INFORME DE GERENTE

Guayaquil, 16 de septiembre del 2018.

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, procedimos a realizar el informe de la situación financiera de la empresa, que se encuentran alineados a los reglamentos vigentes, así como las políticas gubernamentales establecidas.

Entorno económico de Inmobiliaria Importaciones y Representaciones del Litoral Inimporeli S.A..

Inimporeli, en el entorno económico y financiero del país como Inmobiliaria y vigilada por la Superintendencia de Compañías, viene siendo, al igual que todas las entidades del sector, regulada por las normas tributarias, de acuerdo a las resoluciones establecidas por el gobierno. Así como el acuerdo correspondiente al Reglamento No. 34 de la Superintendencia de Compañías, exigentes por las resoluciones y estándares que reglamenta para todo el sector comercial, en busca de lograr minimizar el riesgo de pérdida, siendo ésta una política de control del Estado y de autocontrol de las empresas para tratar de garantizar la permanencia y sostenibilidad del sistema económico, políticas que exige en muchas ocasiones hacer reformas al estatuto y al Reglamento de Crédito e igualmente a las políticas económicas internas de la empresa que en algunos casos limitan las acciones o actividades propias de la misma para su crecimiento, consolidación y expansión en el alquiler de bienes inmuebles que es nuestro eje fundamental para lograr los recursos deseados.

En base a lo establecido en el párrafo anterior, es importante interpretar de la forma más objetiva dichas reformas obligantes que de todas maneras siempre buscaremos y exigiremos que dichas decisiones no perjudiquen los intereses generales de nuestros clientes internos y externos en lo que debe ser el funcionamiento y desarrollo de la empresa.

Cumplimiento de Objetivos

Dentro de la elaboración del Plan de Trabajo administrativo propuesto a inicios del año 2018, se detallaban los propósitos generales y específicos de la empresa, los mismos que detallo a continuación:

- ***Objetivos Generales:***
  - ☑ Cumplimiento de obligaciones
  - ☑ Planificación del plan de trabajo

- ***Objetivos Específicos:***
  - ☑ Rentabilidad a largo plazo
  - ☑ Productividad
  - ☑ Desarrollo del personal
  - ☑ Responsabilidad pública
  - ☑ Equilibrio entre los planes a corto y largo plazo

Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio

- La Junta General y el directorio, dispuso las siguientes observaciones al concluir el año 2018:

  - Conocieron el Informe de Gerencia
  - Conocieron el Balance General y el Estado de Resultado
  - Autorización para denominar el oficial de cumplimiento ante la UAF.
  - Conocieron el informe del Comisario.

Información de Hechos Extraordinarios Administrativos

En nuestros estados financieros del periodo fiscal 2018, evidenciamos que uno de los puntos más sensibles de la compañía corresponde a la recuperación de la cartera vencida de periodos anteriores, originadas por la falta de gestiones apropiadas.

Por lo mencionado, debemos indicar que si bien la directiva ejecutiva, ha empezado a tomar acciones que contemplan estrategias para la recuperación de los saldos que se encuentran en gestiones legales por su extemporaneidad, así como el identificar el detalle de clientes, cuyos valores vencidos no ameritan incurrir en gastos operativos.

INFORME DE SITUACIÓN FINANCIERA

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

Índices Financieros

En el año 2018 procedemos a ejecutar los siguientes índices financieros.

Índice de Liquidez

$$\textbf{Formula} = \frac{\textbf{Activos Corrientes}}{\textbf{Pasivos Corrientes}}$$

$$\textbf{Resultado} = \frac{\textbf{2,987,266.06}}{\textbf{294,933.07}} = \textbf{10.13 (Índice)}$$

Este índice nos demuestra que la compañía al cierre del 2018 poseía para pagar cada dólar de deuda, 10.13 centavos sobre los pasivos inmediatos de la empresa.

Índice de Endeudamiento

$$\textbf{Formula} = \frac{\textbf{Total Pasivo}}{\textbf{Total Activo}}$$

$$\textbf{Resultado} = \frac{\textbf{3,267,115.60}}{\textbf{35,972,872.37}} = \textbf{0.09 (Índice)}$$

Este índice nos demuestra que la compañía al cierre del 2018 el 9% de su patrimonio está comprometido con sus proveedores.

Endeudamiento Patrimonial

Formula = Total Pasivo / Total Patrimonio

Resultado = 3,267,115.60 / 32,705,756.77 = 0.10 (índice)

Este índice demuestra cuanto esta endeuda la compañía, y que puede generar gastos financieros, que afectan al patrimonio

Rotación de Cartera

Formula = Ventas / Cuentas x Cobrar

Resultado = 715,978.61 / 562,227.95 = 1.27 veces

Se ha renovado las cuentas por cobrar 1.27 veces

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.
- Elaborar en forma mensual el flujo de efectivo.

Conclusión

En base a los sostenido en el presente informe, podemos determinar que el periodo fiscal 2018, si bien obtuvimos un comportamiento inusual debido a los resultados obtenidos, debemos manifestar que para el presente periodo 2019, se presenta el plan de trabajo en el cual detallamos los procedimientos adecuados que nos permitirá resarcir nuestra pérdida en el año 2019.

Atentamente

Ec. Erika Guzmán Ortega
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.