

## **INFORME DE GERENCIA**

**A la Junta General de Socios de la compañía**

**SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.**

Señores Socios:

Dando cumplimiento a los requerimientos legales y estatutarios, a continuación presento para su conocimiento, el informe sobre mi administración durante el ejercicio económico 2014, en mi calidad de Gerente General de la empresa SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA S.A.

### **1. Resumen General**

A diciembre de 2014 se ha generado un total de USD \$ 10.527,85 en ingresos y un total de costos y gastos por USD \$ 30.768,69.

El 68% del total de sus ingresos están relacionados directamente con la actividad principal de la compañía.

Al finalizar el ejercicio fiscal 2014, se generó una utilidad pérdida contable de USD \$ 20.240,84, según se indica a continuación:

*(Expresado en Dólares)*

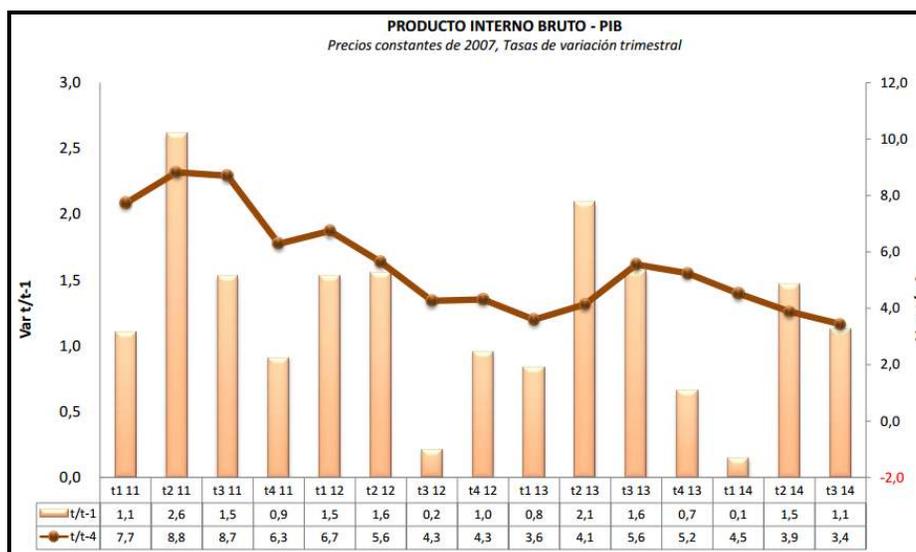
<b>CUENTAS</b>	<b>Saldo al 31 de Diciembre 2014</b>
Ingresos	10.527,85
(-) Gastos	30.768,69

### **2. Entorno Macroeconómico**

#### **3.1 SECTOR REAL**

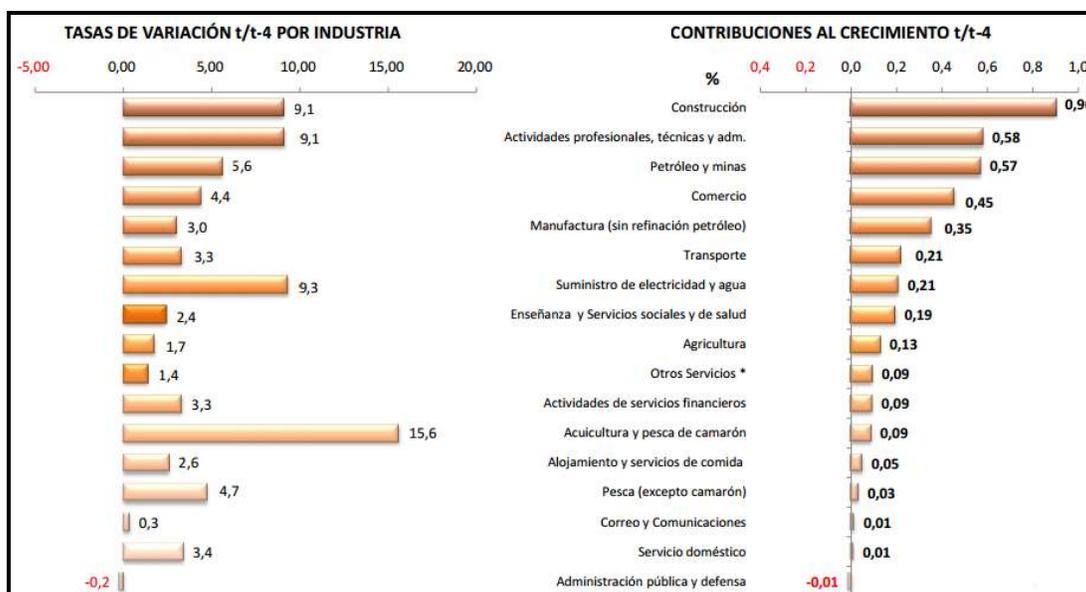
##### **3.1.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO**

