

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 2014

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 del 2014, 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 2014, 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 2014, a su vez haré una breve explicación de las partidas que ameriten ser analizadas y se comparará las cifras del 2013 contra las cifras obtenidas en el año 2014:

INMOBILIARIA ADRIAMOR CIA.LTDA.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 - 2013
(EXPRESADO EN USD DÓLARES)

Cuentas	AÑO			% VARIACIÓN		
	2014	2013	Variación	2014	2013	Variación
ACTIVOS						
Activos Corrientes:						
Efectivo y equivalentes	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Cuentas por cobrar	0,00	15.245,84	-15.245,84	0,00%	5,19%	-100,00%
(Provisión para incobrables)	0,00	-2.023,94	2.023,94	0,00%	-0,69%	0,00%
Inventarios	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	246.358,21	203.705,64	42.652,57	78,21%	69,40%	20,94%
Total Activos corrientes	246.358,21	216.927,54	29.430,67	78,21%	73,91%	13,57%
Activos No Corrientes:			0,00			
Propiedad planta y equipos	121.430,36	121.430,36	0,00	38,55%	41,37%	0,00%
(Depreciación acumulada)	-52.802,67	-44.848,71	-7.953,96	-16,76%	-15,28%	17,74%
Total Activos no corrientes	68.627,69	76.581,65	-7.953,96	21,79%	26,09%	-10,39%
TOTAL ACTIVOS	314.985,90	293.509,19	21.476,71	100,00%	100,00%	7,32%
PASIVOS						
Pasivos Corrientes:						
Obligaciones bancarias	1.774,15	870,37	903,78	0,68%	0,30%	0,00%
Cuentas por pagar comerciales	7.084,58	32.539,99	-25.455,41	2,70%	11,09%	-78,23%
Otras Cuentas por Pagar	5.201,30	2.139,59	3.061,71	1,98%	0,73%	143,10%
Anticipos de clientes	30.000,00	0,00	30.000,00	11,43%	0,00%	0,00%
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	49.182,60	56.398,82	-7.216,22	18,74%	19,22%	-12,79%
15% Participación trabajadores	5.467,65	5.467,65	0,00	2,08%	1,86%	0,00%
Impuesto a la renta	15.329,75	8.414,53	6.915,22	5,84%	2,87%	0,00%
Total Pasivos no Corrientes:	114.040,03	105.830,95	8.209,08	43,45%	36,06%	7,76%
Pasivos no Corrientes:						
Provisión por jubilación patronal	3.800,00	3.800,00	0,00	1,45%	1,29%	0,00%
Provisión por Indemnizaciones Laborales	680,00	680,00	0,00	0,26%	0,23%	0,00%
Obligaciones a largo plazo	143.927,07	183.143,19	-39.216,12	54,84%	62,41%	0,00%
Total Pasivos No Corrientes	148.407,07	187.623,19	-39.216,12	56,55%	63,94%	-20,90%
TOTAL PASIVOS	262.447,10	293.454,14	-31.007,04	100,00%	100,00%	-10,57%
PATRIMONIO						
Capital pagado	400,00	400,00	0,00	0,76%	726,61%	0,00%
Reserva legal	2.573,26	2.573,26	0,00	4,90%	4674,41%	0,00%
Reserva de capital	1.095,23	1.095,23	0,00	2,08%	1989,52%	0,00%
Resultados Acumulados Primera vez NIIFS	-2.122,12	-2.122,12	0,00	-4,04%	-3854,90%	0,00%
Utilidades retenidas	0,00	57.483,54	-57.483,54	0,00%	0,00%	-100,00%
Perdida de Ejercicios Anteriores	-1.891,32	-81.943,66	80.052,34	-3,60%	0,00%	-97,69%
Utilidad (pérdida) del ejercicio	52.483,75	22.568,80	29.914,95	99,90%	0,00%	132,55%
TOTAL PATRIMONIO	52.538,80	55,05	52.483,75	100,00%	3535,64%	95338,33%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	314.985,90	293.509,19	21.476,71			7,32%

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

- a) Las Cuentas por Cobrar ya no mantienen saldo con relación al ejercicio económico por el registro de pagos realizados por nuestros clientes y la gestión del departamento de cartera, sobre este punto no tengo más que indicar.
- b) Las cuentas por pagar muestran una disminución considerable en su saldo y 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 TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 - 2013
(EXPRESADO EN USD DÓLARES)

Cuentas	AÑO		
	2014	2013	Variación
INGRESOS ORDINARIOS:			
VENTAS	312.442,12	265.313,38	47.128,74
OTROS INGRESOS	2.340,09	0,00	2.340,09
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	314.782,21	265.313,38	49.468,83
COSTO DE VENTA	0,00	0,00	0,00
UTILIDAD EN VENTAS	314.782,21	265.313,38	49.468,83
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	-223.517,04	-228.862,40	5.345,36
GASTO DEPRECIACIÓN	-7.953,96	0,00	-7.953,96
GASTO AMORTIZACIÓN	0,00	0,00	0,00
GASTO INCOBRABLES	0,00	0,00	0,00
GASTO JUBILACIÓN PATRONAL	0,00	0,00	0,00
GASTO MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	-14.794,22	0,00	-14.794,22
GASTO FINANCIERO	-703,49	0,00	-703,49
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	67.813,50	36.450,98	31.362,52
15% PARTICIPACIÓN	0,00	-5.467,65	5.467,65
IMPUESTO A LA RENTA	-15.329,75	-8.414,53	-6.915,22
UTILIDAD EN ACTIVIDADES ORDINARIAS	52.483,75	22.568,80	29.914,95
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0,00	0,00	0,00
RESULTADO INTEGRAL NETO	52.483,75	22.568,80	29.914,95
RESULTADO DEL EJERCICIO (UTILIDAD NETA)	52.483,75	22.568,80	29.914,95

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

- a) Los ingresos operacionales, que corresponde al movimiento que realiza la compañía tuvo un incremento en el presente ejercicio económico, y el mismo estaba de acuerdo con los planes de la compañía para este y el siguiente año.
- b) Los gastos de administración y venta ascienden a un valor de \$ 223.517,04

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 2014 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,



Wacław Morawski Byszewska
170737818-6

Quito, marzo 20 de 2015