

Guayaquil a, 6 de Marzo de 2015.

INFORME DE GERENTE GENERAL DE "QUIPAIPAN S.A.", POR LA GESTION REALIZADA EN EL EJERCICIO ECONOMICO ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2014, PARA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, A CELEBRARSE EL 26 DE MARZO DE 2015.

Señores:

ACCIONISTAS DE "QUIPAIPAN S.A."

Ciudad:

De mis consideraciones:

Según los Estatutos Sociales de la compañía "QUIPAIPAN S.A.", la Ley y Reglamento expedido por la Superintendencia de Compañías, Resolución #92.1.4.3.0013, pongo a vuestra consideración el presente Informe por el ejercicio económico-financiero de enero 1 a diciembre 31 de 2014:

1.1. Cumplimiento de Objetivos.- La Compañía está dedicada al negocio de bienes inmobiliarios pero hasta la fecha sus operaciones están suspendidas, sin generar ingresos de su actividad ordinaria para la que fue creada.

1.2 Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y del Directorio.-

Las diferentes resoluciones sobre las decisiones tomadas en Junta General, que se realizaron en el periodo, han sido aplicadas para la buena marcha de la compañía, sin presentar ninguna novedad, en el momento de su aplicación.

1.3 En la administración del periodo tenemos que:

1.3.1 Las operaciones de la compañía en el aspecto comercial no se incrementaron conforme a plan comercial, por no arrancar con el mismo.

1.3.2 En vista de la atención, cuidado y tratamiento personalizado que se da a los problemas que se puedan generar con el personal que colabora en la institución, no hemos tenido inconvenientes laborales.

1.4 Situación Financiera.- Es importante anotar que conforme a desarrollo del proyecto la posición financiera de la unidad económica, se encuentra estancada

El análisis de los Estados Financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2014 Estado de Situación Financiera, su Estado de Resultados Integral, Evolución del Patrimonio, Flujo de Efectivo, Notas explicativas y Anexos, presenta las siguientes relaciones:

QUIPAIPAN S.A. ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS:

PERIODO: Enero 1 a Diciembre 31 de 2014.

RUBROS	31-dic-14	Partic	31-dic-13	%	14/13	Partic
Ingresos de Actividades Ordinarias: Venta Bienes	0,00	100%	0,00	100%	0,00%	
Costo Ventas y Producción	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0%
Gastos Operativos	6.336,04	100,00%	0,00	0,00%	0,00%	0%
Utilidad	-6.336,04	100,00%	0,00	0,00%	0,00%	0%
Utilidad Operacional	-6.336,04		0,00	0,00%	0,00%	0
Otros Ingresos	0,00,00	0,00%	0,00	0%	0,00	0%
Otros Gastos	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Gastos Financieros	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
15% Participación Empleados	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0%
Impuesto Renta	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%
Utilidad/Pérdida Neta	-6.336,04		0,00	0	0,00%	0

Estado de Resultados Integral.- Esta compañía no cuenta con ingresos en el periodo fiscal, sin embargo los Gastos Operativos son el 100,00%, egresos que nos determinan una Perdida de USD6.336,04.

AÑOS	ANALISIS PARTICIPACION		ANALISIS PARTICIPACION		ANALISIS PARTICIPACION	
	2014	2014	2013	2013	2014	2013
Costo Ventas	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%	0%
Gastos Operativos	6.336,04	100%	0,00	0,00%	100%	0%
Total Costos y Gastos	6.336,04	100%	0,00	100%	1.15%	0%

- En el periodo existe un crecimiento importante de los gastos operativos, debido que la empresa se encuentra conforme a su objeto social en la fase de arranque.

Estado de Situación Financiera.- El análisis de este estado financiero nos da el comportamiento que han tenido las diferentes cuentas que lo integran, la forma de acumulación en los rubros que se expresan, y la contribución porcentual al rubro que han tenido durante el ciclo económico.

El análisis esta realizado en base a la participación de los rubros con respecto al total de activos y pasivos y dentro de estos rubros la participación que han tenido cada una de las cuentas que se exponen.