En el tercer trimestre de 2014, Ecuador mantuvo la tendencia de crecimiento económico, con un resultado positivo de 3,4% en variación inter-anual (t/t-4) y en 1,1% en relación al trimestre anterior (t/t-1), lo que ubicó al PIB (a precios constantes) en USD \$ 17.542 millones.



Fuente: Banco Central del Ecuador

En cuanto a la variación inter-anual del PIB (3,4%), las actividades que presentaron mayor contribución fueron: Construcción, 0,90%; Actividades profesionales, técnicas y administrativas, 0,58%; y, Petróleo y minas, 0,57%.

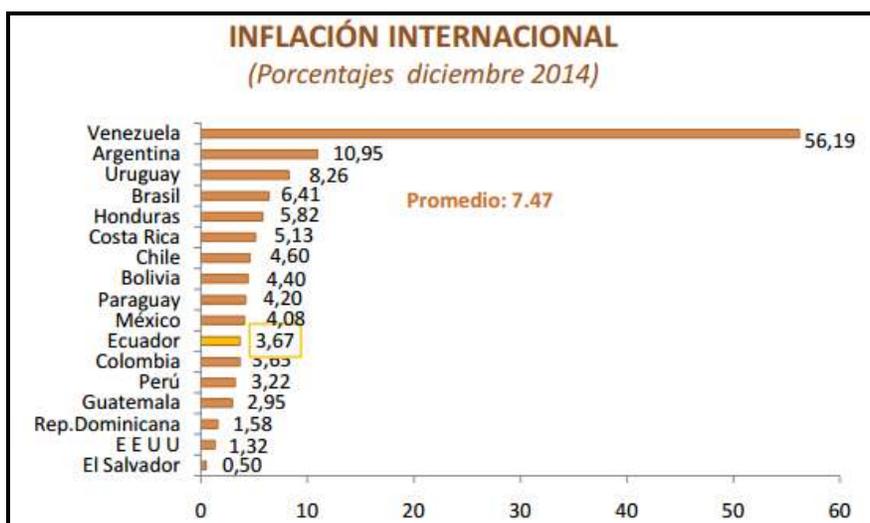


Fuente: Banco Central del Ecuador

**Observación:** El presente análisis macroeconómico se fundamenta en información estadística, publicaciones y boletines económicos disponibles a la fecha de elaboración del mismo (Marzo del 2015), elaborados y publicados por los principales organismos de control (Banco Central del Ecuador, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cepal, etc.); sin embargo, en algunos casos dichas entidades aún no publican la información definitiva a diciembre del 2014; y, en otros casos, solo se dispone de información preliminar/provisional con corte a octubre, noviembre del 2014.

