

Quito, 20 de Abril del 2017

Señores

Accionistas de Inmocasellana

Ciudad.-

El ejercicio económico concluido el 31 de diciembre del año 2.016, fue para Inmocasellana, operando como compañía desempeñándonos en las actividades que constan en nuestro objeto social.

Durante este ejercicio desarrollamos los proyecto Villa Nueva del Bosque, este proyecto está ubicado en la ciudad de Manta, corresponde un segmento de mercado muy apetecido por el mercado ecuatoriano, puesto que se trata de vivienda de interés prioritario, enfocado en las nuevas políticas de vivienda que tiene el país, en este año hemos terminado la fase de planificación y empezamos la construcción en el mes de noviembre del año 2.016.

El entorno empresarial en que se ha desenvuelto la compañía ha sido muy competitivo y lleno de traspies, sin embargo hemos sobrellevado toda dificultad y empezamos con pie derecho el proyecto inmobiliario principal generador de fuente de trabajo en la ciudad de Manta, hemos cuantificado y por el momento ha sido un generador de alrededor de 200 fuentes de trabajo directas y 30 fuentes de trabajo indirectas.

Las metas y objetivos previstos se han llevado a cabo, sin perjuicio de lo cual se siguen buscando nuevas estrategias y proyectos a fin de lograr el crecimiento de la compañía;

Las disposiciones de la Junta General de Accionistas se han cumplido a cabalidad y sus atribuciones se han llevado a cabo conforme las normas legales y estatutarias.

La empresa ha cumplido con todas las obligaciones con el SRI, con el seguro social, con los organismos de control, y se ha llevado un excelente manejo del gobierno corporativo.

Análisis del Estado de Situación Financiera



INMOCASTELLANA S.A.
BALANCE GENERAL

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

ACTIVO	5,320,984.60
ACTIVO CORRIENTE	5,060,386.45
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3,901.80
INVERSIONES	-
ACTIVOS FINANCIEROS	1,981,267.54
INVENTARIOS	1,203,615.00
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	732,701.32
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	255,073.78
ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA	883,827.01
CONSTRUCCIONES EN PROCESO (NIC 11 Y SECC 23 PYMES)	-
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	-
ACTIVO NO CORRIENTE	260,598.15
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	185,632.89
(-) DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIF - PROPIEDADES DE INVERSION	22,076.31
(-) DEPRECIACION ACUMULADA DE PROPIEDADES DE INVERSION	
(-) DETERIORO ACUMULADO DE PROPIEDADES DE INVERSION	
ACTIVOS INTANGIBLES	-
(-) AMORTIZACION/DETERIORO ACUMULADO DE ACTIVO INTAN	-
OTROS INTANGIBLES	62.87
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	-
(-) PROVISION POR DETERIORO DE ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR	96,978.70
(-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES DE ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	
TOTAL ACTIVOS	5,320,984.60

En el período se tiene cuentas por cobrar al fideicomiso que administra el proyecto por 1'980 mil, los mismos corresponden a valores que se tiene por cobrar a corto plazo.

Los inventarios corresponden a costos directos en ejecución de proyectos, así mismo a corresponden a otros costos indirectos como planificación y otros indirectos propios de la ejecución de proyectos inmobiliarios.

Las obligaciones y patrimonio de la empresa se presentan de la siguiente manera:

PASIVOS	
PASIVO CORRIENTE	5,026,379.15
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	429,156.52
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	93,971.24
PROVISIONES	349,738.54
PORCION CORRIENTE DE OBLIGACIONES EMITIDAS	
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES CON LA ADMINISTRACION T	4,990.95
OBLIGACIONES CON EL IESS	5,015.43
POR BENEFICIO DE LEY A EMPLEADOS	14,629.34
DIVIDENDOS POR PAGAR	
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS	4,122,999.71
PORCION CORRIENTE DE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPL	5,877.42
OTROS PASIVOS CORRIENTES	
PASIVO NO CORRIENTE	265,000.00
PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIEROS	-
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	-
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS	265,000.00
ANTICIPO DE CLIENTES	-
PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	
TOTAL PASIVOS	5,291,379.15
PATRIMONIO NETO	29,605.45
CAPITAL	800.00
CAPITAL	800.00
APORTES SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACION	
RESERVAS	-
RESERVAS	-
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	28,805.45
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	- 2,420.00
RESULTADOS ACUMULADOS	12,896.77
OTRAS RESERVAS	-
RESULTADOS DEL EJERCICIO	18,328.68
GANANCIAS NETA DEL PERIODO	18,328.68
TOTAL PATRIMONIO	29,605.45
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5,320,984.60

