2016

INMOBILIARIA
PICHINCHA CIA. LTDA.

INFORME DE GERENTE

DIRIGIDO A LA JUNTA DE ACCIONISTAS

INFORME DE GERENTE

A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA.

En cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias, procedo a rendir a ustedes mi Informe de Gerente, en relación con la marcha de la Compañía por el período terminado al 31 de diciembre de 2016.

1. La Administración de la compañía, ha cumplido con los planes y programas previstos para el año 2016.

2. El año 2016 ha sido un año muy complicado a nivel económico, ciertos inmuebles de la compañía no han podido alquilarse generando presión al flujo de caja. A pesar de aquello los resultados obtenidos, se han mantenido en niveles razonables.

   Los precios de los alquileres en inmuebles de alta plusvalía cayeron en Quito. Se conoce de una disminución de entre el 30 y 50% en los valores de renta de inmuebles durante los primeros cinco meses del año frente al mismo período del 2016. Un inmueble de alta plusvalía o llamado "media ascendente", es decir las unidades habitacionales ubicados en zonas económicamente activas, cercanas a los centros comerciales, con áreas comunales, sitios verdes, con poco tiempo de construcción, etc.

   En Quito, en sectores ubicados en el centro norte, que son los de más alta plusvalía, el costo del metro cuadrado de alquiler se ubicó hasta mayo entre USD 5 y 7, en promedio, cuando el año pasado promediaba los USD 10. Es decir, una baja que oscila entre 30 y 50%. "Hubo personas que adquirieron departamentos de USD 100 000 con el deseo de cobrar rentas que superen los USD 700. Con la crisis, los precios cayeron y la inversión es difícil de compensar", el problema radica en que si caen los precios de las rentas de los inmuebles aumenta la morosidad a nivel de la cartera inmobiliaria y esto ejerce una presión en los precios pues los propietarios de inmuebles prefieren obtener una renta así esta sea menor.

   Los propietarios han tenido dos opciones frente a esta situación: rentar a menor precio o no alquilar. Carvajal señaló que, por ejemplo, en Cumbayá, los precios de los arriendos pasaron de USD 2,000 a USD 1,100, mientras qué en La Carolina, en el norte, pasaron de USD 800 a 450, en promedio.

Frente a la panorámica expuesta la alternativa es bajar el precio o demorarse tres meses o más hasta rentar un inmueble. En los primeros meses de 2015, del total de inmuebles ofertados en Quito para venta y arriendo, un 15% de inmuebles eran para renta. Ahora el rubro representa un 30% del total. No solo los departamentos de alta plusvalía registran una baja sino todos los inmuebles como oficinas, departamentos, casas, bodegas de todos los sectores.

"Estamos en un momento de crisis que afecta la ocupación de todos los locales de Inmobiliaria Pichincha S.A. y que dificulta rentar. En los siguientes meses la situación no variará".

3. La Gerencia de INMOBILIARIA PICHINCHA CIA. LTDA., es responsable por mantener un adecuado sistema de control interno, diseñado para proveer una seguridad razonable de que los libros contables y sus registros reflejen de manera exacta las transacciones generadas por las operaciones de la unidad, y de que todas las políticas y procedimientos sean seguidos, en virtud de ello se ha utilizado Sistema Informático que permite estandarizar procesos en las transacciones que realiza la compañía y a la vez atender los requerimientos cada vez más exigentes de autoridades de control.

4. La Administración de la compañía, ha cumplido con las disposiciones y resoluciones emitidas por la Junta General para el período 2016.

5. Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las registradas en los libros de contabilidad, y han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. La Firma de Auditoría, La firma de Synergy Business Advisors Audit & Tax SMR S.A., ha emitido su opinión sobre la razonabilidad de los Estados Financieros.

6. Durante el ejercicio económico 2016 la compañía generó un resultado antes de impuestos de US$7,177.92. Se determinó una Participación laboral de US$1,076.66 e Impuesto a la Renta Corriente de USD 26,844.04. En consecuencia, se determinó un resultado neto pérdida de US$20,742.97.

7. Las Juntas Generales de Socios se realizaron de conformidad con las disposiciones societarias vigentes.

8. Los expedientes de las Juntas Generales de Socios, así como las listas de asistentes, se conservan de acuerdo a la Ley.

En la ciudad de Quito, marzo 30 de 2017.

Atentamente,

Ing. Esteban Gonzalo Sevilla Quintana
GERENTE