### 3.1.2. INFLACIÓN

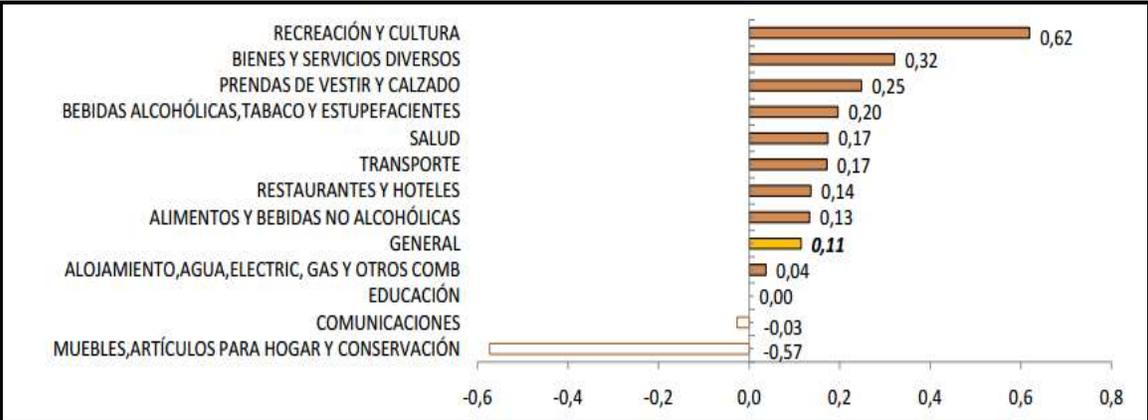
En diciembre de 2014, de un grupo de 17 países analizados<sup>1</sup>, en su mayoría de América Latina, Ecuador se ubicó por debajo del promedio.



Fuente: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC)

<sup>1</sup> La información de Estados Unidos, Colombia y Bolivia corresponde a noviembre 2014; Argentina y Venezuela corresponde a diciembre 2013.

En diciembre de 2014, la tasa de inflación mensual fue del 0,11%, inferior al porcentaje del mismo mes del año anterior (0,20%); por divisiones de consumo el mayor registro se dio en Recreación y Cultura, seguido de Bienes y Servicios Diversos y Prendas de Vestir y Calzado; en tanto 2 divisiones fueron deflacionarias (gráfico inferior).



Fuente: INEC

La división de alimentos y bebidas, según el INEC, fue la que mayormente contribuyó al crecimiento de la inflación en el mes de diciembre de 2014 con el 27,7%, seguida de la de recreación y cultura con el 19,27%.

Las ciudades más inflacionarias fueron Esmeraldas y Machala, con el 0,60% y el 0,41%, respectivamente. Mientras que Loja y Manta fueron las que presentaron la cifra más baja de Índice de Precios al Consumidor (IPC).

Por su parte, la canasta básica familiar se ubicó en USD \$646,30 y el ingreso familiar mensual con 1,6 perceptores fue de USD \$634,67. En diciembre del 2013, la canasta básica llegó a USD \$620,86 con un ingreso familiar de USD \$593,60. El INEC informó, además, que a partir de febrero de 2015 cambiará el año base de registro de inflación. Esto quiere decir que se incluirán otros productos dentro del grupo con el que se hace el análisis para determinar el IPC.

### **3.1.3.MERCADO LABORAL**

Dentro del proceso de mejoras continuas de la Encuesta de Empleo y Desempleo (ENEMDU), el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) en conjunto con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo (Senplades) presentaron el nuevo marco conceptual para clasificar a la población con empleo.

La nueva propuesta clasifica a la población con empleo en tres grupos: empleo adecuado, empleo inadecuado y empleo no clasificado. La característica de “adecuado o inadecuado” se determina por dos requerimientos: a) el cumplimiento de una jornada legal de trabajo, y b) el ganar al menos el salario básico unificado.

Durante diciembre 2014 a nivel nacional se tiene:

- De la población total, el 69,10% está en edad de trabajar
- El 64,48% de la población en edad de trabajar se encuentra económicamente activa.
- De la población económicamente activa, el 96,20% son personas con empleo.