La empresa ha cumplido con las obligaciones financieras oportunamente. Por otro lado se ha incrementado el capital recibido en calidad de préstamos, lo cual fue utilizado para el desarrollo de los proyectos, de acuerdo a lo planificado en las proyecciones financieras.

En la composición del pasivo el 95% de las obligaciones son a corto plazo dentro de las cuales a anticipos de clientes, que son utilizados para la misma ejecución y giro de la principal actividad e la empresa.

Análisis del Estado de Pérdidas y Ganancias



INMOCASTELLANA S.A. ESTADO DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

INGRESOS		985,744.07
INGRESO ACTIVIDADES ORDINARIAS		985,281.90
INGRESOS POR CONTRATOS DE CONSTRUCCION		985,281.90
INGRESOS POR INTERESES		
INGRESOS POR DIVIDENDOS		
OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
(-)DESCUENTOS EN VENTAS		
(-)DEVOLUCIONES EN VENTAS		
OTROS INGRESOS		462.17
INGRESOS POR DIVIDENDOS		
INGRESOS POR INTERESES FINANCIEROS		-
GANANCIA EN INVERSION EN ASOCIADAS / SUBSIDIARIAS Y OTRAS		
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES		462.17
TOTAL INGRESOS		985,744.07
COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN		
COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	-	909,618.85
MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS		
(+) MANO DE OBRA DIRECTA		
(+) MANO DE OBRA INDIRECTA		
OTROS COSTOS	-	909,618.85
TOTAL COSTO DE VENTAS	-	909,618.85
GASTOS	-	57,796.54
GASTO DE ADMINISTRACION	-	56,820.81
GASTO DE ADMINISTRACION	-	56,820.81
GASTOS FINANCIEROS	-	975.73
GASTOS FINANCIEROS	-	975.73
TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	-	57,796.54
UTILIDAD DEL EJERCICIO		18,328.68

En el ejercicio económico concluido la empresa tuvo ingresos por \$ 985 mil, estos ingresos corresponden a ingresos por actividades propias de construcción, dentro de los principales proyectos se tienen la ejecución del proyecto Riva Di Mare, Monte Abruzzo, Toscana y Firenze.

Los gastos administrativos de la empresa corresponden a sueldos y salarios del personal calificado que posee la empresa para la ejecución de dichos proyectos, poseemos profesionales

altamente calificado, con la preparación suficientemente y experiencia necesaria para la ejecución de los proyectos inmobiliarios que tenemos a cargo.

Cabe mencionar que la empresa cumple con todos los requisitos que establecen las normas, afiliaciones al seguro social, y se cumplen con todas las regulaciones que establece el estado con respecto al personal que labora en la empresa.

Para el año 2.017 se continuará con la ejecución de los proyectos mencionados, incluyendo la etapa 2 de Firenze, la torre de Riva Di Mare ubicada en la ciudad de Manta, el proyecto urbanístico de Toscana los cuales se entregan en los períodos de 2.017 y 2.018.

Declaro que la compañía en todo momento respeta las normas de propiedad intelectual y derechos de autor, en todos sus procedimientos.

Metas y Objetivos propuestos para el 2.017

La empresa está comprometida con el país y continuará ejecutando las siguientes etapas de los proyectos mencionados, el total de unidades a ejecutarse es alrededor de 250 unidades, y empleando a más de 150 puestos de trabajo directos, y alrededor de 20 indirectos, beneficiando a 170 familias.

La administración agradece a los accionistas y a las demás personas que han colaborado durante el ejercicio económico de año 2.016 que han logrado que este período culmine con satisfacción.

Atentamente,



Ing. Francisco Avilés
Gerente