INFORME DE GERENTE

Guayaquil, 9 de Abril del 2020.

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 2019, 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 2019:

Conocer el Informe de Gerencia
Conocer el Balance General y el Estado de Resultado
Conocer el informe de ante la UAF.
Conocer el informe del Comisario.

Información de Hechos Extraordinarios Administrativos

En nuestros estados financieros del periodo fiscal 2019, 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 SITUACION FINANCIERA

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

Indices Financieros

En el año 2019 procedemos a ejecutar los siguientes indices financieros.

Indice de Liquidez

Formula = Activos Corrientes
Pasivos Corrientes

Resultado = 3'697.836,13 = 1.10 (indice)
3'349.861,96

Este Indice nos demuestra que la compañía al cierre del 2019 posela para pagar cada dólar de deuda, 1.10 centavos sobre los pasivos inmediatos de la empresa.

Indice de Endeudamiento

Formula = Total Pasivo
Total Activo

Resultado = 3,545.761,30 = 0.12 (indice)
30'140.261,23

Este indice nos demuestra que la compañia al cierre del 2019 el 12 % de su patrimonio está comprometido con sus proveedores.

Endeudamiento Patrimonial

Formula = Total Pasivo / Total Patrimonio

Resultado = 3'545.761,30 / 26'594.499,93 = **0.13 (Indice)**

Este indice demuestra cuanto esta endeudada la compañia, y que puede generar gastos financieros, que afectan al patrimonio

Rotación de Cartera

Formula = Ventas / Cuentas x Cobrar

Resultado = 679.380,36 / 549.985.38 = **1.24 veces**

Se ha renovado las cuentas por cobrar 1.24 veces

RECOMENDACIONES PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO.

Al revisar los estados Financieros se recomienda:

- Aplicar politicas y acciones necesarias para lograr eficiencia, y obtener rentabilidad.
- Recurrir a corredores de bienes raices 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 2019 fue un año inusual en cuanto se tuvo primeramente las paralizaciones producidas en el mes de octubre del 2019 la cual produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia a la economia del pais. La administración de la compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos significativos en las operaciones de la compañia. Pero que al término del año 2019 ocurrió el brote del virus COVID-19 el cual tuvo una rápida expansión y que la organización mundial de la salud (OMS) declara a esta enfermedad como una pandemia, la cual el gobierno ecuatoriano tomó medidas por el bien de salud pero a su vez una grave situación para la economia del país, ya que se paralizaron todas las actividades presenciales y que afectará en lo posterior ya que las actividades aún no se han podido reestablecer del todo y que tomará su tiempo por el transcurso del año 2020.

Atentamente

ECON. ERIKA GUZMAN ORTEGA
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA IMPORTACIONES Y REPRESENTACIONES DEL LITORAL
INIMPORELI S.A.