En el trimestre de diciembre 2014 a nivel nacional:

- La población en edad de trabajar (PET) es de 11,1 millones de personas.
- La población económicamente activa (PEA) es de 7,1 millones de personas
- La población económicamente inactiva (PEI) es de 3,9 millones de personas.

	dic-08	dic-09	jun-10	dic-10	jun-11	dic-11	jun-12	dic-12	jun-13	dic-13	mar-14	jun-14	sep-14	dic-14
Población en Edad de Trabajar (PET)	9.648.996	10.032.716	10.147.386	10.291.500	10.475.984	10.533.003	10.673.358	10.864.147	10.993.539	11.200.371	11.238.681	11.236.793	11.270.069	11.159.255
Población Económicamente Activa (PEA)	6.385.421	6.548.937	6.582.460	6.436.257	6.553.789	6.581.621	6.870.842	6.701.014	6.999.745	6.952.986	7.048.410	6.967.747	7.145.197	7.194.521
Población con Empleo	6.005.395	6.125.135	6.174.141	6.113.230	6.224.584	6.304.834	6.588.271	6.424.840	6.725.795	6.664.241	6.706.314	6.643.458	6.866.776	6.921.107
Empleo Adecuado	2.858.659	2.565.691	2.715.542	2.875.533	2.789.525	2.996.566	3.104.824	3.118.174	2.998.481	3.328.048	3.206.080	3.401.156	3.414.023	3.545.802
Empleo Inadecuado	3.131.256	3.432.397	3.371.701	3.183.934	3.373.993	3.268.817	3.386.896	3.159.903	3.632.755	3.321.730	3.482.476	3.224.978	3.429.851	3.358.884
Subempleo	957.978	1.071.615	1.041.266	889.255	781.525	706.458	664.982	603.890	818.126	809.269	890.360	851.939	893.705	925.774
Otro empleo Inadecuado	1.649.349	1.778.578	1.811.893	1.765.688	2.032.999	2.056.875	2.063.391	2.018.582	2.145.528	2.019.279	2.094.854	1.935.920	1.980.199	1.924.634
Empleo no remunerado	523.928	582.204	518.542	528.991	559.469	505.484	658.523	537.431	669.102	493.182	497.262	437.119	555.947	508.476
Empleo no clasificado	15.481	127.047	86.898	53.763	61.066	39.451	96.551	146.763	94.558	14.463	17.758	17.324	22.902	16.421
Desempleo	380.026	423.802	408.318	323.027	329.205	276.787	282.571	276.174	273.951	288.745	342.096	324.289	278.421	273.414
Población Económicamente Inactiva	3.263.575	3.483.779	3.564.926	3.855.244	3.922.196	3.951.382	3.802.516	4.162.884	3.993.794	4.247.385	4.190.271	4.269.046	4.124.872	3.964.734

**Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censo**  
**Ilustración 18** Composición de la Población: Total Nacional

En diciembre 2014, la tasa de empleo inadecuado para la ciudad de Quito registró el 24,83%.

Las diferencias entre diciembre 2013 y diciembre 2014 no son estadísticamente significativas.

Periodo	Quito	Guayaquil	Cuenca	Machala	Ambato
mar-13	29,03%	37,42%	29,82%	41,99%	44,03%
jun-13	27,97%	41,02%	26,21%	41,59%	43,43%
sep-13	26,62%	38,20%	25,61%	41,85%	42,52%
dic-13	24,64%	36,96%	27,86%	37,22%	40,07%
mar-14	23,76%	34,19%	32,83%	42,80%	39,60%
jun-14	22,87%	33,38%	29,56%	43,94%	37,47%
sep-14	23,69%	34,90%	26,40%	39,52%	36,68%
dic-14	24,83%	35,92%	32,45%	41,59%	35,08%

**Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censo**  
**Ilustración 19** Empleo Inadecuado

## Ajuste salarial



Salario Básico Unificado

El incremento del salario para 2015 fue del 4,11%, en comparación con la etapa precedente, lo que representa una remuneración mensual mínima para los trabajadores ecuatorianos de USD \$ 354,00. Para deducir el incremento el Ministerio de Trabajo también tomó en cuenta la inflación y un porcentaje de productividad.

La medida beneficiará a 564.468,00 personas que representan el 18,17% de la población económicamente activa del Ecuador que trabaja en relación de dependencia. Con el nuevo valor del Salario Básico Unificado, los ingresos mínimos familiares alcanzarían los USD \$ 660,64 y alcanzaría a cubrir en su totalidad el monto de la Canasta Básica Familiar valorada en USD \$ 664,74.