Balance General o Estado de Situación.- Con los datos que presento a continuación podemos puntualizar algunas observaciones a partir del análisis horizontal de las cuentas del Estado Financiero:

Estado de Situación Comparativos Al: 31 de diciembre de 2014	2014	2013	VARIACIONES	PORCENTAJE %
Activo Corriente	0,00	200,00	0,00	0,00%
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0,00	200,00	0,00	0,00%
Documentos y Cuentas por Cobrar Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00%
Otros Activos Corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00%
Activo No Corriente	270.764,36	0,00	270.764,36	100,00%
Propiedad, Planta y Equipos	270.764,36	0,00	270.764,36	100%
Terrenos	116.303,42	0,00	116.303,42	42,95%
Edificios	158.259,16	0,00	158.259,16	58,49%
Muebles Enseres y Equipo de Computo	0,00	0,00	0,00	0,00%
Maquinaria, Equipos de Transporte e Instalaciones	0,00	0,00	0,00	0,00%
(-) Depreciación Acumulada, Propiedad, Planta y Equipo	-3.798,22	-0,00	-3.798,22	1,40%
Activos Biológicos	0,00	275.452,98	275.452,98	0,00%
Plantas en Crecimiento	0,00	275.452,98	275.452,98	100%
TOTAL ACTIVOS	270.764,36	275.652,98	4.888,62	100%
Pasivo Corriente	2.293,00	890,40	1.402,60	0,82%
Cuentas y Documentos por Pagar No Relación Locales	241,64	890,40	648,79	10,51%
Obligaciones Instituciones Financieras Locales	277,38	0,00	277,38	12,08%
Obligaciones con el IESS	77,38	0,00	77,38	3,35%
Por Beneficios de Ley a Empleados	1.696,60	0,00	1.696,60	73,96%
Participación Trabajadores por Pagar	0,00	0,00	0,00	0,00%
Provisiones	0,00	0,00	0,00	0,00%
Pasivo No Corriente	274.807,40	274.562,58	244,82	99,24%
Obligaciones Instituciones Financieras Locales	274.562,58	0,00	274.562,58	99,91%
Prestamos Accionistas Locales	0,00	274.562,58	-274.562,58	0,00%
Otros Beneficios No Corrientes para Empleados	44,82	0,00	44,82	0,01%
TOTAL PASIVOS	276.900,40	275.452,98	1.447,42	100%
Patrimonio Neto	(6.136,04)	200,00	5.936,04	93,43%
Capital	800,00	800,00	0,00	4,35%
Reserva Legal	0,00	(600,00)	(600,00)	0,82%
Reserva Facultativa	0,00	0,00	0,00	0,00%
Aportes Futuras Capitalizaciones Accionistas	(600,00)	0,00	600,00	0,00%
Resultados Acu. Prov. Adopción x Primera Vez NIIF	0,00	0,00	0,00	0,00%
Utilidad no Distribuida Ejercicios Anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00%
(-) Pérdidas Acumuladas Ejercicios Anteriores	(6.336,04)	0,00	(6.336,04)	3,01%
Utilidad del Presente Ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	270.764,36	275.652,98	4.888,62	100%

La estructura del Balance General o Estado de Situación en los dos períodos no es tan homogénea en el comportamiento de las actividades financieras, debido que los datos expuestos en los Estados Financieros corresponden a periodos diferentes de tiempo, en el 2013, las operaciones corresponden y obedecen a la fase pre operativa; y, en el 2014 las operaciones corresponden a la consolidación de estrategias y tareas del ciclo fiscal total, en cuanto a resultados.

Conforme a Estado Financiero, en el activo No corriente tenemos el 100% del total de los activos, e indica que no existen activos a largo plazo. Las cuentas más representativas con respecto al total del activo No corriente, son Propiedad, Planta y Equipos con USD270.764,36.

En el pasivo apenas el 99,24% constituye el valor No corriente, por lo que obligaciones a Largo Plazo son de mayor preocupación financiera con USD274.562,58 en la cuenta obligaciones por pagar.

Con lo anotado podemos concluir el análisis y comportamiento de los saldos de las cuentas más representativas, producto de las operaciones financieras y transacciones comerciales de la compañía realizada, y que se han expuesto en los Estados Financieros en el ejercicio fiscal 2014, estados que deben ser presentados a los organismos de control del Estado, salvo vuestro mejor criterio.

