

**INFORME DEL GERENTE GENERAL A JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A. CORRESPONDIENTE AL
PERIODO ECONÓMICO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2016**

Pongo en consideración de la junta general de accionistas de PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A., el informe financiero correspondiente al período económico comprendido de Enero 1 a Diciembre 31 de 2016, período en el cual me he desempeñado como Gerente General de la Compañía.

El presente informe está basado considerando los siguientes aspectos:

1.1 CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS

Todos los objetivos previstos en el período económico comprendido entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2016, se han dado fiel cumplimiento. La planificación de ventas para el presente ejercicio económico se ha cumplido de acuerdo a las expectativas que se tenía previsto para el presente año.

1.2 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE JUNTA GENERAL DE SOCIOS Y DE DIRECTORIO

A todas las disposiciones dadas tanto por el Directorio como por la Junta General de Accionistas se han dado cabal cumplimiento, por otro lado es importante resaltar que tanto el Directorio de la Compañía como la Junta General de Accionistas de PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A., se han reunido todas las veces que se han considerado necesarias. En cuanto a este punto, no tengo nada más que informar.

1.3 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA.

A continuación expondré la situación financiera de la compañía y realizaré un análisis en relación al cierre del ejercicio económico 2016.

1.3.1 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

A continuación haré una breve explicación de las principales cifras que presenta el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2016.

PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 - 2016
(EXPRESADO EN USD DÓLARES)

Cuentas	AÑO		VARIACIONES		ANÁLISIS HORIZONTAL	
	2016	2015	ABSOLUTA	RELATIVA	2016	2015
ACTIVOS						
Activos Corrientes:						
Efectivo y equivalentes	6,47	2.728,32	-2.721,85	-99,76%	0,00%	0,58%
Instrumentos Financieros medidos al costo	0,00	100.000,00	-100.000,00	0,00%	0,00%	21,26%
Cuentas por cobrar	83.400,13	6.805,64	76.594,49	1125,46%	18,55%	1,45%
Documentos por cobrar	0,00	34.150,00	-34.150,00	0,00%	0,00%	7,26%
Inventarios	330.410,36	320.414,21	9.996,15	0,00%	73,48%	68,13%
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	35.510,40	6.213,48	29.296,92	471,51%	7,90%	1,32%
Total Activos corrientes	449.327,36	470.311,65	-20.984,29	-4,46%	99,92%	100,00%
Activos No Corrientes:						
Propiedad planta y equipos	465,00	0,00	465,00	0,00%	0,10%	0,00%
(Depreciación acumulada)	-124,46	0,00	-124,46	0,00%	-0,03%	0,00%
Total Activos no corrientes	340,54	0,00	340,54	0,00%	0,08%	0,00%
TOTAL ACTIVOS	449.667,90	470.311,65	-20.643,75	-4,39%	100,00%	100,00%
PASIVOS						
Pasivos Corrientes:						
Sobregiros Bancarios	7.318,92	0,00	7.318,92	0,00%	1,63%	0,00%
Obligaciones bancarias	12.584,42	0,00	12.584,42	0,00%	2,80%	0,00%
Porción corriente deuda a largo plazo	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Cuentas por pagar comerciales	0,00	444,00	-444,00	-100,00%	0,00%	0,09%
Otras Cuentas por Pagar	34,06	1.792,38	-1.758,32	-98,10%	0,01%	0,38%
Anticipos de clientes	0,00	64.405,51	-64.405,51	0,00%	0,00%	13,69%
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
15% Participación trabajadores	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Impuesto a la renta	11.941,34	25.661,01	-13.719,67	-53,47%	2,66%	5,46%
Total Pasivos no Corrientes:	31.878,74	92.302,90	-60.424,16	-65,46%	7,09%	19,63%
Pasivos no Corrientes:						
Total Pasivos No Corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL PASIVOS	31.878,74	92.302,90	-60.424,16	-65,46%	7,09%	19,63%
PATRIMONIO						
Capital pagado	162.000,00	162.000,00	0,00	0,00%	36,03%	34,45%
Aportes para futuras capitalizaciones	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Reserva legal	13.337,17	13.337,17	0,00	0,00%	2,97%	2,84%
Reserva facultativa	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Reserva de capital	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Utilidades retenidas	211.014,43	120.034,49	90.979,94	75,79%	46,93%	25,52%
Perdidas de Ejercicios Anteriores	-8.342,85	-8.342,85	0,00	0,00%	-1,86%	-1,77%
Utilidad (pérdida) del ejercicio	39.780,41	90.979,94	-51.199,53	-56,28%	8,85%	19,34%
TOTAL PATRIMONIO	417.789,16	378.008,75	39.780,41	10,52%	92,91%	80,37%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	449.667,90	470.311,65	-20.643,75	-4,39%	100,00%	100,00%