En Ecuador se ha registrado un incremento superior en el salario mínimo real en comparación con otros países de Latinoamérica”, ya que el valor de la hora de trabajo en Ecuador es la mejor remunerada con USD \$ 2,48, a diferencia de Perú que alcanza USD \$ 1,32 y Colombia USD \$ 1,63.

Los sueldos de los trabajadores del sector público seguirán congelados durante el 2015, debido a que quien menos gana percibe USD \$ 500,00 mensuales, el nuevo Salario Básico Unificado beneficiará a los obreros de distribución de gas, trabajadoras remuneradas del hogar, aprendices artesanos, operarios de microempresas, trabajadores auxiliares del sector de servicios, entre otros.

### 3. Estados financieros

## **SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA**

*Estado de Situación Financiera [CONSOLIDADO] Desde 01-ene-14 Hasta 31-dic-14*

<b>Codigo Cuenta</b>	<b>Nombre Cuenta</b>	<b>Movimiento</b>	<b>Total</b>
1	ACTIVO		401,050.92
11	ACTIVO CORRIENTE	1,050.92	
111	ACTIVO DISPONIBLE	164.71	
11101	CAJA BANCOS	164.71	
1110102	BANCOS	164.71	
111010201	Pichincha Cta 30616424-04	164.71	
112	ACTIVO EXIGIBLE	886.21	
11205	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	886.21	
1120501	RETENCIONES DE RENTA QUE LE HASN SIDO EFECTUADAS	(18.00)	
112050104	Iva En Compras 12%	(18.00)	
1120502	RETENCIONES DE IVA QUE LE HAN SIDO EFECTUADOS	904.21	
112050201	Retencion En La Fuente 1 %	13.95	
112050204	Retencion En La Fuente 8%	240.24	
112050206	Anticipo Impuesto A La Renta	650.02	
12	ACTIVO NO CORRIENTE	400,000.00	
121	ACTIVO FIJO	400,000.00	
12102	ACTIVO DEPRECIABLE	400,000.00	
1210201	EDIFICIOS	400,000.00	
121020101	Edificios Oficinas Quito 2	400,000.00	
	<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>401,050.92</b>
2	PASIVO		31,695.88
21	PASIVO CORRIENTE	31,695.88	
211	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR PROVEEDORES	31,695.88	
21101	CUENTAS POR PAGAR LOCALES	31,695.88	
2110101	PROVEEDORES LOCALES	31,695.88	
211010102	Tarjeta De Credito	13,921.42	
211010105	Juan Molina	17,124.44	
211010107	Otras Cuentas Por Pagar	650.02	
	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>31,695.88</b>
3	PATRIMONIO		389,595.88
31	PATRIMONIO	389,595.88	
311	PATRIMONIO	389,595.88	
31101	CAPITAL SUSCRITO	800.00	
3110101	CAPITAL SUSCRITO ASIGNADO A PATRIMONIO	800.00	
311010101	Socios	800.00	
31102	RESERVAS	329,391.27	
3110201	RESERVA LEGAL	329,391.27	
311020101	Reserva Legal	503.82	
311020102	Reserva Por Valuacion De Activos Fijos	328,887.45	

31108	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA DEL EJERCICIO		103,487.36
3110801	UTILIDAD NO DISTRIBUIDA DEL EJERCICIO		103,487.36
311080101	Utilidades Años Anteriores	48,504.64	
311080102	Utilidad Año 2009	2,593.35	
311080103	Utilidad Año 2010	3,502.17	
311080105	Utilidad Año 2011	10,024.85	
311080106	Utilidad Año 2013	38,862.35	
31109	PERDIDA ACUMULADA DEL EJERCICIO		(44,082.75)
3110901	(-) PERDIDA ACUMULADA DEL EJERCICIO		(44,082.75)
311090105	Perdida Año 2012	(44,082.75)	
	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>389,595.88</b>
	<b>PASIVO + IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR</b>		<b>34,748.31</b>
	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(23,293.27)</b>
	<b>TOTAL PATRIMONIO + PASIVO TOTAL+ RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>401,050.92</b>

