las materias primas. Los agentes económicos tienen fuertes expectativas por un giro hacia una participación más activa del sector productivo como motor del desarrollo, así como unas finanzas públicas más equilibradas. Hasta este momento, la inercia del gasto fiscal ha sido financiada por el endeudamiento externo, lo cual no es sostenible de forma responsable en el mediano plazo. La creación de empleo, la atracción de la inversión extranjera, la movilización eficiente del ahorro interno, la solvencia previsional y consecuentemente el crecimiento económico dependerán de las políticas económicas más creativas y alejadas de dogmas ideológicos que no han sido eficaces en ninguna economía saludable.

## **2.- Informe de Operaciones del período Enero - Diciembre, 2017**

INGENIERÍA Y EQUIPOS ASOCIADOS CIA. LTDA. INIEQA, constituida en 1974, tiene como objeto social importar, comercializar y gestionar actividades con maquinaria e implementos agrícolas, y como objetivo secundario y por circunstancias especiales de la compañía, se realiza actividades de regularización y venta de lotes en terrenos adquiridos por la compañía en el sector de General Villamil, cantón Playas y en la zona de Mongón en Guayaquil.

### **2.1.- Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico 2017:**

Todas las acciones ejecutadas por esta administración durante el año 2017 estuvieron encaminadas a lograr el cumplimiento de tareas y objetivos definidos para la regularización, legalización y venta de lotes de terreno de:

- a) La regularización de lotes en el municipio para lograr y ejecutar la venta.
- b) Negociación del precio de venta de los terrenos con las personas que están asentadas (viven) en los mismos, se establecieron condiciones para la venta en cuotas con vencimientos de 1 a 3 años en concordancia con la realidad del sector.
- c) Realizar un proceso de valoración de los terrenos identificando aquellos que podrían ser vendidos.
- d) Realizar los trámites correspondientes en el municipio para identificar los lotes que han sido adjudicados y/o vendidos directamente por el municipio de Playas y la situación legal de cada uno de ellos.
- e) recuperar los valores de los créditos concedidos y sólo cuando se cumpla con la totalidad del pago se entregarán las escrituras de los terrenos.

Todas las tareas y objetivos detallados fueron iniciados y cumplidos de manera total o parcial hasta diciembre 2017.

### **2.2.- Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio:**

La Administración, durante el ejercicio 2017, ha cumplido con todas las disposiciones de la Junta General de Socios.

### 2.3.- Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal:

Los procesos judiciales siguen su curso en la defensa de la propiedad de INIEQA en Mongón, con Acción Colusoria y Reconvención que se encuentra actualmente en la Unidad Judicial del Guayas, así como las denuncias presentados en fiscalía en defensa de la propiedad en Playas. Obtuvimos una sentencia adversa en el juicio de acción Colusoria que siguió INIEQA, en el cual no se acepta así como en el de Reconvención que por reconvención. Seguimiento al proceso legal de los terrenos de Mongón. Nuestro asesor jurídico propuso y se planteó Casación.

### 2.4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio:

Al cierre del ejercicio 2017, la compañía mantiene la siguiente composición en su situación financiera:

Cuentas	Nota	Valor	%
Caja y Bancos		8,967.98	9.61%
Clientes	1	44,472.54	47.64%
Anticipo de proveedores	2	37,775.92	40.46%
Inventario		780.30	0.84%
Propiedad y equipos		1,362.06	1.46%
<b>Total Activos</b>		<b>93,358.80</b>	<b>100.00%</b>
Proveedores	3	-12,208.24	11.39%
Banda Vanoni Cía. Ltda.	4	-27,845.49	25.97%
Anticipo de clientes	5	-47,613.66	44.40%
Otras cuentas por pagar	6	-12,693.63	11.84%
Impuestos		-1,045.83	0.98%
Obligaciones laborales		-5,823.97	5.43%
		-	
<b>Total Pasivos</b>		<b>107,230.8</b>	<b>100.00%</b>
Capital Social		-3,501.00	-25.24%
Reservas		-81.13	-0.58%
Resultados anteriores		537.42	3.87%
Resultado actual	7	16,916.73	121.95%
<b>Total Patrimonio</b>		<b>13,872.02</b>	<b>100.00%</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>		<b>-93,358.80</b>	<b>100.00%</b>

