INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONITAS DE INMOCONFORT S. A. POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2016

Quito D. M., a 05 de abril de 2017.
Señores Accionistas
INMOCONFORT S. A.
Ciudad.-

De mi consideración:

En calidad de Representante Legal, pongo en consideración de los accionistas el Informe Anual de Gerencia de los resultados obtenidos en la gestión administrativa y financiera de INMOCONFORT S. A. del ejercicio económico 2016 que comprende desde el 01 de enero al 31 de diciembre; informe que se apega al Art.321 de la Ley de Compañías.

1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2016

La compañía ha venido cumpliendo con los objetivos de la misma. Hemos continuado con el arrendamiento y mantenimiento de las propiedades inmobiliarias.

2. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Cabe indicar a la junta general de accionistas, que todas las disposiciones tomadas por este organismo, han sido cumplidas a cabalidad por la administración, tales como el cumplir fielmente a las disposiciones emitidas por parte de los organismos de control como es la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Ministerio de Relaciones Laborales.

3. HECHOS EXTRAORDINARIOS DURANTE EL EJERCICIO DEL 2016 EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL

Durante el año 2016, en lo referente a los aspectos administrativos, laborales y legales, la empresa se ha desenvuelto en un ámbito laboral normal dentro de la entidad.

4. COMPARACIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS ANUALES DE LA COMPAÑÍA CON LOS DEL EJERCICIO PRECEDENTE

Los estados Financieros del ejercicio económico 2016 se elaboró de acuerdo a las NIIF (Normas Internacionales de Información Financiera), por lo que cabe indicar que las cifras son razonables y que su información es confiable para la respectiva toma de decisiones; aclarando que los estados financieros están emitidos para la revisión y consideración de los órganos de control como es la Superintendencia de compañías y el Servicio de Rentas Internas.

Durante este ejercicio económico que ha concluido el 31 de diciembre del 2016, la situación de la empresa ha sido desfavorable, lo que se refleja en el Estado de Resultados Integral, en relación al año anterior, el mismo que me permito desglosar y hacer conocer la situación de la compañía de la siguiente manera:

4.1. Índices Financieros

La situación de la compañía les doy a conocer con los siguientes índices financieros, los cuales nos dan a conocer más ampliamente la situación económica y financiera de la compañía, así podremos saber la capacidad para saldar las obligaciones a corto o largo plazo que se han adquirido a medida que éstas se vencen.

- Razón Corriente

$$\text{Razón Corriente} = \frac{203,279.69}{4,195.51} = 48.45$$

Indica que tenemos 48.45 en activos corrientes para cubrir o respaldar los pasivos exigibles a corto plazo.

- Prueba Ácida

$$\text{Prueba Ácida} = \frac{203,279.69}{4,195.51} = 48.45$$

Revela la capacidad de la compañía para cancelar sus obligaciones corrientes, esto quiere decir que por cada 48.45 de dólares se puede cubrir las obligaciones que mantiene la compañía.

- Períodos de Cobro

$$\text{Periodos de Cobro} = \frac{474,500.00}{43,000.00} = 11.03$$

Este indicador mide la frecuencia con que se recauda la cartera, esto quiere decir que la cartera por cobrar rota cada 11 días.

- Rotación de Activos

$$\text{Rotación de Activos} = \frac{218,000.00}{609,783.29} = 0.36$$

Este es un indicador de productividad, esto quiere decir que por cada 0.36 ctvo. se genera cada dólar invertido en el activo total.

4.2. Comparación de los resultados obtenidos en los período 2016 y 2015 en base al Estado de Resultados Integral:

	2015	2016
VENTAS	14,900.00	218,000.00
Menos COSTOS Y GASTOS	(17,123.61)	(243,940.98)
OTROS INGRESOS	19.59	0
RESULTADO CONTABLE	(2,204.02)	(24,412.37)
menos 15% Trabajadores	0	0
Más GASTOS NO DEDUCIBLES	6.65	1,528.61
Menos Amortización perdidas tributarias años anteriores	0	0
RESULTADO GRAVABLE	(2,210.67)	(25,940.98)
IMP. RENTA CAUSADO	4035.82	3,900.13
PÉRDIDA NETA	(6,246.49)	(29,841.11)

Se actualizó el control y generación de anexos del Impuesto a la Renta de acuerdo a las disposiciones del Servicio de Rentas Internas, utilizando la codificación y formatos de establecidos por este órgano de control, como es el caso de formatos del IVA, Retención del Impuesto a la Renta, Impuesto a la Renta anual y el Anexo Transaccional.

5. PROPUESTA DE SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDOS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO

En este año 2016 se ha generado una pérdida después de impuestos de USD$ 29841.11 y por lo tanto no hay utilidades.

Informe que pongo en consideración de los accionistas, los mismos que analizarán y emitirán sus propios comentarios de la gestión realizada por esta administración.

De la misma forma se pone en consideración este informe a las entidades de control que a través de sus análisis evidencian el cumplimiento tributario y legal de nuestra empresa.

Atentamente,

Sr. Román Figueras Costa
Gerente General