

INFORME DE GERENTE

Guayaquil, 19 de Abril de 2017.

Señores:

Junta General de Accionistas de

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

Ciudad.

De mis consideraciones:

Cumpliendo con el plan de trabajo establecido por parte de la Junta de Accionistas, procedí a realizar el informe de la situación financiera de la empresa, que se encuentra ajustada a los reglamentos vigentes, así como las políticas gubernamentales aplicables.

**Estado económico de Inmobiliaria Importaciones y Representaciones Del Litoral
Inimporali S.A.**

Inmobiliaria Importaciones y Representaciones Del Litoral Inimporali S.A., en el entorno económico y financiero del país como Inmobiliaria, se rige por la Superintendencia de Compañías, siendo siendo el cual que todas las acciones del sector, regida por las normas tributarias, de acuerdo a las resoluciones establecidas por el gobierno. Así como el acuerdo constituyente al Reglamento No. 34 de la Superintendencia de Compañías, dispuestas por las disposiciones y estándares que regulan para todo el sector comercial, en busca de seguir minimizar el riesgo de pérdida, siendo esta una política de control del Estado y de subcontrol de las empresas para tratar de garantizar la permanencia y sostenibilidad del sistema económico, política que exige un proceso constante desde reformas al estatuto y al Reglamento de Control e Quiebra a las políticas económicas internas de la empresa que en algunas veces limitan los procesos operacionales propios de la misma para su crecimiento, consolidación y expansión del negocio de compra y venta de inmuebles autónomos que es nuestro eje fundamental para lograr los recursos deseados.

En base a lo establecido en el parágrafo anterior, se incorporó información de la forma más oportuna sobre reformas urgentes que de todas maneras siempre buscamos y exigimos que dichas decisiones no perjudiquen los intereses generales de nuestros clientes internos y externos en lo que respecta al funcionamiento y desarrollo de empresa.

Cumplimiento de Objetivos

Debido a la elaboración del Plan de Trabajo administrativo programado a fines del año 2016, se detallan los propósitos generales y específicos de la empresa, los mismos que detalló a continuación:

- **Objetivos Generales:**
 - ☐ Cumplimiento de obligaciones
 - ☐ Fortalecimiento del plan de trabajo
- **Objetivos Específicos:**
 - ☐ Remediación a largo plazo

- Productividad
- Desarrollo del personal
- Atendidos en las empresas
- Responsabilidad pública
- Equilibrio entre los plazos corto y largo plazo

Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio

- La Junta General y el directorio, después de siguientes actuaciones al concluir el año 2016:
 - Conociendo el Informe de Gestión
 - Conociendo el Balance General y el Estado de Resultados
 - Autorizando a los administradores de la compañía para suscribir los servicios de auditoría externa por el año 2016
 - Conociendo el Informe IAF año 2016

Información de Hechos Extraordinarios Administrativos

En nuestro estado financiero del periodo fiscal 2016, se menciona que uno de los activos más sensibles de la compañía correspondía a la recuperación de la cartera vencida de períodos anteriores, originada con la falta de gestiones adecuadas.

Por lo mencionado, esta misma indicó que el área de dirección operativa, ha empezado a tomar acciones que contemplen estrategias para la recuperación de la cartera que se encuentran en gestiones legales por su extemporaneidad, así como el identificar el estado de clientes, cuyos valores vencidos no arrojan ocurrir en gestiones operativas.

3.- INFORME DE SITUACIÓN FINANCIERA

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

Índice Financiero

En el año 2016, presentamos a seguir los siguientes índices financieros:

Índice de Liquidez

$$\text{Fórmula} = \frac{\text{Activos Corrientes}}{\text{Pasivos Corrientes}}$$

$$\text{Resultado} = \frac{1.375.885,91}{4.816.096,81} = 0,29 \text{ (baja)}$$

Este índice nos demuestra que la compañía, al cierre del 2016, posee para pagar cada dólar de deuda 0,29 dólares sobre los pasivos circulantes de la empresa.

Informe Anual de Gerente
Período 2016

Endeudamiento del Activo

$$\text{Fórmula} = \frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Total Activo}}$$

$$\text{Resultado} = \frac{2.573.191,89}{27.407.214,88} = 9,42 \text{ (índice)}$$

Señalamos que conforme a lo el 12% de nuestro pasivo ha sido financiado con recursos propios.

Endeudamiento Patrimonial

$$\text{Fórmula} = \frac{\text{Total Pasivo}}{\text{Total Patrimonio}}$$

$$\text{Resultado} = \frac{2.573.191,89}{21.934.521,80} = 11,74 \text{ (índice)}$$

Rotación de Cuentas

$$\text{Fórmula} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Cuentas a Cobrar}}$$

$$\text{Resultado} = \frac{379.332,25}{504.763,31} = 0,75 \text{ veces}$$

Se ha rotado las cuentas por cobrar 0,75 veces

RECOMENDACIONES PARA EL PRÓXIMO EJERCICIO

Al revisar los estados Financieros se recomienda:

- Aplicar políticas y acciones necesarias para lograr eficiencia y obtener rentabilidad.
- Buscar a corredores de bienes raíces para lograr la venta de las propiedades de inversión.
- Ejecutar en forma mensual flujo de efectivo.

Conclusión

En todo a lo expresado en el presente informe, podemos determinar que el periodo fiscal 2016, si bien tuvimos un comportamiento usual debido a los resultados obtenidos, estamos conscientes que para el presente periodo 2017, se presenta el plan de trabajo en el cual realizamos los procedimientos adecuados que nos permitan continuar con éxito y resultados positivos en el año 2017.

Atentamente



Alcarrarone Gabriela Encarnación

GERENTE

INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.