- (1) Este saldo corresponde a los valores pendientes de cobro de los lotes vendidos con escritura de hipoteca.
- (2) Anticipos a proveedores por servicios profesionales.
- (3) Cuentas pendientes de pago a diferentes proveedores.
- (4) Valores pendientes de reembolso a Banda Vanoni Cía. Ltda., por préstamos para gastos en juicios seguidos para recuperar el inmueble en 2016.
- (5) Anticipos de clientes, por la venta de lotes, en trámite minutas de venta
- (6) Valores por honorarios y otros conceptos pendientes de pago a Gerente
- (7) Pérdida del ejercicio 2017 generada en la operación del negocio.

Los resultados de la operación de ventas de lotes fue la siguiente:

Cuentas	Nota	Valor	%
Venta de lotes	1	-182,043.28	91.92%
Devolución municipio	2	-15,000.00	
Otros ingresos		-1,005.64	0.51%
<b>Total Ingresos</b>		<b>-198,048.92</b>	<b>100.00%</b>
Costo de venta de lotes	3	127,174.03	59.16%
Gastos de nómina		6,395.52	2.98%
Honorarios Profesionales		40,650.35	18.91%
Gastos legales		11,369.84	5.29%
IVA al Gasto		8,890.83	4.14%
Otros gastos		20,380.86	9.48%
Gastos financieros		104.22	0.05%
<b>Total Gastos</b>		<b>214,965.65</b>	<b>100.00%</b>
<b>Pérdida del ejercicio</b>		<b>16,916.73</b>	

- (1) El valor de venta corresponde al ingreso de los lotes que se otorgó escritura de compraventa. El total de lotes considerados en este registro es de 35 con un precio promedio de US\$ 22,00 el metro cuadrado.
- (2) El valor de devolución corresponde a los valores que reintegra el Municipio por la venta de lotes realizadas por esta institución antes de obtener la Resolución Municipal que ejecuta la restitución de la propiedad de INIEQA.
- (3) El costo de ventas ha sido obtenido de la acumulación de valores registrados en los costos durante los periodos 2016 y 2017.

Habiendo realizado gestiones a diciembre de 2017, para obtener el informe de los lotes adjudicados no tuvimos éxito, esta situación impide que la empresa pueda determinar con exactitud los lotes que puede disponer para su recuperación.

#### 2.5.- Conocimiento del resultado del ejercicio 2017:

La Administración indica que las operaciones de la compañía han generado una pérdida de US\$ 16,916.73 como resultado de las ventas y los gastos efectuados, lo que compromete la

continuidad de la compañía como negocio en marcha, debido a que las pérdidas superan el 50% del capital más las reservas.

Esta situación de riesgo societario, tiene que ser mitigada con el presupuesto del período 2018 y posteriores, con los cuales se obtengan resultados positivos que cubran estas eventuales pérdidas.

## 2.6.- Estado de cumplimiento de las normas.

La Administración afirma que hemos cumplido con todas las normas legales

## 2.7. Plan de trabajo para 2018

- Continuar con la regularización administrativa de terrenos y ventas
- Gestión agresiva en la venta de lotes
- Lograr la identificación de los lotes no adjudicados
- Mejorar los procesos de recuperación de cartera
- Continuar con la defensa de la propiedad de INIEQA en Mongón

Quiero expresar mi profundo agradecimiento a todos quienes han aportado con su trabajo comprometido y el esfuerzo entregado para cumplir con su tarea y a los señores Socios por otorgarme su confianza y apoyo permanentes.

Atevitamente



Maria Paulina Banda  
GERENTE GENERAL.

