INFORME DEL ADMINISTRADOR A LOS MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE INMOBILIARIA HORAGA CIA. LTDA.
EJERCICIO FISCAL 2012

Guayaquil, Marzo 28 del 2013

Cumpliendo con lo dispuesto en la ley de compañías procedo a informar a ustedes las gestiones realizadas durante el ejercicio económico 2012.

El objetivo para este ejercicio económico fue posicionar el negocio, la tarea fue ardua debido a que la competencia informal constituye uno de las principales barreras que impide que un negocio formal logre mantener su nicho de mercado.

Como ustedes saben este año se adopto Las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF lo que constituye un nuevo enfoque del proceso, registro y presentación de la información financiera, e implica una transformación profunda en la generación de información que puede incidir en los componentes internos e indicadores de gestión del negocio. Debido a la ocurrencia de fraudes relacionados con la información financiera, la adopción de las NIIF presenta un enfoque renovado hacia la transparencia de la información y revelación adecuada por medio del uso de un lenguaje financiero común y la reducción eficaz de los fraudes contables.

Mediante resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial de 31 de diciembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia, definiendo tres grupos de implementación con su respectiva fecha de presentación de estados financieros por primera vez bajo NIIF, así como los periodos de transición y adopción.

INMOBILIARIA HORAGA CIA. LTDA., califica dentro del tercer grupo de implementación NIIF y presentará sus primeros Estados Financieros bajo NIIF al 31 de diciembre de 2012, siendo el año 2011 su periodo de transición.

Como resultado de lo comentado precedentemente, nuestro equipo de implementación NIIF realizó el análisis tanto al inicio del período de transición 1 de enero de 2011 como al final de dicho periodo 31 de diciembre de 2011. Estos análisis fueron efectuados sobre los saldos acumulados en cada periodo, razón por la cual, los ajustes y reclasificaciones calculadas al final del periodo de transición 31 de diciembre de 2011, serían los únicos que se contabilizarían en el Estado de Situación Financiera de INMOBILIARIA HORAGA CIA. LTDA., al 1 de enero de 2012 que es el inicio del periodo de adopción. Estos ajustes se registrarían contra la cuenta Resultados acumulados NIIF por la adopción por primera vez.

La Superintendencia de Compañías del Ecuador requiere que sean presentados Estados Financieros comparativos NEC – NIIF, los cuales muestren los ajustes y reclasificaciones al inicio y al final del periodo de transición 31 de diciembre de 2011, es decir, que sean visualizados los ajustes que afectan los Resultados Acumulados y los Resultados del Ejercicio terminados a esa fecha. Estos ajustes se realizan extracontablemente y serán presentados para efectos comparativos.

Los balances del ejercicio finalizado al 31 de diciembre del 2012 muestran las siguientes cifras:

CUENTA	2012	2011	%
ACTIVO CORRIENTE	375.050	568.686	-34%
ACTIVO NO CORRIENTE	390.970	7.948	4819%
TOTAL ACTIVOS	***766.020***	***576.634***	***4785%***
PASIVO CORRIENTE	116.121	219.913	-47%
PASIVO NO CORRIENTE	203.799	294.294	-31%
TOTAL PASIVOS	***319.919***	***514.207***	***-78%***
PATRIMONIO	446.101	62.427	615%
TOTAL PASIVO Y PATROMONIO	***446.101***	***62.427***	***537%***
INGRESOS	583.487	615.777	-5%
COSTOS Y GASTOS	582.583	614.857	-5%
RESULTADO DEL EJERCICIO	***904***	***920***	

Como se puede apreciar en los índices financieros los ingresos disminuyeron en un -5%, al igual que los costos, el activo se incremento al igual que el patrimonio por efectos de Adopción por Primera Vez de las NIIF .

RAZON	2012	2011
CAPITAL DE TRABAJO	258.929	348.773
Razones de Liquidez		
INDICE CORRIENTE	3,23	2,59
Razones de Apalancamiento		
ENDEUDAMIENTO	0,42	0,89
CAPITALIZACION INTERNA	0,46	-4,71

El capital de trabajo disminuyo en un 26%; los índices de liquidez y apalancamiento en cambio se muestran más aceptables en relación al año anterior.

Recomiendo a la junta de socios continuar apoyando la estrategia de posicionamiento del negocio para lograr los objetivos propuestos.

Agradezco por la confianza depositada en mi gestión.