INFORME DEL GERENTE GENERAL A JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA. CORRESPONDIENTE AL PERIODO ECONÓMICO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2013

Pongo en consideración de la junta general de socios de INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA., el informe financiero correspondiente al período económico comprendido de Enero 1 a Diciembre 31 de 2013, 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 2013, 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 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 CIA. 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 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 2013, a su vez haré una breve explicación de las partidas que ameriten ser analizadas y se comparará las cifras del 2012 contra las cifras obtenidas en el año 2013:

INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DEL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

ACTIVOS	**2013**	**2012**
ACTIVOS CORRIENTES		
Efectivo y equivalentes de efectivo	0,00	4.833,52
Cuentas por Cobrar	13.221,90	2.706,75
Gastos Anticipados y otras cuentas por cobrar	203.705,64	34.757,55
Total activos corrientes	**216.927,54**	**42.297,82**
ACTIVOS NO CORRIENTES		
PROPIEDADES Y EQUIPO	121.430,36	
Instalaciones	0,00	85.772,51
Muebles y Enseres	0,00	4.642,68
Maquinaria y Equipo	0,00	13.130,30
Total	**121.430,36**	**103.545,49**
Menos depreciación acumulada	-44.848,71	-37.890,22
Propiedades y equipo, neto	76.581,65	65.655,27
Impuestos Diferidos	0,00	633,88
TOTAL ACTIVOS	**293.509,19**	**108.586,97**
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
PASIVO CORRIENTE		
Sobregiros bancarios	0,00	0,00
Obligaciones bancarias	870,37	0,00
Cuentas por pagar	35.603,61	7.847,34
Participación Trabajadores	5.467,65	0,00
Impuesto a la renta	8.414,53	0,00
Gastos Acumulados y otras cuentas por pagar	55.474,79	86.173,38
Total Pasivos corrientes	**105.830,95**	**94.020,72**
PASIVO NO CORRIENTE		
Obligaciones de Largo plazo	183143,19	0
Provisiones para Jubilación Patronal y Desahucio	4.480,00	4.480,00
Total Pasivo no Corriente	**187.623,19**	**4.480,00**
Total Pasivos	**293.454,14**	**98.500,72**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital Social	400,00	400,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	0,00	32.600,00
Reserva Legal	2.573,26	2.573,26
Otras Reservas	1.095,23	1.095,23
Utilidades Retenidas	-26.582,24	57.483,54
Utilidad del Ejercicio	22.568,80	-84.065,78
Total Patrimonio de los accionistas	**55,05**	**10.086,25**
Total Pasivo y Patrimonio	293.509,19	108.586,97

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

a) Las Cuentas por Cobrar mantienen un saldo de $13221.90 lo que significó un incremento con relación al ejercicio económico anterior.

b) Las cuentas por pagar muestran un aumento en su saldo que está acorde con los movimientos existentes el anterior año, se ha cumplido con todas las obligaciones adquiridas con los proveedores en el año.

1.3.2 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2013

	2013	2012
Ventas netas	265.313,38	77.672,75
Costo de Ventas	0,00	0,00
Margen Bruto	265.313,38	77.672,75
Gastos de Administración y Ventas	228.862,40	109.461,54
Utilidad Operacional	36.450,98	-31.788,79
OTROS GASTOS:		
Intereses pagados		
Pérdida en venta de activos fijos		
Otros gastos, neto		
Total	**0,00**	**0,00**
Utilidad antes de Participacion a Trabajadores e Impuesto a la Renta	36.450,98	-31.788,79
MENOS:		
Participación a Trabajadores	-5.467,65	0,00
Impuesto a la Renta	-8.414,53	0,00
Total	**-13.882,18**	**0,00**
UTILIDAD NETA	22.568,80	-31.788,79

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

a) Los ingresos operacionales, que corresponde al movimiento que realiza la compañía, mantuvo el mismo movimiento en el presente ejercicio económico, y el mismo estaba de acuerdo con los planes de la compañía para el siguiente año.

b) Los gastos ascienden a un valor de $228.862,40.

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 2013 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,

Waclaw Morawski Byszewska
170737818-6

Quito, marzo 5 de 2013