

Quito, 28 de Noviembre del 2013

Señores
**JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
INMOBILIARIA EL LIBERTADOR C.A.**
Ciudad.-

***REF.- Informe Anual del Gerente General de INMOBILIARIA EL
LIBERTADOR C.A. correspondiente al ejercicio económico del año 2012***

Señores Accionistas:

De conformidad con lo establecido en la legislación de compañías y con las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías que regulan los requisitos que deberán contener estos informes, me he permitido seguir el orden allí establecido, de la siguiente forma:

1. Cumplimiento de los Objetivos previstos en el ejercicio económico del año 2012

Para el año 2012 la compañía continuó con la construcción del proyecto Torres San Francisco en la fase de terminados e instalación del gas centralizado y pad mounted, de acuerdo a la programación.

Inmobiliaria Libertador, propietaria del terreno de 5476 metros cuadrados, ubicado en San Juan de Cumbayá, inició el desarrollo del Proyecto Inmobiliario Monti di Fiori con la construcción de 22 casas unifamiliares, el mismo que de acuerdo al presupuesto programado se terminará en agosto de 2014, el avance de obra a la fecha corresponde al 18%.

2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General.-

La Junta General de Accionistas que aprobó el Balance correspondiente al ejercicio 2011, tácitamente dispuso, se siga con la construcción del Proyecto Torres California, en consecuencia con el Cronograma de Trabajo previamente aceptado por los accionistas. Y además en el segundo semestre del año 2012, se inició la construcción del proyecto urbanístico Monti di Fiori, contratando los servicios integrales de construcción de la Compañía Rosanía Dávila Constructora S.A.

3. Informe sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio en el ámbito administrativo, laboral y legal.-

En el año 2012 se presentaron los siguientes hechos extraordinarios: De acuerdo a la normativa vigente de la Superintendencia de Compañías, nuestra empresa inició el proceso de adopción de las NIIFS, para lo cual se conformó el comité exigido para el efecto el mismo que estuvo conformado por Centuria S.A. expertos implementadores, la Contadora General de la Empresa, señora Inés de Jaramillo y el Representante Legal de la Misma Ingeniero Luis Rubén Rosanía, una vez concluido este proceso y con la respectiva aprobación de los socios, se remitirá a la Superintendencia de Compañías los Estados Financieros convertidos en NIIFS con las respectivas conciliaciones y flujos de caja.

4. Situación Financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del año 2011.-

La situación financiera de la compañía, según los Estados Financieros es la siguiente:

ESTADOS DE SITUACIÓN EJERCICIOS 2012 - 2011

DETALLES	2012	2011	DIFERENCIAS
ACTIVOS			
CAJA Y BANCOS	148,637.04	9,846.63	138,790.41
CUENTAS POR COBRAR	136,082.72	84,476.73	51,605.99
GASTOS ANTICIPADOS	9,703.92	14,827.74	(5,123.82)
IMPUESTOS ANTICIPADOS	98,185.50	132,063.54	(33,878.04)
TORRES SAN FRANCISCO	3,481,194.91	2,911,205.61	569,989.30
PROYECTO MONTI DI FIORI	92,548.69		92,548.69
ACTIVOS DEPRECIABLES	88,939.18	83,103.18	5,836.00
DEPRECIACIÓN ACTIVOS FIJO	(59,703.50)	(40,624.34)	(19,079.16)
TERRENO	892,519.20	131,377.00	761,142.20
CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO		5,365.91	(5,365.91)
INVERSIONES	341,723.59	341,723.59	-
ACTIVOS	5,229,831.25	3,673,365.59	1,556,465.66
PASIVO			
PROVEEDORES	(55,646.78)	(288,572.64)	232,925.86
RETENCIONES IMP.RENTA	(11,127.56)	(13,820.10)	2,692.54
IMP.A LA RENTA EMPRESA	(16,501.40)	(27,226.53)	10,725.13
RETENCIONES IVA	(8,917.49)	(9,210.84)	293.35
BANCOS LOCALES		(294,939.28)	294,939.28
CUENTAS X PAGAR NO RELACIONADA	(37,714.03)	(7,641.82)	(30,072.21)
ANTICIPO VENTAS MONTI DI FIORI	(81,880.00)		(81,880.00)
ANTICIPOS VENTAS CALIFORNIA	(3,054,358.09)	(1,062,046.17)	(1,992,311.92)
PRESTAMOS SOCIOS	(952,670.81)	(1,627,000.65)	674,329.84
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		(219,998.52)	219,998.52
PASIVO	(4,218,816.16)	(3,550,456.55)	(668,359.61)
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL	(1,200.00)	(1,200.00)	-
RESERVAS	(8,078.02)	(8,078.02)	-
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS	(109,416.54)	(109,416.54)	-
RESULTADOS OTROS EJERCICIOS	23,946.20		23,946.20
RES.ADOP.NIIFS	(924,488.98)		(924,488.98)
RESULTADO 2012	8,222.25	(4,214.48)	12,436.73
TOTAL PATRIMONIO	(1,011,015.09)	(122,909.04)	(888,106.05)
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	(5,229,831.25)	(3,673,365.59)	(1,556,465.66)

PERDIDAS Y GANANCIAS EJERCICIOS 2012 2011

DETALLES	2012	2011
INGRESOS		
INGRESOS OPERACIONALES	(298,381.07)	(287,810.76)
OTROS INGRESOS		(2,475.00)
INGRESOS	(298,381.07)	(290,285.76)
GASTOS		
GASTOS DE PERSONAL	113,992.49	73,918.00
GASTOS GENERALES	115,582.61	98,560.68
GASTOS FINANCIEROS	6,116.65	4,363.20
OTROS GASTOS	550.35	
GASTOS NO DEDUCIBLES	53,859.82	82,002.87
IMPUESTO A LA RENTA EMPRESA	16,501.40	27,226.53
COSTOS Y GASTOS	306,603.32	286,071.28
TOTAL RESULTADO	8,222.25	(4,214.48)

5. Recomendaciones a la Junta General de Accionistas respecto de Políticas y Estrategias a tomar en cuenta para el ejercicio del año 2013.-

En virtud de que este informe es extemporáneo, no puedo recomendar nada para el 2013, pues al momento el ejercicio económico ya está en el último mes de operación.

Cordialmente,


Sr. LUIS RUBÉN ROSANIA DAVILA
Gerente General
C.I. N° 171417262-8

C.C. Accionistas
Comisario
Superintendencia de Compañías