0,00

0,00

De este cuadro, podemos rescatar algunos aspectos importantes, los mismos que considero a los siguientes:

- a) Efectivo y Equivalentes del Efectivo, en este punto debo mencionar que la empresa tiene problemas de liquidez considerando la entidad ha cumplido en el año con todas las obligaciones comerciales registrando un saldo al 31 de diciembre del 2016 de \$6.47
- b) Las Cuentas por Cobrar cierran con un saldo de \$83.400,13 Al 31 de diciembre del 2016 lo que significó un 18.55% del activo total.
- c) Patrimonio, con respecto a este grupo de cuentas lo más notable a comunicar corresponde a la utilidad obtenida en el año 2016 que es de \$39.780,41

1.3.2 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Las principales cifras que presentan el Estado de Resultados Integral al 31 de Diciembre de 2016, son las siguientes:

PROYECTOS INMOBILIARIOS VILUELSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 - 2016
(EXPRESADO EN USD DÓLARES)

CUENTAS	AÑO		VARIACIONES	
	2016	2015	ABSOLUTA	RELATIVA
INGRESOS ORDINARIOS:				
VENTAS	0,00	0,00	0,00	0,00%
OTROS INGRESOS	125.884,81	651.242,11	-525.357,30	-80,67%
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	125.884,81	651.242,11	-525.357,30	-80,67%
COSTO DE VENTA	64.169,26	509.160,81	-444.991,55	-87,40%
UTILIDAD EN VENTAS	61.715,55	142.081,30	-80.365,75	-56,56%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	-9.993,80	-25.440,35	15.446,55	-60,72%
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	51.721,75	116.640,95	-64.919,20	-55,66%
15% PARTICIPACIÓN	0,00	0,00	0,00	0,00%
IMPUESTO A LA RENTA	-11.941,34	-25.661,01	13.719,67	-53,47%
UTILIDAD EN ACTIVIDADES ORDINARIAS	39.780,41	90.979,94	-51.199,53	-56,28%
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0,00	0,00	0,00	0,00%
RESULTADO INTEGRAL NETO	39.780,41	90.979,94	-51.199,53	-56,28%
RESULTADO DEL EJERCICIO (UTILIDAD NETA)	39.780,41	90.979,94	-51.199,53	-56,28%

El Estado de Resultados Integral, presenta las siguientes cifras:

- a) Este año los ingresos ascienden a un valor de \$125.884,81.
- b) Los gastos de administración y ventas ascienden a un valor de \$9.993,80 que se encontraba planificada durante el ejercicio económico.
- c) La utilidad neta del ejercicio registra un saldo de \$ 39.780,41 que se ha obtenido en su segundo año de funcionamiento de la compañía.

Hasta aquí el informe sobre la situación financiera de la compañía, aprovecho la oportunidad para expresar mi agradecimiento a los señores socios de la empresa por la colaboración recibida durante el ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 2016 en la ejecución de mis labores así como también a todo el personal de la compañía que brindó su colaboración oportuna y desinteresada.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ana Carranco Narváez', with a large, stylized flourish at the end.

Ana Carranco Narváez
040130436-5

Quito, marzo 17 de 2017