Diciembre 2017

# INGENIERIA Y EQUIPOS ASOCIADOS CIA LTDA INIEQA

## ESTADO DE SITUACION

Cierre al periodo 31 Diciembre / 2017

<b>ACTIVO</b>			83,358.80
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		81,996.74	
<b>DISPONIBLE</b>	8,867.98		
Caja Chica	300.00		
Banco Pichincha	8,567.98		
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	62,248.40		
Clientes	44,472.54		
Anticipo de proveedores	37,775.90		
<b>INVENTARIO</b>	780.30		
Inventario de lotes	780.30		
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		1,362.06	
<b>COSTO ACTIVOS FIJOS</b>	1,577.92		
Muebles y enseres	1,270.99		
Equipo de Computación	306.93		
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	-215.86		
Dep. Acum. Muebles y enseres	-87.99		
Dep. Acum. Equipo de Computación	-127.87		
<b>PASIVOS</b>			-107,330.82
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		-100,381.02	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	-100,381.02		
Proveedores	-12,308.34		
Cuentas por pagar Banda Varoni Cia. Ltda.	-27,845.49		
Anticipo Clientes	-47,813.66		
Cuentas por pagar Accionistas	-546.55		
Cuentas por pagar Maria Paulina Banda	-12,147.00		
<b>IMPUESTOS</b>	-1,045.83		
SRI por Pagar	-1,045.83		
<b>NÓMINA</b>	-5,823.97		
Sueldos por Pagar	-4,872.42		
IESS por Pagar	-169.16		
Décimo tercer sueldo por pagar	-383.07		
Décimo cuarto sueldo por pagar	-396.00		
Fondos de reserva	-33.32		
<b>PATRIMONIO</b>			13,872.02
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		-3,501.00	
Capital Social	-3,501.00		
<b>RESERVAS</b>		-81.13	
Reserva Legal	-5.89		
Reserva Facultativa	-75.44		
<b>RESULTADOS</b>		537.42	
Resultados Acumulados	537.42		
Resultado del ejercicio	16,916.73		
<b>PASIVO + PATRIMONIO</b>			-93,308.80

  
 Maria Paulina Banda  
 Gerente General

  
 Christian Valenzuela  
 Contador General

Fecha : 20/03/2018

Página : 2

# INGENIERIA Y EQUIPOS ASOCIADOS CIA LTDA INIEQA

## ESTADO DE RESULTADOS

Cierre de Período Enero 01 hasta Diciembre 31 / 2017

INGRESOS		-198,043.28
OPERACIONALES		-182,043.28
Venta de Inlet	-182,043.28	
NO OPERACIONALES		-16,000.00
Otros Ingresos	-16,000.00	
COSTOS		127,174.03
COSTOS OPERACIONALES		127,174.03
COSTO DE VENTAS	127,174.03	
Costo de venta de Inlet	127,174.03	
GASTOS		87,791.62
GASTOS ADMINISTRATIVOS		87,887.40
NÓMINA	4,395.92	
Sueldos y Salarios	5,563.80	
Fondo de reserva	133.28	
Aporte Patronal	678.44	
OTROS GASTOS	81,291.88	
Honorarios Profesionales	40,850.35	
Servicios Contables	3,000.00	
Suministros y materiales	484.45	
Gastos legales	11,369.84	
Arrendo	3,374.38	
Impresión de Documentos	5.47	
Reembolso de Gastos	3,810.70	
Servicios Publicitarios	133.52	
Gastos Varios	1,771.09	
Gasto de Viaje	1,328.27	
Mantenimiento Vehículo	754.64	
Adecuaciones de Lotes	4,401.87	
Gasto de Envío	3.18	
Gasto Internet	360.00	
Gasto combustibles	224.27	
Gasto Alimentación	78.56	
Gasto impuestos prediales	157.49	
Depreciación	190.29	
IVA al Gasto	6,000.03	
Gasto impuestos	102.86	
GASTOS FINANCIEROS		104.22
GASTOS BANCARIOS	104.22	
Gastos Bancarios	104.22	
Resultado del ejercicio		18,916.73



**María Paulina Banda**  
Gerente General



**Christian Valenzuela**  
Contador General