

**INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTA DE LA COMPAÑIA
INMOBILIARIA VIANED S.A., POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

Conforme lo disponen los Estatutos de la Compañía INMOBILIARIA VIANED S.A., cúpleme presentar el correspondiente informe de mi gestión, por el año terminado el 31 de diciembre del 2011. Período en el cual, la Compañía se limitó a la comercialización de las viviendas que construyó, actividad que decreció fundamentalmente por el incremento de los costos de los solares urbanizados; así como la escasez de capital de trabajo, situación que impactó negativamente en el negocio.

Sin embargo de lo mencionado en líneas precedentes, la Compañía está a la expectativa de incursionar nuevamente en la actividad constructiva, dado la demanda de viviendas con financiamiento del sistema bancario y el BIESS.

Al 31 de diciembre del 2011, la estructura financiera y los resultados de la Compañía, fueron los siguientes, en USD.

ACTIVOS	2011	2010	Diferencias
Corriente	636125.87	518.77	635607.10
Fijo	1353944.87	974346.29	379598.58
Otros Activos			
TOTAL ACTIVOS	1990070.74	974865.06	1015205.68
PASIVOS			
Corriente	48689.33	974465.06	(925775.73)
Largo Plazo	1912364.02	0.00	1912364.02
Otros Pasivos			
TOTAL PASIVOS	1961053.35	974465.06	986588.29
PATRIMONIO			
Capital Social	400.00	400.00	-
Aporte Futura Capitalización			
Reservas			
Utilidades Retenidas			
Utilidad del Ejercicio	28617.39	0.00	28617.39
TOTAL PATRIMONIO	29017.39	400.00	28617.39
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	1990070.74	974865.06	1015205.68



ANALISIS:

En el año 2011, el índice de liquidez fue del 1.31%, esto evidencia que la empresa tiene suficiente capacidad para pagar sus deudas.

El total de activos se ha incrementado en el orden del 51.02 % a pesar del decrecimiento de la actividad de la empresa. Por otro lado, el pasivo a largo plazo se ha acrecentado en USD 1,912,364.02, ya que se adquirió un macrolote ubicado en la Isla Mocolí, en Samborondón y se construyeron tres viviendas de lujo, ubicadas en la Urbanización Los Parques, para uso nuestro.

RESULTADOS	2011	%
Ventas	1,007,200.00	100.00
Costo de Ventas	(822,940.10)	(81.71)
Utilidad Bruta	184,259.90	18.29
Gastos de Ventas	0.00	
Gastos Administrativos	(135,879.93)	(13.49)
Gastos Financieros	(4,080.32)	(0.41)
Utilidad antes de Impuestos	44,299.65	4.40
Participación Trabajadores	(6,644.90)	(0.66)
Impuesto a la Renta	(9037.07)	(0.90)
Utilidad del Ejercicio	28,617.68	2.84

ANALISIS:

Como se explica en la parte introductoria de este informe, los resultados de la empresa se han visto afectados en el año 2011; sin embargo la utilidad del ejercicio se mantiene en el 2.84%.

Aprovecho la oportunidad para agradecer a todos quienes hacemos INMOBILIARIA VIANED S.A., por los resultados obtenidos, así como a los accionistas por la confianza brindada al infrascrito.

Los resultados de mi gestión se encuentran a disposición de los accionistas.

Atentamente,


Ing. Andrea Gallino Monrey
GERENTE

