

# INFORME DE GERENTE

Guayaquil, Abril 4 del 2014.

Señores

Junta General de Accionistas de

**INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL  
INIMPORELI S.A.**

Ciudad.-

De mis consideraciones:

## **1.- CONSIDERACIONES GENERALES**

En cumplimiento de mis obligaciones establecidas en la Ley de Compañías, presento a ustedes mi informe correspondiente al ejercicio 2013.

La empresa durante el presente periodo arroja una pérdida de \$ 191,860.27 que disminuye el patrimonio de la empresa en un 1.44%. La pérdida es consecuencia de gastos; las depreciaciones corresponden a un 30.20% del total de los gastos, seguido por el mantenimiento de las edificaciones con un 13.66%.

## **2.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y LEGALES**

La empresa cumple con todos sus aspectos legales y administrativos, en conformidad con las políticas previamente establecidas.

Nuestra cartera asciende a \$ 39,412.50 de la cual el 69% se encuentra en la última etapa del proceso legal, se espera sentencia resolutoria a nuestro favor durante el año 2014.

## **3.- INFORME DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Durante el presente Ejercicio hubo un aumento del 35% comparado con el ejercicio fiscal del año 2012 en los ingresos por arriendos y ventas de bienes inmuebles, hemos tratado de optimizar nuestros costos y gastos.

Nuestros clientes cumplen con sus pagos en un plazo promedio de 36 días, proporcionando un flujo manejable. Entre las relevancias cabe mencionar que nuestro cliente Imveresa S. A. realizó un pago anticipado por la venta de una propiedad lo cual permitió realizar algunas inversiones, como la adquisición de dos terrenos en la ciudad de Yaguachi y la remodelación de uno de los edificios ubicado en la ciudad de Machala que se invirtió durante el año 2013 con un 56% más con respecto al año 2012. Se proyecta tener funcionando el edificio en junio del 2014, que servirá para recuperar recursos y lograr estabilización económica y financiera de la compañía.

De acuerdo a los Estados Financiero se establecen los siguientes índices:

**Índice Estructural:** Patrimonio  
Activo Total

$$\frac{13.177.020.48}{19.671.962.35} = 66,98 \%$$

Representa el 67% conformado por el Patrimonio propio de la empresa.

**Índice de Solvencia** Activo Corriente  
Pasivo Corriente

$$\frac{2.392.669.51}{441.476.92} = 5.42$$

Reflejando una muy buena liquidez para cubrir los pasivos inmediatos.

**Índice de Endeudamiento** Total Pasivo  
Total Activo

$$\frac{6.494.941.87}{19.671.962.35} = 33.02\%$$

Estableciendo que nuestros activos totales se encuentran financiados en un 33% por fondos ajenos.

#### **4.- RECOMENDACIONES PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO.**

Al revisar los estados Financieros se recomienda:

- Aplicar políticas y acciones necesarias para lograr eficiencia, y obtener rentabilidad.
- Recurrir a corredores de bienes raíces para lograr la venta de las propiedades de inversión.
- Concretar la venta del bien ubicado en la Vía Duran-Tambo, una vez superado las observaciones del comprador.
- Elaborar en forma mensual el flujo de efectivo.

Muy Atentamente,



**Econ. Jorge Torres Guarnizo**  
GERENTE

**Inmobiliaria, Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S. A.**