

INFORME DEL GERENTE GENERAL A JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA. CORRESPONDIENTE AL PERIODO ECONOMICO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2009

Pongo en consideración de la junta general de socios de Inmobiliaria Adriamor Cía. Ltda., el informe financiero correspondiente al período económico comprendido de Enero 1 a Diciembre 31 de 2009, 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 2009, se han dado fiel cumplimiento.

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 Socios se han dado cabal cumplimiento, por otro lado es importante resaltar que tanto el Directorio de la Compañía como la Junta General de Socios de Inmobiliaria Adriamor Cía. Ltda., 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, COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO ANTERIOR.

A continuación expondré la situación financiera de la compañía y realizaré una comparación de los resultados con los del ejercicio económico anterior.

1.3.1 BALANCE GENERAL

Las principales cifras que presenta el Balance General al 31 de Diciembre de 2009 y comparando esta información con las cifras del Balance General al 31 de Diciembre de 2008, esto nos permitirá visualizar las principales variaciones que se han dado en las diferentes partidas que componen el balance, a su vez haré una explicación de las partidas que ameriten ser analizadas, sobre todo en cuanto a aquellas partidas que presenten variaciones significativas y que se consideren importante analizarlas:

INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA

BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre de 2009

	Descripción	2008	2009	Variación	%
	ACTIVOS				
	Caja Bancos	13,45	0,00	-13,45	-100,00%
	Cuentas por Cobrar - Clientes	2.518,62	1.751,05	-767,57	-30,48%
(-)	Provisión Cuentas Incobrables	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Otras Cuentas por Cobrar	47.932,63	6.669,45	-41.263,18	-86,09%
	Crédito Tributario - IVA	433,22	114,65	-318,57	-73,54%
	Crédito Tributario - Renta	13.301,20	13.301,20	0,00	0,00%
	Activos Fijos	145.620,55	145.620,55	0,00	0,00%
(-)	Depreciación Acumulada	-50.364,32	-66.158,36	-15.794,04	31,36%
	TOTAL ACTIVOS	159.455,35	101.298,54	-58.156,81	-36,47%
	PASIVOS				
	Proveedores Locales	34.944,35	19.038,28	-15.906,07	-45,52%
	Obligaciones con Inst.Financieras-Locales	0,00	23.302,79	23.302,79	0,00%
	Prestamos de Accionistas - Locales	44.533,32	0,00	-44.533,32	-100,00%
	Impuestos por Pagar	2.700,00	0,00	-2.700,00	-100,00%
	less Por Pagar	91,58	477,37	385,79	421,26%
	Obligaciones con empleados	13.754,51	18.585,59	4.831,08	35,12%
	Provisiones	1.395,81	2.360,08	964,27	69,08%
	TOTAL PASIVOS	97.419,57	63.764,11	-33.655,46	-34,55%
	PATRIMONIO				
	Capital Social	400,00	400,00	0,00	0,00%
	Reserva Legal	2.573,26	2.573,26	0,00	0,00%
	Reserva de Capital	1.095,23	1.095,23	0,00	0,00%
	Utilidades No Distribuidas	31.325,35	57.967,29	26.641,94	85,05%
	Utilidad del Ejercicio	26.641,94	0,00	-26.641,94	-100,00%
(-)	Pérdida del Ejercicio	0,00	-24.501,35	-24.501,35	100,00%
	TOTAL PATRIMONIO	62.035,78	37.534,43	-24.501,35	-39,50%
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	159.455,35	101.298,54	-58.156,81	-36,47%

De este cuadro, podemos rescatar algunos aspectos importantes:

- Caja Bancos, presenta un decremento del 100,00% con relación al valor del ejercicio económico anterior, cabe informar en este aspecto que la compañía tiene problemas de liquidez, ya que la compañía no pudo cumplir con las expectativas de ventas que se proyectaron para este año.

- b) Las Cuentas por Cobrar registran una disminución, situación que obedece principalmente a la política de cobro que se implanto en el presente año y con la disminución en las ventas.

1.3.2 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADOS

De Enero 1 al 31 de Diciembre de 2009

	Descripción	2008	2009	Variación	%
	INGRESOS				
	Ingresos Operacionales	75.759,57	0,00	-75.759,57	-100,00%
(-)	Costo de Ventas	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Margen Bruto	75.759,57	0,00	-75.759,57	-100,00%
	GASTOS				
	Total Gastos de Administración y Ventas	49.117,63	24.501,35	-24.616,28	-50,12%
	Utilidad Operacional	26.641,94	-24.501,35	-51.143,29	-191,97%

El estado de Pérdidas y Ganancias, presenta las siguientes cifras:

- a) Los ingresos operacionales, que corresponde a las ventas de productos de la compañía, registra una disminución del 100,00% con relación al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 2009, no se registro ningún movimiento por lo que dicha cifra es la correcta
- b) Los gastos registran un decremento con relación al ejercicio económico anterior, la variación es normal y esta de acuerdo con los movimientos de la compañía.

1.4 PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES

Como no se obtuvo utilidades en el presente ejercicio se propone a la junta general de socios tomar los correctivos necesarios a fin de poder mantener el mismo nivel y promedio de ventas de los periodos anteriores al finalizado.

Hasta aquí el informe sobre la situación financiera de la compañía, aprovecho la oportunidad para expresar mi agradecimiento a los señores socios de la compañía por la colaboración recibida durante el ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 2009 en la ejecución de mis labores así como también a todo el personal de la compañía que brindó su colaboración oportuna y desinteresada, lo que permitió alcanzar los objetivos planteados para el año en mención.

Atentamente,



Ing. Wacław Andrés Morawski
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA ADRIAMOR CÍA. LTDA.

Quito, marzo 19 de 2010