**INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE INMOCISNE CIA. LTDA POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2015**

Señores,
SOCIOS DE LA COMPAÑÍA INMOCISNE CIA. LTDA.

Cumpliendo con las disposiciones de la Ley de Compañías en mí calidad de Gerente General pongo a su consideración el Informe de la Gestión realizada por la Administración de INMOCISNE CIA. LTDA durante el ejercicio económico 2015.

**1.- Comportamiento del Entorno Político Económico**

Las medidas proteccionistas del gobierno ecuatoriano han desatado una dura polémica con el empresariado y sus vecinos, así como la desaceleración económica que ha sufrido el país tras la caída en el precio del petróleo; son temas que no ayudan a despejar el panorama para la economía ecuatoriana.

A principios del 2015 fue aprobada una medida bastante fuerte para las importaciones de los países vecinos como Perú y Colombia, la cual meses después fue revisada y corregida, dejando muchos desafíos para quienes trabajamos con materiales importados. Como efecto de esta medida los precios crecieron y por ende el índice de inflación.

El desplome en los precios del petróleo, un abultado déficit de cuenta corriente, una inflación superior al 4%, y la dificultad para reducir los gastos del Estado que han crecido en la última década por la buena racha de precios del crudo son algunas de las causas que ha obligado al gobierno a tomar medidas drásticas que no incentivan al inversionista ecuatoriano y por ende convierte a Ecuador en un país no atractivo para un inversionista extranjero.

El anuncio de un paquete de leyes que crea nuevos impuestos a las herencias, a la plusvalía y otras leyes laborales en lo que a nosotros concierne; son medidas que está provocando un daño colateral de grandes dimensiones que afecta los negocios y la imagen del país.

## 2.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

La administración ha realizado las gestiones pertinentes y oportunas a fin de poder cumplir con todas las disposiciones señaladas por la Junta General de Socios así como de sus directivos, de acuerdo a su última reunión y demás decisiones tomadas en el desarrollo del ejercicio económico 2015.

## 3.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS EN EL EJERCICIO ECONOMICO 2015

Bajo el breve resumen de los principales indicadores económicos que atañen a la entidad, se resume a continuación la gestión e información financiera presentada en el transcurso del año 2015.

La situación de la empresa INMOCISNE CIA. LTDA., ha sido moderadamente favorable, lo que se refleja en sus estados financieros.

Los esfuerzos de la administración han estado encaminados para que:

- La empresa se mantenga en el mercado, desarrollando normalmente sus actividades a pesar de los diversos contratiempos económicos mundiales presentados durante este año, así como las nuevas reformas laborales, políticas y leyes fiscales aprobadas.

- La participación accionaria se vea reducida de 3 a 2 accionistas, quienes representan el 100% del capital suscrito y pagado.

- Se ha considerado oportuno acceder a financiamiento externo con el objeto de adquirir una propiedad de inversión, que como su nombre lo establece pretende lograr beneficios futuros.

La Compañía ha cumplido satisfactoriamente con sus obligaciones administrativas, fiscales, municipales, sociales, ambientales, enmarcadas dentro de la ley y sus reglamentos, así mismo ha satisfecho sus obligaciones y compromisos con clientes externos e internos y sus proveedores.

## 4.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA

La Situación Económica de la Compañía reflejada en los cuatro Estados Financieros y las Notas Aclaratorias del año 2015, es la siguiente:

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Capital de Trabajo** | = | Activos Corrientes - Pasivos Corrientes | | |
| | = | 125,658.38 | - | 108,096.00 |
| | = | **17,562.38** | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Solvencia** | = | Activos Corrientes / Pasivos Corrientes | | |
| | = | 125,658.38 | / | 108,096.00 |
| | = | **1.16** | | |

***ENDEUDAMIENTO***

***Las razones de endeudamiento permiten identificar el grado de endeudamiento que tiene la empresa y su capacidad para asumir sus pasivos.***

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Razón de endeudamiento** | = | Pasivos Totales / Activos Totales | | |
| | = | 250,246.81 | / | 290,346.64 |
| | = | **86.19%** | | |

Generando como resultado que el 86.19% de los activos poseídos por la Compañía representan obligaciones pendientes.

***RENTABILIDAD***

*Con estas razones financieras se mide el nivel o grado de rentabilidad que obtiene la empresa ya sea con respecto a las ventas, con respecto al monto de los activos de la empresa o respecto al capital aportado por los socios.*

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **Margen Bruto de Utilidad** | = | (Ventas - Costo de Ventas) / Ventas | | |
| | = | 90,599.40 | / | 513,103.75 |
| | = | **17.66%** | | |

El resultado obtenido del análisis del ratio antes presentado, no es el esperado, lo que obliga a la administración a tomar las medidas correctivas necesarias con el objetivo de mejorar este resultado y verlo reflejado en futuros resultados.

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Rendimiento de la Inversión** | = Utilidad Neta / Activos Totales | | |
| | = 7591.84 | / | 290,346.64 |
| | = **2.61%** | | |

El Resultado antes presentado nos demuestra que los activos han sido utilizados de forma positiva para la realización de las actividades, así como para la creación de una utilidad en el ejercicio económico 2015.

***ACTIVIDAD***

***Estas razones financieras nos permiten medir la liquidez de los activos.***

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Rotación de Cobros** | = Ventas / Cuentas por Cobrar | | |
| | = 513,103.75 | / | 92,386.88 |
| | = **5.55** | | |

| | | |
|---|---|---|
| **Días de recuperación de Cobros** | = 365 / Rotación de Cobros | |
| | = 365 / 5.55 | |
| | = **66** | **días** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Rotación de Activos Fijos** | = Ventas / Activos Fijos | | |
| | = 513,103.75 | / | 223,391.20 |
| | = **2.30** | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Rotación de Activos** | = Ventas / Activos Totales | | |
| | = 513,103.75 | / | 290,346.64 |
| | = **1.77** | | |

Los cuatro indicadores antes analizados nos permiten tener una visión general de la empresa. La situación económica financiera de la sociedad se ve reflejada en los estados financieros, así como en sus notas aclaratorias, permitiendo tomar decisiones y considerar el uso que se les ha dado a cada rubro presentado en la información citada, así como tomar las medidas correctivas necesarias.

Por lo que es importante considerar algunas reestructuraciones con respecto al manejo de ciertos rubros ya que no todos los resultados obtenidos cumplen con las expectativas propuestas.

Agradezco el respaldo de los señores socios, personal administrativo y operativo que han apoyado al logro de los objetivos y comprometerlos para seguir trabajando por el desarrollo de la compañía.

Atentamente,

ALBA PAZ JARAMILLO
GERENTE GENERAL