## **SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA**

**Estado del Resultado Integral [CONSOLIDADO] Desde 01-ene-14 Hasta 31-dic-14**

<b>Codigo Cuenta</b>	<b>Nombre Cuenta</b>	<b>Movimiento</b>	<b>Total</b>
4	INGRESOS		10,527.85
41	INGRESOS		10,527.85
411	VENTAS NETAS		10,527.85
41101	VENTAS NETAS LOCALES		10,527.85
4110101	VENTAS NETAS LOCACLES TARIFA 12%		10,527.85
411010101	Arriendos	7,200.50	
411010103	Otros Ingreso	2,687.35	
411010105	Utilidad Venta De Activos Fijos	640.00	
	<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>10,527.85</b>
5	COSTOS Y GASTOS		30,768.69
51	COSTOS Y GASTOS		30,768.69
511	COSTOS Y GASTOS		30,768.69
51101	COSTOS Y GASTOS		30,671.48
5110101	ADMINISTRATIVOS		30,671.48
511010105	Suministros Y Materiales De Oficina	56.00	
511010106	Combustible	55.27	
511010115	Impuestos Prediales	638.71	
511010116	Honorarios	2,123.33	
511010119	Honorarios Contables	678.00	
511010120	Contribución Super De Compañías	333.58	
511010121	Honorarios Jurídicos	9,910.80	
511010122	Patente Municipal	5,728.65	
511010125	Honorarios Profesionales Jms	200.00	
511010128	Servicio Telefónico	187.90	
511010129	Edificio Lafayette	3,059.00	
511010130	Servicio Luz Eléctrica	166.83	
511010131	Gastos Varios	1,125.90	
511010132	Gastos Legales	6,122.47	
511010133	Gasto Iva	285.04	
51103	COSTOS Y GASTOS PERSONAL		30.00
5110301	ADMINISTRATIVOS		30.00
511030110	Mantenimiento Instalaciones	30.00	
51106	OTROS ACTIVOS		21.75
5110601	FINANCIEROS		21.75
511060101	Servicios Bancarios	21.75	
51107	NO DEDUCIBLES		45.46
5110701	NO DEDUCIBLES		45.46
511070101	Gastos No Deducibles	45.46	
	<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>		<b>30,768.69</b>
	<b>TOTAL EGRESOS</b>		<b>30,768.69</b>
	<b>GASTO IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>3,052.43</b>
	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b>(23,293.27)</b>

## **SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA**

### **ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

*Al 31 de Diciembre del 2014*

Método directo

<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(33,497.91)</b>
Efectivo recibido de clientes	27,890.13
Efectivo pagado a proveedores	(18,180.25)
Efectivo pagado por gastos de operación	(26,465.66)
Otros ingresos recibidos	-
Intereses pagados	-
Participación trabajadores	-
Impuesto a la renta	(16,742.13)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(392,022.01)</b>
Venta de propiedad, planta y equipo	-
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo	(392,022.01)
Rendimientos financieros	-
Otros Entradas de Efectivo	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>14,413.26</b>
Efectivo provisto de accionistas	14,413.26
Dividendos	-
<b>EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>(411,106.66)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO</b>	411,271.37
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL</b>	<b>164.71</b>
<b>Conciliación entre la Utilidad Neta y el Flujo de Operación</b>	(expresado en USD \$)
<b>Utilidad Antes de 15% PT e IR</b>	<b>(23,293.27)</b>
<b>Partidas que no requieren uso de efectivo</b>	
Depreciación	-
Provisión Ctas. Incobrables	-
Deterioro	-
Otros Ingresos No Operacionales	-
Rendimientos financieros	-
<b>Utilidad conciliada</b>	<b>(23,293.27)</b>
<b>Variaciones en la Ctas Operativas</b>	
Aumento en el inventario	-
Aumento en impuestos por pagar	(9,386.67)
Aumento en cuentas por cobrar clientes	17,362.28
Aumento en otras cuentas por cobrar	-
Aumento en pasivos	-
Disminución en cuentas por pagar a proveedores	(18,180.25)
Disminución en nómina empleados	-
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>(33,497.91)</b>

