

**INFORME ANUAL DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA
CORTEZ S.A. RELATIVO AL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2017**

A los accionistas de la compañía INMOBILIARIA CORTEZ S.A.:

El presente informe anual sigue los requerimientos establecidos por las Resoluciones respectivas emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y en relación con la información que se debe presentar a esta institución según la Resolución SCVS-DNCDN-2015-003 de marzo 20 del 2015, publicada en el Registro Oficial 469 del 30 de marzo del 2015.

1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

De acuerdo con las estrategias de la Compañía, este año estuvo enfocado a fortalecer las Ventas y la Participación en el Mercado Inmobiliario impulsando también los ingresos en pólizas de acumulación y las devoluciones de proveedores locales Municipio de Guayaquil y ECAPAG por el trámite de resciliación de las propiedades del principal accionista Sr. Néstor Julio Espinoza Monje.

Dentro de estas estrategias está el continuar esforzándonos para brindar servicios de calidad superior y cumplir con las expectativas del consumidor en el aspecto inmobiliario.

2. SITUACIÓN ECONÓMICO-POLÍTICA DEL PAIS

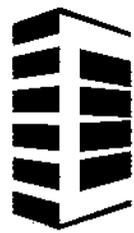
A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país. Al 2017, el petróleo no ha logrado mayor recuperación en sus precios internacionales lo que ha impedido que se dinamice la economía a los niveles previos lo que ha generado importantes reajustes a dicho presupuesto en el año 2017.

El Gobierno ha tenido que recurrir al endeudamiento externo e interno para cubrir las diferentes obligaciones anuales y esto genera igualmente una contracción en la economía que se ha evidenciado en el comercio, en las diferentes ramas.

La falta de recursos en la empresa privada ha ocasionado temor y menor ingreso fiscal a través de los impuestos, los cuales han registrado una baja en el año 2017.

3. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

Se deja constancia que tanto los administradores como los accionistas de la compañía han cumplido con las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como las resoluciones emanadas de la Junta



General de Accionistas y las normas societarias de la Ley de Compañías y Resoluciones de la Superintendencia de Compañías.

La correspondencia, Libros de Actas, Libro de Acciones y Accionistas, Talonarios de Acciones y Libros de Contabilidad en general se conservan de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y de conformidad con las normas de contabilidad generalmente aceptadas.

4. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS, LEGALES Y LABORALES

En el año 2017, las ventas disminuyeron significativamente en un 10% en relación con el 2016, pero a pesar de aplicar estrategias comerciales no permitieron que los resultados hayan sido los esperados al final del año, manteniéndose por debajo del año anterior.

La empresa se ha mantenido fiel cumplidora de las disposiciones laborales vigentes.

5. SITUACIÓN FINANCIERA

A continuación, se presentan ciertos datos financieros comparativos que permitirán a los señores accionistas, analizar los cambios del periodo comparados con el período anterior:

	31/12/2017	31/12/2016
Activos Corrientes	1,278,486	1,171,050
Activos no Corrientes	4,145,191	4,273,082
Total de Activos	5,423,677	5,444,132
Pasivos Corrientes	124,024	113,772
Pasivos No Corrientes	1,536,597	1,597,856
Total de Pasivos	1,660,621	1,711,628
Capital Social	100,000	12,800
Reservas	404,995	454,335
Resultados Acumulados	3'258,061	3'265,369
Total Patrimonio	3,763,056	3,732,504
Total Pasivo + Patrimonio	5,423,677	5,444,132

5.1. INDICE DE LIQUIDEZ

Este índice relaciona los activos corrientes frente a los pasivos de la misma naturaleza, tal como se puede observar la variación del mismo del 2017 respecto al 2016, el índice aumento en 0,01 puntos en relación con el año 2017:



	Año Actual		Año Anterior	
Activos Corriente	1,278,486	10,31	1,171,050	10,30
Pasivo Corriente	124,024		113,772	

El índice del 2017 claramente nos muestra que la compañía tiene para cubrir 10,31 veces sus obligaciones a corto plazo con los activos corrientes disponibles.

5.2. INDICE DE ENDEUDAMIENTO

Este índice permite determinar el nivel de autonomía financiera de la compañía, tal como se muestra a continuación durante el ejercicio 2017, el índice disminuyó con respecto al año anterior, lo cual muestra que la participación de los acreedores en el financiamiento de la compañía ha decrecido respecto al año 2016.

	Año Actual		Año Anterior	
Pasivo Total	1,660,621	30.62%	1,711,628	31.44%
Activo Total	5,423,677		5,444,132	

6. DESTINO DE LOS RESULTADOS

Con relación a los resultados obtenidos en el ejercicio económico del 2017, estos dan una utilidad antes de impuesto de USD\$ 7,241.64 (Siete mil doscientos cuarenta y uno 64/100 dólares de los Estados Unidos de América).

Pongo en consideración de ustedes, el siguiente plan de distribución del mismo que está basado en las disposiciones legales vigentes.

	31/12/2017
Utilidad Operacional Neta	7,241.64
15% Participación de Trabajadores	1,086.25
Impuesto a la Renta	13,463.10
Reserva Legal	0,00
Resultados Acumulados/Pérdida	(7,307.71)



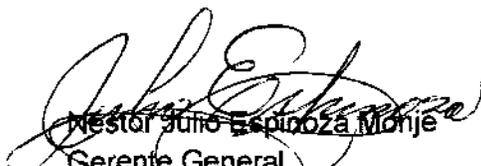
**INMOBILIARIA
CORTEZ**

7. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL SOBRE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL AÑO 2018

Se recomienda el mejoramiento continuo en la automatización de las áreas administrativas con el fin de optimizar al máximo nuestros procesos, seguir manteniendo nuestra política de austeridad en los gastos y consolidar la cartera de clientes, así como también la diversificación de mercados con el objeto de incrementar las ventas en el área inmobiliaria.

Por último, señores accionistas aprovecho la oportunidad para agradecer a la Señora Presidente, ejecutivos, empleados y obreros de la empresa, por su colaboración y a ustedes por la confianza brindada.

Muy atentamente,


Néstor Julio Espinoza Monje
Gerente General
INMOBILIARIA CORTEZ S.A.