Análisis Financiero.- Activo Corriente - Pasivo Corriente nos indica el capital de trabajo del periodo y porcentualmente tenemos: Activo Corriente/Pasivo Corriente, nos da las veces que tenemos de valor corriente para cubrir necesidades de pasivo corriente:

- $270.764,36 - 2.293,00 = 268.471,36$ Capital de Trabajo del Periodo.
- $270.764,36 / 2.293,00 = 118,08$ Veces.

- Su fondo de maniobra se mantiene positivo para el 2014, mismo que al compararlo con las necesidades de operativas de fondos se puede terminar que no existió necesidad de negociar recursos a corto plazo ya que sus haberes corrientes están concentrados en su totalidad en pasivos por el bien inmueble de su propiedad.

- Su nivel de endeudamiento es manejable, ganando inclusive una mejor posición de solidez para el cierre del 2014.

QUIPAIPAN S.A. EVOLUCION DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

DETALLE	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	APORTES FUT CAPITALIZACI	RESULTADOS AC x ADOP NIIF	UTILIDAD NO DISTRIB	PERDIDAS ACUM EJ ANT	UTILID/PERD PREST. EJERC	PATRIMONIO	
									2013	2014

AÑO 2013

Capital	800,00									200,00
Reserva Legal		600,00								0,00
Reserva Facultativa			0,00							0,00
Aportes Fut Capitalización				0,00						0,00
Resulta Ac x Adop NIIF x 1era. Vez					0,00					0,00
Utilidad No Distribuida Ej. Anters						0,00				-
(-) Perdidas Acu Ejerc Anteriores							0,00			(0,00)
Utilidad/Perdida Presente Ejercicio								0,00		0,00
SUMAN	200,00	(600,00)	0,00	200,00						

AÑO 2014

Capital	800,00									800,00
Reserva Legal		0,00								0,002
Reserva Facultativa			0,00							0,00
Aportes Fut Capitalización				0,00						0,00
Resulta Ac x Adop NIIF x 1era. Vez					0,00					0,00
Utilidad No Distribuida Ej. Anters						0,00				0,00
(-) Perdidas Acu Ejerc Anteriores							0,00			0,00
Utilidad/Perdida Presente Ejercicio								(6.336,04)		(6.336,04)
SUMAN	800,00	(600,00)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	(6.336,04)		(6.136,04)
								TOTALES	200,00	6.336,04

FUENTE: Archivos de la Compañía.

ELABORACION: Autor

INCREMENTO PATRIMONIAL	
DECREMENTO PATRIMONIAL	6.136,04
PORCENTAJE ACT/ANT	30,68%

1.5 Propuesta sobre el destino de las Pérdidas obtenidas en el ejercicio económico.- Señores Accionistas, las Pérdidas resultantes en el presente ejercicio, sugiero que se realicen nuevas aportaciones de capital por parte de los accionistas.

1.6 Recomendaciones a la Junta General respecto de Políticas y Estrategias para el siguiente ejercicio.- Me permito recomendar, se proceda a continuar con la gestión del plan establecido sobre Producción y Comercialización, propuesto en el proyecto en el inicio de la compañía, acciones con las cuales podremos generar mayores resultados para los accionistas.

Para el próximo periodo, es importante que esta compañía sea absorbida por cualquier otra compañía del grupo.

Es importante que en el próximo año se realice el trámite de aumento de capital y la socialización correspondiente con el fin de obtener la licencia ambiental 2015.

1.7 El estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.- En cuanto a planificación, organización, evaluación y control sobre cultivos y mantenimiento óptimo de las áreas productivas con procesos de investigación propios de la compañía, a largo plazo se tiene previsto la conformación de su propio Manual sobre Organización y Métodos, previo a su registro.

Agradezco a la señora Presidenta de la unidad económica, Sra. Enma Belén Cabrera Andrade, y a todos y cada uno de los colaboradores, con los cuales, en conjunto se ha realizado una excelente coordinación operativa de trabajo.

Atentamente,



Señora Yrma Elizabeth Andrade Mosquera.

GERENTE GENERAL DE QUIPAIPAN S.A.