

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 2011

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 2011, 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 2011, se han dado fiel cumplimiento.

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

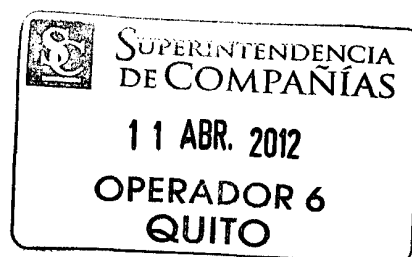
A todas las disposiciones dadas tanto por el Directorio como por la Junta General de Socios se han dado cabal cumplimiento, por otro lado es importante resaltar que tanto el Directorio de la Compañía como la Junta General de Socios de Inmobiliaria Adriamor Cía. Ltda., se han reunido todas las veces que 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 2011 y comparando esta información con las cifras del Balance General al 31 de Diciembre de 2010, 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

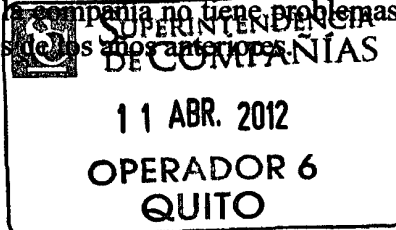
BALANCE GENERAL

Al 31 de Diciembre de 2011

	Descripción	2010	2011	Variación	%
	ACTIVOS				
	Caja Bancos	18,98	114,06	95,08	500,95%
	Cuentas por Cobrar - Clientes	0,00	1.400,00	1.400,00	1,73%
(-)	Provisión Cuentas Incobrables	0,00	-14,00	-14,00	-0,02%
	Otras Cuentas por Cobrar	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Crédito Tributario - IVA	357,57	5.867,52	5.509,95	1540,94%
	Crédito Tributario - Renta	13.301,20	15.881,00	2.579,80	19,40%
	Activos Fijos	145.620,55	90.415,19	-55.205,36	-37,91%
(-)	Depreciación Acumulada	-81.952,40	-32.889,24	49.063,16	-59,87%
	TOTAL ACTIVOS	77.345,90	80.774,53	3.428,63	4,43%
	PASIVOS				
	Proveedores Locales	2.230,28	9.624,31	7.394,03	331,53%
	Proveedores del Exterior	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Obligaciones con Inst.Financieras- Locales	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Prestamos de Accionistas - Locales	2.760,07	0,00	-2.760,07	-100,00%
	Otras Cuentas por Pagar	31.533,60	2.215,59	-29.318,01	-92,97%
	Impuestos por Pagar	0,00	399,08	399,08	1,73%
	less Por Pagar	1.715,77	1.947,88	232,11	13,53%
	Obligaciones con empleados	23.807,03	6.180,09	-17.626,94	-74,04%
	Provisiones	3.418,12	2.686,58	-731,54	-21,40%
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	65.464,87	23.053,53	-42.411,34	-64,78%
	Pasivos de Largo Plazo	0,00	45.518,84	45.518,84	66,38%
	TOTAL PASIVOS	65.464,87	68.572,37	3.107,50	4,75%
	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	57.967,29	57.967,29	0,00	0,00%
(-)	Pérdida Acumulada de Ejercicios Anteriores	-24.501,35	-50.154,87	-25.653,52	104,70%
	Utilidad del Ejercicio	0,00	321,25	321,25	2,63%
(-)	Pérdida del Ejercicio	-25.653,40	0,00	25.653,40	-100,00%
	TOTAL PATRIMONIO	11.881,03	12.202,16	321,13	2,70%
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	77.345,90	80.774,53	3.428,63	4,43%

De este cuadro, podemos rescatar algunos aspectos importantes:

- a) Caja Bancos, presenta un incremento de \$95,08 con relación al valor del ejercicio económico anterior, cabe informar en este aspecto que la compañía no tiene problemas de liquidez y a cumplido con las obligaciones pendientes de los años anteriores.



- b) El incremento en las cuentas por cobrar va acorde con el incremento en las ventas del periodo.

1.3.2 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
 De Enero 1 al 31 de Diciembre de 2011

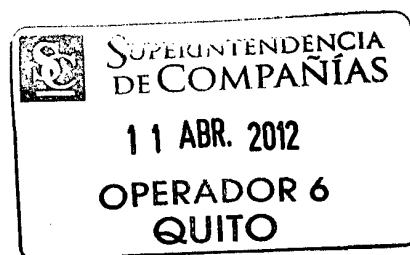
	Descripción	2010	2011	Variación	%
	INGRESOS				
	Ingresos Operacionales	0,00	73.890,40	73.890,40	100,00%
(-)	Costo de Ventas	0,00	0,00	0,00	0,00%
	Margen Bruto	0,00	73.890,40	73.890,40	100,00%
	GASTOS				
	Total Gastos de Administración y Ventas	25.653,40	73.336,49	47.683,09	99,25%
	Utilidad Operacional	-25.653,40	553,91	26.207,31	0,75%

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

- Los ingresos operacionales incrementaron ya que la compañía mantuvo un movimiento normal dentro del periodo económico
- Los gastos registran un incremento con relación al ejercicio económico anterior, la variación es normal y esta de acuerdo con los movimientos de la compañía.
- La utilidad que se generó es de un 0,75% en el presente periodo.

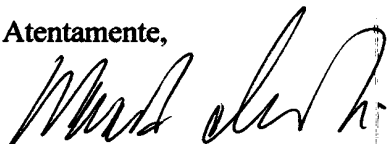
1.4 PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES

Sobre los resultados de la compañía, la gerencia general de la compañía propone que se deje en el balance general como utilidades a disposición de los señores socios en la cuenta de Utilidades No Distribuidas, hasta que los señores socios de la compañía, la junta general de socios y el directorio de la compañía tome alguna decisión sobre este valor, los mismos que servirán para avalar los nuevos proyectos de la compañía que se realizarán durante el año 2012.



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 2011 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. Waclaw Andrés Morawski
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA ADRIAMOR CÍA. LTDA.

Quito, marzo 08 de 2012

