



INFORME ANUAL DE GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑIA INMOBILIARIA
CORTEZ S.A. RELATIVO AL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2018

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 rescisión 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 PAÍS

A partir del 2014 la disminución sustancial en el precio del petróleo ha afectado la economía del país. Al 2018, 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 2018.

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 2018.

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 2018, las ventas tuvieron un leve incremento en un 6% en relación con el 2017, 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 periodo anterior:

	31/12/2018	31/12/2017
Activos Corrientes	2,547,111	1,278,486
Activos no Corrientes	4,001,320	4,145,191
Total de Activos	6,548,431	5,423,677
Pasivos Corrientes	141,321	124,024
Pasivos No Corrientes	2,685,996	1,536,597
Total de Pasivos	2,827,317	1,660,621
Capital Social	100,000	100,000
Reservas	406,964	404,995
Resultados Acumulados	3,258,061	3,258,061
Total Patrimonio	3,721,114	3,763,056
Total Pasivo + Patrimonio	6,548,431	5,423,677

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 2018 respecto al 2017, el índice aumento en 0,01 puntos en relación con el año 2017:

Activos Corriente		Pasivo Corriente	
Año Actual		Año Anterior	
2,547,111	18,02	1,278,486	10,31
141,321		124,024	

El índice del 2018 claramente nos muestra que la compañía tiene para cubrir 18,02 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 2018, 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 2017.

Pasivo Total		Activo Total	
Año Actual		Año Anterior	
2,827,317	43,18%	1,660,621	30,62%
6,548,431		5,423,677	

6. DESTINO DE LOS RESULTADOS

Con relación a los resultados obtenidos en el ejercicio económico del 2018, estos dan una pérdida antes de impuesto de USD\$ 40,737,42 (cuarenta mil setecientos treinta y siete 42/100 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:

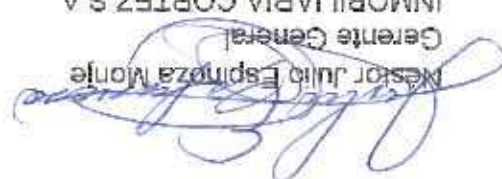
31/12/2018	
Utilidad Operacional Neta	(40,737.42)
15% Participación de Trabajadores	0.00
Impuesto a la Renta	3,173.78
Reserva Legal	0.00
Resultados Acumulados/Perdida	(43,911.20)

7. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL SOBRE POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL AÑO 2019

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,


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