

INFORME DEL GERENTE GENERAL A JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOGRANJA S.A CORRESPONDIENTE AL PERIODO ECONOMICO DE ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DE 2017

Pongo en consideración de la junta general de accionistas de INMOGRANJA S.A., el informe financiero correspondiente al período económico comprendido de Enero 1 a Diciembre 31 de 2017, período en el cual me he desempeñado como Gerente General de la Compañía.

El presente informe está basado considerando los siguientes aspectos:

1.1 CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS

Todos los objetivos previstos en el período económico comprendido entre el 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2017, se han dado fiel cumplimiento. La planificación de ingresos para el presente ejercicio económico se ha cumplido de acuerdo a las expectativas que se tenía previsto para el presente año.

1.2 CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y DE DIRECTORIO

A todas las disposiciones dadas tanto por el Directorio como por la Junta General de Accionistas se han dado cabal cumplimiento, por otro lado es importante resaltar que tanto el Directorio de la Compañía como la Junta General de Accionistas de INMOGRANJA S.A., se han reunido todas las veces que se han considerado necesarias. En cuanto a este punto, no tengo nada más que informar.

1.3 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA, COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO ANTERIOR.

A continuación expondré la situación financiera de la compañía y realizaré una comparación de los resultados con los del ejercicio económico anterior.

1.3.1 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

A continuación haré una breve explicación de las principales cifras que presenta el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2017, a su vez haré una breve explicación de las partidas que ameriten ser analizadas y se comparará las cifras del 2016 contra las cifras obtenidas en el año 2017:

INMOGRANJA S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 - 2017
(EXPRESADO EN USD DÓLARES)

CUENTAS	AÑO		VARIACIONES		ANALISIS HORIZONTAL	
	2017	2016	ABSOLUTA	RELATIVA	2017	2016
ACTIVOS						
Activos Corrientes:						
Efectivo y equivalentes	6.065,54	32.884,73	-26.819,19	-81,56%	11,07%	44,29%
Cuentas por cobrar	8.090,95	8.543,74	-452,79	-5,30%	14,76%	11,51%
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	22.268,48	32.818,60	-10.550,12	-32,15%	40,62%	44,20%
Total Activos corrientes	36.424,97	74.247,07	-37.822,10	-50,94%	66,45%	100,00%
Activos No Corrientes:						
Construcciones en curso	18.391,57	0,00	18.391,57	0,00%	33,55%	0,00%
Propiedad planta y equipos	132,00	132,00	0,00	0,00%	0,24%	0,18%
(Depreciación acumulada)	-132,00	-132,00	0,00	0,00%	-0,24%	-0,18%
Total Activos no corrientes	18.391,57	0,00	18.391,57	0,00%	33,55%	0,00%
TOTAL ACTIVOS	54.816,54	74.247,07	-19.430,53	-26,17%	100,00%	100,00%
PASIVOS						
Pasivos Corrientes:						
Cuentas por pagar comerciales	1.614,59	0,00	1.614,59	0,00%	2,95%	0,00%
Otras Cuentas por Pagar	86.459,95	127.480,33	-41.020,38	-32,18%	157,73%	171,70%
Anticipos de clientes	16.284,50	0,00	16.284,50	0,00%	29,71%	0,00%
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	309,49	1.662,44	-1.352,95	-81,38%	0,56%	2,24%
15% Participación trabajadores	935,78	0,00	935,78	0,00%	1,71%	0,00%
Impuesto a la renta	1.166,61	1.194,84	-28,23	-2,36%	2,13%	1,61%
Total Pasivos no Corrientes:	106.770,92	130.337,61	-23.566,69	-18,08%	194,78%	175,55%
Pasivos no Corrientes:						
Total Pasivos No Corrientes	0,00	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
TOTAL PASIVOS	106.770,92	130.337,61	-23.566,69	-18,08%	194,78%	175,55%
PATRIMONIO						
Capital pagado	1.200,00	1.200,00	0,00	0,00%	2,19%	1,62%
Reserva legal	851,97	324,42	527,55	162,61%	1,55%	0,44%
Utilidades retenidas	24.156,93	19.408,97	4.747,96	24,46%	44,07%	26,14%
Pérdidas ejercicios anteriores	-82.299,44	-82.299,44				
Utilidad (pérdida) del ejercicio	4.136,16	5.275,51	-1.139,35	-21,60%	7,55%	7,11%
TOTAL PATRIMONIO	-51.954,38	-56.090,54	4.136,16	-7,37%	-94,78%	-75,55%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	54.816,54	74.247,07	-19.430,53	-26,17%	100,00%	100,00%

