



Quito, 15 de marzo de 2017

**A la Junta de Accionistas de:
INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.**

INFORME DE ACTIVIDADES AÑO 2016

1. ESTADO DE RESULTADOS.- El análisis se lo realiza comparando las operaciones del año 2016 con respecto al año 2015

1) INGRESOS

Los ingresos por arriendo por las propiedades de la INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A., crecieron (14%) de US\$ 272.570 dólares en el 2015 a US\$ 309.868 dólares en el 2016 por cuanto en algunos meses del año 2016 se recibieron arriendos del segundo local ubicado en la Bélgica que en el año 2015 no se cobraron por cuanto no estaba arrendado y al cobro de arriendos por el alquiler de la cancha-parqueadero.

En el año 2016 se generan otros ingresos por US\$ 32.917 correspondientes a la utilización de una de las propiedades de la calle Colón y la propiedad de la calle Bélgica de la Inmobiliaria, que respaldan créditos hipotecarios de Metaltronic S.A.

2) GASTOS DE OPERACIÓN.-

a) SUELDOS Y SALARIOS.- Durante el año 2016 no se tiene ningún empleado bajo relación de dependencia en la Inmobiliaria por lo que el valor es cero.

b) BENEFICIOS SOCIALES .- Durante el año 2016 no se tiene ningún empleado bajo relación de dependencia en la Inmobiliaria por lo que el valor de beneficios sociales es cero.

c) HONORARIOS.- Se produce una disminución del 46%. En el 2016 el gasto fue de US\$ 86.600 dólares y en el 2015 US\$ 160.266 dólares.

d) AMORTIZACIONES Y DEPRECIACIONES.-

El gasto depreciación se mantiene en US\$17.268 al igual que en el año 2015 por cuanto no se han realizado adiciones en los activos fijos.



e) **GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION.-** Suben 33% de US\$ 26.396 dólares en el 2015 a US\$ 34.980 dólares en el 2016. Los principales rubros que aumentan son, Impuesto predial, Contribución solidaria por el terremoto de Manta, y adecuaciones realizadas en la propiedad de la calle Bélgica.

3.- UTILIDAD.-

En el año 2016 se generó una utilidad de US\$ 149.761, en el año 2015 se generó una utilidad de US\$117.493.

De la utilidad se debe tomar los valores de participación trabajadores, impuesto a la renta y reserva legal para determinar el valor que finalmente corresponde a los accionistas:

2016

UTILIDAD DEL EJERCICIO	149.761,13
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	0,00
UTILIDAD DESPUES DE PARTIC. TRABAJADORES	149.761,13
GASTOS NO DEDUCIBLES	2.936,32
BASE PREVIA IMPUESTO A LA RENTA	152.697,45
25% AMORTIZACION PERDIDA TRIBUTARIA	0,00
BASE IMPONIBLE I. RENTA	152.697,45
22% IMPUESTO A LA RENTA	33.593,44
UTILIDAD A DISPOSICION DE LOS ACCIONISTAS	116.167,69

II ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

El análisis se lo realiza comparando los balances al 31 de diciembre del 2015 y 2016

1) ACTIVO CORRIENTE

Disminuye 3% de US\$ 159.631 dólares en el 2015 a US\$ 154.433 dólares en el 2016. Representa el 33% del activo total.

INDICE DE LIQUIDEZ.- La relación Activos Corrientes a pasivos corrientes aumenta en 0.07 veces con relación al año 2015.

Liquidez 2015	Activo corriente	159.631	
	-----	=	----- = 0,53 veces
	Pasivo corriente	300.769	



Liquidez 2016	Activo corriente	154.433		
	-----	=	-----	= 0,60 veces
	Pasivo corriente	258.650		

2) ACTIVO FIJO

El activo fijo presenta una disminución del 5%, de US\$ 324.931 dólares en el 2015 a US\$ 307.663 dólares en el 2016, y corresponde a la depreciación del año por US\$17.268.

Los activos fijos representan el 67% del activo total a fines del 2016.

En conjunto el activo total disminuye de US\$ 484.561 dólares en el 2015 a US\$462.096 dólares en el 2016 (variación 5%)

3) PASIVO CORRIENTE.-

Disminuye de US\$ 300.930 dólares en el 2015 a US\$258.650 dólares en el 2016 (14%) debido a la cancelación de una parte de la deuda con los accionistas.

El pasivo corriente a finales del 2016 financió el 56% del activo total, seis puntos menos que el 62% del año 2015.

4) PASIVO A LARGO PLAZO.-

La empresa no tiene obligaciones a largo plazo.

5) PATRIMONIO.-

Aumenta de US\$ 183.632 dólares en el 2015 a US\$ 203.446 en el 2016. Financia el 44% del activo total.

Se puede esperar que en el 2017 mejorarán los índices financieros y de operación general de la compañía.

ANA MARÍA LANDÁZURI CABEZAS
GERENTE GENERAL