

**INFORME DE GERENCIA DE ESBERDINMOB CIA. LTDA. POR
EJERCICIO ECONÓMICO
2018**

Estimados socios:

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías y los estatutos de la Empresa, pongo en consideración de Ustedes el informe de labores y resultados económicos de Esberdinmob Cía. Ltda. por el ejercicio económico 2018.

Entorno económico del País

Haremos un breve análisis de los principales indicadores financieros que marcaron el desenvolvimiento de las actividades empresariales en el año precedente.

Según información del Banco Central del Ecuador el producto interno bruto (PIB) subió en el año 2018 solamente en 1,4% frente al año 2017, el que se explica por un mayor gasto de consumo final del Gobierno, un aumento en el gasto de consumo de los hogares y un incremento en menor cuantía en la inversión pública, enfocándose en el sector de la construcción que creció en un 0,6%, sabiendo que este sector representa alrededor del 67% de la estructura de esta variable.

Las importaciones de bienes y servicios en el 2018 fueron mayores en 5,8% respecto al año anterior mientras que las exportaciones crecieron únicamente el 0,9%, destacándose el camarón, aceites refinados de petróleo, banano, café y cacao.

Las exportaciones petroleras en 2018 se incrementaron debido a una mejora en los precios internacionales del crudo, el mismo que terminó el año en USD 60,60 por barril en comparación con los USD 45,70 del año 2017

La deuda total del Ecuador subió considerablemente, pasando de 46.554MM en el 2017 a 49.463MM en el 2018, desglosándose en forma diferente, ya que la deuda interna bajó en 1.194MM, mientras que la externa creció en 4.103MM, dando un resultado neto de crecimiento de 2,909MM.

El índice de inflación del año 2018 fue de 0,27%, frente al 0,20% negativo del año precedente, mientras que el índice de desempleo continuó a la baja, registrándose en 3,7% en el 2018 según cifras entregadas por el INEC.

La recaudación del Servicio de Rentas Internas subió en un 10,7%, debido principalmente a la medida tomada por el Gobierno de Remisión y Amnistía Tributaria que culminó el 28 de diciembre de 2018.

Otra medida tomada por el Gobierno fue la eliminación del subsidio a la gasolina súper, la baja en la comercial o eco, mientras que el diésel no tuvo variación.

Información de la Empresa:

El año 2018 ha sido el primer ejercicio económico que nos ha dejado rentabilidad, luego de haber tenido resultados negativos en los primeros años de vida de la Compañía.

Como les comuniqué en el informe del el año anterior, a finales del año 2017 suscribimos un contrato de arrendamiento del terreno de propiedad de la Empresa, ubicado en la parroquia San Joaquín, con la Empresa Pública Municipal de Movilidad Tránsito y Transporte de Cuenca EMOV-EP, para destinarlo a patio de retención vehicular, el mismo que tiene vigencia de tres años a partir de Enero de 2018.

Continuamos con el arrendamiento de parte del terreno a la Cooperativa de Producción Agrícola, Ganadera y Servicios de Alimentación para Vivir Mejor "PROGRASERVIV" que es utilizado en bodegas y parqueo de vehículos.

Estos ingresos nos han permitido cubrir los gastos administrativos del año e incluso cubrir los servicios prestados de personas que nos han ayudado desde Noviembre de 2014, fecha en que se constituyó la Compañía, así como para pagar impuestos y costos financieros que analizaremos a continuación:

Ingresos:

Canon de arrendamiento a EMOV EP	\$79.200,00
Canon de arrendamiento a Prograserviv	\$ 6.000,00
Total	\$85.200,00

Gastos Administrativos:

Entre los principales rubros de gastos está:

Honorarios por auditoría externa año 2018 \$1.700 y saldo 2017 \$850 =	\$2.550,00
Honorarios de la contadora desde la constitución hasta diciembre 2017 =	\$5.803,57
Servicios administrativos de una persona desde la constitución hasta Diciembre 2017 =	\$5.803,57
Comisión a agente por contrato de arrendamiento con la EMOV EP	\$4.500,00
Varios	\$ 349,92
Total	\$19.007,06

Impuestos y Contribuciones Organismos de Control:

Impuesto Predio rústico pagado a Municipio del Cantón Cuenca	\$7.170,01
Impuesto Municipal de 1.5 x 1.000 a los activos totales	\$5.926,75

ESBERDINMOB CIA. LTDA.