De este cuadro, podemos rescatar algunos aspectos importantes, los mismos que considero a los siguientes:

- a) Caja Bancos, en este punto debo mencionar que la empresa no tiene problemas de liquidez y el saldo se presenta en cuatro cifras medias considerando la entidad ha cumplido en el año con todas las obligaciones comerciales.

- b) Las Cuentas por Cobrar cierran con un saldo de \$ 8.090,95 lo que significó un decremento del 5,30 % con relación al ejercicio económico anterior, esto debido principalmente a la política de recuperación de cartera. Al 31 de diciembre del 2017 representan el 14,76 % del activo total.
- c) Dentro del activo no corriente, se registra la propiedad planta y equipo de la empresa, en su valor neto descontada la depreciación acumulada presenta un saldo de \$18.391,57 que corresponde a construcciones en curso, las mismas que se activarán en el 2018 y a partir de enero de 2018 se empezará a depreciar.
- d) Cuentas por pagar comerciales, registra un saldo pendiente de pago al 31 de diciembre del 2017 de \$ 1.614,59 que corresponde a proveedores pendientes de pago.

1.3.2 ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

INMOGRANJA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 - 2017
(EXPRESADO EN USD DÓLARES)

CUENTAS	AÑO		VARIACIONES	
	2017	2016	ABSOLUTA	RELATIVA
INGRESOS ORDINARIOS:				
VENTAS	46.342,39	50.270,29	-3.927,90	-7,81%
OTROS INGRESOS	0,05	0,00	0,05	0,00%
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	46.342,44	50.270,29	-3.927,85	-7,81%
COSTO DE VENTA	0,00	0,00	0,00	0,00%
UTILIDAD EN VENTAS	46.342,44	50.270,29	-3.927,85	-7,81%
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTA	-40.103,89	-43.799,94	3.696,05	-8,44%
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTOS	6.238,55	6.470,35	-231,80	-3,58%
15% PARTICIPACIÓN	-935,78	0,00	-935,78	0,00%
IMPUESTO A LA RENTA	-1.166,61	-1.194,84	28,23	-2,36%
UTILIDAD EN ACTIVIDADES ORDINARIAS	4.136,16	5.275,51	-1.139,35	-21,60%
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0,00	0,00	0,00	0,00%
RESULTADO INTEGRAL NETO	4.136,16	5.275,51	-1.139,35	-21,60%
RESULTADO DEL EJERCICIO (UTILIDAD NETA)	4.136,16	5.275,51	-1.139,35	-21,60%

El estado de Pérdidas y Ganancias, presenta las siguientes cifras:

- a) Los ingresos operacionales, que corresponde a arrendamientos de bienes inmuebles por parte de la compañía, registraron un decremento en el presente ejercicio económico.

- b) Los gastos de administración y ventas ascienden a un valor de \$ 40.103,89 decremento que corresponde al 8,44% en relación al año 2016
- c) La utilidad neta del ejercicio registra un saldo de \$ 4.136,16.

1.4 PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES

Durante el ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 2017, la compañía registro una utilidad de \$ 4.136,16 y por tal motivo, la gerencia propone que este valor se quede en la Cuenta de Utilidades No Distribuidas, valor que servirá para efectuar los proyectos previstos en el año 2018.

Hasta aquí el informe sobre la situación financiera de la compañía, aprovecho la oportunidad para expresar mi agradecimiento a los señores accionistas de la empresa por la colaboración recibida durante el ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 2017 en la ejecución de mis labores así como también a todo el personal de la compañía que brindó su colaboración oportuna y desinteresada, misma que permitió alcanzar los objetivos planteados para el año en mención.

Atentamente,



Julio Granja Ballen
170022256-3

Quito, 02 de marzo de 2018