

INFORME A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTA DE LA COMPAÑIA  
 INMOBILIARIA VIANED S.A., POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

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 2012. Período en el cual, la Compañía se limitó a la venta de un activo fijo, ubicado en la Isla Mocolí, cantón Samborondón, en este periodo nuestra actividad decreció fundamentalmente por 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 2012, la estructura financiera y los resultados de la Compañía, fueron los siguientes, en USD.

<b>ACTIVOS</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>Diferencias</b>
Corriente	205338.88	636125.87	-430786.99
Fijo	4659872.72	1353944.87	3305927.85
Activo no corriente	357985.29		357985.29
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>5223196.89</b>	<b>1990070.74</b>	<b>3233126.15</b>
<b>PASIVOS</b>			
Corriente	10951.45	48689.33	-37737.88
Largo Plazo	4308534.78	1912364.02	2396170.76
Otros Pasivos			
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>4319486.23</b>	<b>1961053.35</b>	<b>2358432.88</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Social	400	400	-
Aporte Futura Capitalización			
Otras Reservas	863679.56		863679.56
Utilidades Retenidas	28617.39		28617.39
Utilidad del Ejercicio	11013.71	28617.39	-17603.68
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>903710.66</b>	<b>29017.39</b>	<b>874693.27</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>5223196.89</b>	<b>1990070.74</b>	<b>3233126.15</b>

**ANALISIS:**

En el año 2012, el índice de liquidez fue del 18.74 %, esto evidencia que la empresa tiene suficiente capacidad para pagar sus deudas.

El total de activos se ha incrementado en el orden del 70.94% a pesar del decrecimiento de la actividad de la empresa. Por otro lado, el pasivo a largo plazo se ha acrecentado en USD 2.396.170,76, ya que se han adquirido terrenos ubicados en la vía a la Costa, para inversiones futuras.

<b>RESULTADOS</b>	<b>2012</b>	<b>%</b>
Ventas	135,000.00	100
Costo de Ventas	-74,829.12	(55.43)
Utilidad Bruta	60,170.88	44.57
Gastos de Ventas	0	
Gastos Administrativos	-42,469.73	(31.46)
Gastos Financieros	-898.44	(0.67)
Utilidad Operacional	16,802.71	12.45
Gtos No Operac.	-270.58	(0.20)
Otros Ingresos	390.63	0.29
Utilidad antes de la participación	16,922.76	12.54
Participación Trabajadores	-2,538.41	(1.88)
Impuesto a la Renta	-3370.63	(2.50)
Utilidad del Ejercicio	11,013.72	8.16

ANALISIS:

Como se explica en la parte introductoria de este informe, los resultados de la empresa se han visto afectados en el año 2012; sin embargo la utilidad del ejercicio se mantiene en el 8.16%.

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 Monroy

GERENTE