**SOCIEDAD INMOBILIARIA MOLINA GRANDA**

**Estado de Cambios en el Patrimonio**

**Del 01 de enero al 31 de diciembre 2014**

**(Expresado en U.S . dólares)**

	<b>CAPITAL SOCIAL</b>	<b>GANANCIAS ACUMULADAS</b>	<b>RESERVA LEGAL</b>	<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>
<b>Saldo Final al 31 de Diciembre del 2013</b>	<b>800,00</b>	<b>335.016,35</b>	<b>503.82</b>	<b>38.862,35</b>	<b>375.182.52</b>
Transferencia Resultados 2013		53.275.71		-38862,35	-
Dividendos					-
Resultados del Ejercicio 2014				-23.293,27	-23.293,27
Déficit Valoración en Inversión					-
Perdidas Actuariales					-
<b>Saldos Final al 31 de Diciembre de 2014</b>	<b>800,00</b>	<b>- 52.931,35</b>	<b>106.000,00</b>	<b>23.106,06</b>	<b>35.118,77</b>

#### 4. Análisis Financiero

##### Ventas

Las ventas reportadas durante el año 2014 han alcanzado un valor de USD \$ 237.255,28, el cual corresponde esencialmente a su actividad económica ganadera.

##### Cuadro de Ingresos

*(Expresado en Dólares)*

CODIGO	CUENTAS	VALORES	% TOTAL
411020101	Venta De Leche	217.624,23	92%
411020102	Venta De Ganado	17.780,00	7%
411020106	Otros Ingresos	1.732,04	1%
415010103	Diferencia De Cobros Y Pagos	119,01	0%
TOTAL		<b>237.136,27</b>	100%

##### Índices Financieros

Para evaluar la situación financiera de la Compañía se analizará los principales índices financieros de la gestión, los mismos que se detallan a continuación:

$$\boxed{\text{Índice de Liquidez}} = \text{Activo Corriente} / \text{Pasivo Corriente}$$
$$0.26 = \frac{27.888,33}{108.990,02}$$

En el año 2014 el Índice de Liquidez fue de 0.26, lo cual indica que la Compañía tiene actualmente la capacidad para responder a sus obligaciones a corto plazo en un 26% más de sus deudas. En otras palabras, por cada dólar de deuda corriente, la Compañía puede cubrir con sus activos corrientes 0.26 ctvs.

$$\boxed{\text{Rotación de Activo}} = \text{Ventas Netas} / \text{Activo Total}$$
$$1.70 = \frac{237.136,27}{139.752,61}$$

La rotación de Activos Totales indica la eficiencia con la que la compañía, utiliza sus activos para generar ventas.

Para este período la rotación de activos es de 1.7 veces al año; es decir, para generar USD \$ 1,70 de ventas, es necesario disponer de USD \$ 1,00 en activos.

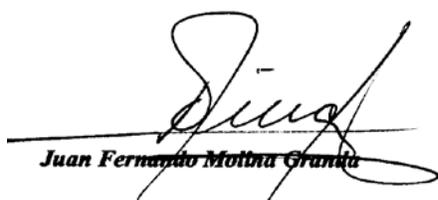
Deuda a Patrimonio	= Pasivo Total / Patrimonio
<b>3.54</b>	$= \frac{108.990,02}{30.762,59}$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a (3,54) veces el patrimonio.

### **5. Comentario Final**

Durante el ejercicio fiscal 2014 en cumplimiento de mis funciones asignadas en calidad de Gerente General, la Compañía desarrolló sus operaciones de manera eficiente generando una utilidad contable.

Sin embargo, y por decisión de los accionistas de la compañía, Adminexpertos S.A., iniciará el proceso de liquidación de actividades en el año 2015 pero alguna de las operaciones económicas será traspasada a la empresa recién constituida Adminagro S.C.C.



*Juan Fernando Molina Granada*

**Gerente General**

**31 de Marzo del 2015**