

Quito, 15 de marzo de 2019

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

INFORME DE ACTIVIDADES AÑO 2018

1. ESTADO DE RESULTADOS.- El análisis se lo realiza comparando las operaciones del año 2018 con respecto al año 2017

1) INGRESOS

Los ingresos por arriendo por las propiedades de la INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A., decrecieron (3%) de US\$ 304.883 dólares en el 2017 a US\$ 296.039 dólares en el 2018 por cuanto durante el año 2018 el segundo local ubicado en la Bélgica no se arrendó.

Los ingresos por utilización de garantías de las propiedades crecieron (368%) de US\$ 65.798 dólares en el 2017 a US\$ 307.722 dólares en el 2018.

2) GASTOS DE OPERACIÓN.-

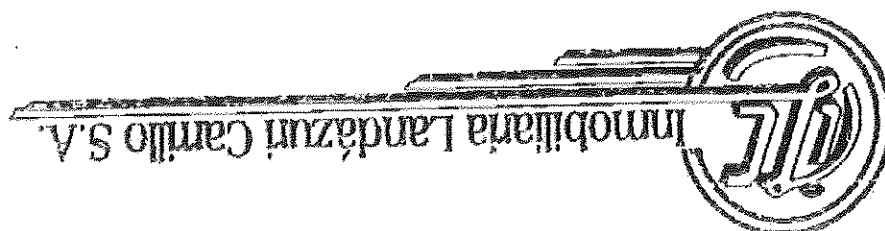
a) SUELDOS Y SALARIOS.- Durante el año 2018 no se tiene ningún empleado bajo relación de dependencia en la Inmobiliaria por lo que el valor es cero.

b) BENEFICIOS SOCIALES.- Durante el año 2018 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 un incremento del 91% relacionado principalmente con el proyecto de traspaso de propiedades. En el 2017 el gasto fue de US\$ 78.683 dólares y en el 2018 US\$ 150.200 dólares.

d) VALOR RAZONABLE DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN.-

El gasto generado por ajuste en el valor razonable de las propiedades de inversión asciende a US\$37.349,30 en el año 2018. Este ajuste corresponde a la diferencia entre el avalúo de los bienes del 2018 versus el del 2017.



e) GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACION.- Suben 461% de US\$ 29.189 dólares en el 2017 a US\$163.810 dólares en el 2018. Los principales rubros que aumentan son, Impuesto predial y honorarios de abogados relacionados con el proyecto de traspaso de propiedades.

3.- UTILIDAD.-

En el año 2018 se generó una utilidad de US\$ 202.378, en el año 2017 se generó una utilidad de US\$ 197.464.

De la utilidad se debe tomar el valor de impuesto a la renta para determinar el valor que finalmente corresponde a los accionistas:

2018

UTILIDAD DEL EJERCICIO	202.378,45
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	0,00
UTILIDAD DESPUES DE PARTIC.TRABAJADORES	202.378,45
GASTOS NO DEDUCIBLES	74,84
BASE PREVIA IMPUESTO A LA RENTA	202.453,29
25% AMORTIZACION PERDIDA TRIBUTARIA	0,00
BASE IMPONIBLE I.RENTA	202.453,29
22% IMPUESTO A LA RENTA (TARIFA PYMES)	44.539,72
UTILIDAD A DISPOSICION DE LOS ACCIONISTAS	157.838,73

II ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

El análisis se lo realiza comparando los balances al 31 de diciembre del 2017 y 2018

1) ACTIVO CORRIENTE

Aumenta 146% de US\$ 76.230 dólares en el 2017 a US\$ 187.678 dólares en el 2018. Representa el 3% del activo total.

INDICE DE LIQUIDEZ.- La relación Activos Corrientes a pasivos corrientes aumenta en 0.35 veces con relación al año 2017.



Liquidez 2017	Activo corriente	76.230	=	$\frac{140.232}{76.230}$	= 0,54 veces
	Pasivo corriente	140.232			

Liquidez 2018	Activo corriente	187.678	=	$\frac{210.514}{187.678}$	= 0,89 veces
	Pasivo corriente	210.514			

2) PROPIEDADES DE INVERSION

En el año 2018, se cambia la figura de activo fijo a propiedades de inversión, que implica realizar anualmente un avalúo de las propiedades y reflejar el ajuste en lugar de la depreciación anual.

Las propiedades de inversión están valoradas al 31 de diciembre de 2018 así:

Terrenos	5.198.310
Edificios	1.874.653
Representan el 97% del activo total.	

3) PASIVO CORRIENTE.-

Aumenta de US\$ 140.232 dólares en el 2017 a US\$210.514 dólares en el 2018 (50%) debido a que quedaron pendientes de pago honorarios legales y por servicios. El pasivo corriente a finales del 2018 financió el 3% del activo total.

4) PASIVO A LARGO PLAZO.-

La empresa no tiene obligaciones a largo plazo.

5) PATRIMONIO.-

Asciende a US\$ 7'050.127 en el 2018 y financia el 97% del activo total.



Se puede esperar que en el 2019 mejorarán los índices financieros y de operación general de la compañía.

ANA MARÍA LANDÁZURI CABEZAS
GERENTE GENERAL

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Ana María Landázuri Cabezas', enclosed within a blue oval stamp.