Impuesto de Patente Municipal	\$5.918,00
Licencia Urbanística y tasa de seguridad	\$1.026,25
Contribución a Superintendencia de Compañías	\$3.287,88
Total	\$23.328,89

Cabe mencionar que el impuesto predial subió de \$ 364,78 en el 2017 a \$ 7.170,01 en el 2018 debido al reavalúo del terreno para este año, el mismo que está en \$ 4'779.630,36

Gastos Financieros:

Mediante escritura pública celebra ante la Dra. Ruth Ortega Ruiz, Notaria Décimo Segunda del cantón Cuenca con fecha treinta y uno de julio del año dos mil quince se firmó la escritura de compra venta del terreno ubicado en la parroquia San Joaquín del Cantón Cuenca. Según la cláusula quinta de la escritura, la Compañía se comprometió a pagar la totalidad de lo adeudado a los conyugues Ugarte Coello en el plazo de tres años a partir de la inscripción de la mencionada escritura en el Registro de la Propiedad, valor que a esa fecha estuvo en \$ 890.000,00

Según las condiciones económicas de Esberdinmob, no disponíamos de los recursos para honrar dicha deuda, por lo que con la debida anticipación llegamos a un acuerdo con los señores Claudio Ugarte y Cecilia Coello, comprometiéndonos a reconocer un interés del 4,33% durante el año 2018, el 5% en el 2019 y 5,67% en el 2020 sobre los saldos adeudados.

Al 1 de Enero de 2018 el saldo adeudado fue de \$ 855.000,00, se abonó \$ 25.000 durante el año, terminando al 31 de Diciembre con \$ 830.000,00.

Por lo que el costo financiero del valor adeudado alcanzó a \$36.375,69

A continuación presento un cuadro comparativo de resultados de los dos últimos años, en el que podrán observar que del resultado operativo de \$ 6.488,36 en el año 2018 se puede amortizar \$ 1.622,09 de pérdidas de ejercicios anteriores, y luego de pagar el impuesto a la renta y hacer una reserva legal de \$ 189,78 quedaría a disposición de los socios \$ 3.605,91.

Me permito sugerirles efectuar la amortización de pérdidas de años anteriores, y que la utilidad disponible se deje en resultados acumulados, ya que todavía tenemos pérdidas acumuladas de años anteriores.

La Empresa no tiene empleados en relación de dependencia, por lo que no se tiene que pagar participación a trabajadores en la utilidad del año.

ESBERDINMOB CIA. LTDA.

COMPARATIVO DE RESULTADOS AÑOS 2017 -2018				
	AÑO 2017	% Relación a Ingresos	AÑO 2018	% Relación a Ingresos
INGRESOS				
Arrendamientos	15.100,00	100,00%	85.200,00	100,00%
Total	15.100,00	100,00%	85.200,00	100,00%
EGRESOS				
Gastos administrativos	1.964,12	13,01%	19.007,06	22,31%
Imptos. Municipales y Contrib. S. Cías.	15.537,41	102,90%	23.328,89	27,38%
Gastos Financieros	0,00	0,00%	36.375,69	42,69%
Total	17.501,53	115,90%	78.711,64	92,38%
PERDIDA/UTILIDAD DEL EJERCICIO	-2.401,53	-15,90%	6.488,36	7,62%
Amortización Pérdidas Ejercicios Anteriores			1.622,09	1,90%
Base Imponible			4.866,27	5,71%
22% Impuesto a la Renta			1.070,58	1,26%
Utilidad Líquida			3.795,69	4,46%
Reserva legal			189,78	0,22%
Utilidad Disposición de los Socios			3.605,91	4,23%

ESBERDINMOB CIA. LTDA.

Durante el año analizado la Empresa ha cumplido a cabalidad con todas las obligaciones tributarias y con Organismos de Control del país,

De acuerdo con la ley debo informar que durante el año 2018 la Compañía ha dado cumplimiento a todas las normas de propiedad intelectual vigentes.

Señores Socios dejo constancia de mi agradecimiento a ustedes por el apoyo permanente en mis labores

Cuenca, 15 de Marzo de 2019

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Diego León Cherres', written over a horizontal line.

Ing. Diego León Cherres
GERENTE