INFORME DE GERENCIA A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA EMPRESA "INMOPANORAMAS.A"

Señores accionistas:

En cumplimiento a las disposiciones legales, estatutarias y la confianza depositada de parte de los señores socios, pongo a vuestra consideración el presente informe de labores administrativas y económicas del período, **del primero de enero al 31 diciembre del 2015.**

SITUACION GENERAL.

El presente informe pretende no sólo cubrir los requerimientos informativos mínimos dispuestos en la Resolución de la Superintendencia de Compañías N.- 92.1.4.3.0013, sino también para que sus socios tengan un conocimiento cabal de las inversiones efectuadas en esta empresa, Administrada y representada por el suscrito.

El marco político y económico de nuestra sociedad, estabilizado en estos últimos años, ha permitido mantener un nivel estable y hasta de crecimiento a los referentes de oferta y demanda; las empresas han buscada diversificar sus ofertas de productos, mientras que por el lado del consumidor, este ha podido mantener su capacidad de compra, muy a pesar de haber tenido una subida de precios, y de hecho en el caso de la construcción siempre la demanda superara a la oferta.

SITUACION EMPRESARIAL.

La empresa en mención, de la cual soy su representante legal, en este año ha continuado con el Proyecto habitacional Panorama Garden Fase, que comprende la construcción de 102 casas, ejecutadas en dos fases, el mismo que para su liquidación se halla definido a ser liquidado el año 2015 y 2016, salvo situaciones de fuerza mayor se considerara el año 2017, para la liquidación del proyecto.

INDICADORES FINANCIEROS.

INGRESOS.

Para el presente ejercicio se considera dos tipos de ingresos, el de las actividad operacional normal, esto es, las ventas de casas, las que han sido formalizadas con el levantamiento de las escrituras respectivas, y en una pequeña proporción las ventas de piso flotante, que son ventas ocasionales.

COSTO DE VENTAS.

Mantiene una relación directa y proporcional en base al rubro del número de unidades comercializadas, en las que se agrupa, los costos de todo el proyecto desde su fase inicial, las del periodo y los gastos adicionales que complementan la culminación de las obras, y por otra, complementa el costo del piso flotante comercializado en el periodo informado.

UTILIDAD OPERATIVA.

Por las especificaciones expuestas en los ítem anteriores, la utilidad del ejercicio, conformada, en mayor proporción, la que se origina del resultado de las ventas de las casas y la otra, por las ventas ocasionales por inventarios.

GASTOS.

Los gastos operativos en lo fundamental se centran a, sueldos, comisiones y otros gastos normales, propios de la actividad diaria que realiza la empresa, siendo los de mayor significado, las comisiones por ventas de las casas.

ACTIVOS Y PASIVOS.

De la conformación de estos dos grupos de cuentas expuestos en los Estados financieros del periodo en cuestión, se puede exponer y destacar lo siguiente: en los activos, el inventario de producto terminado, que representa las casas que se encuentran listas para ser comercializadas y que complementan las unidades totales del proyecto, así como el lote de terreno, que puede ser destinado para la venta, frente a esto y en contrapartida se encuentran los pasivos, entre los cuales se puede destacar, los anticipos de los clientes, costo por liquidar y el préstamo financiero.

OBLIGACIONES FISCALES Y SOCIALES.

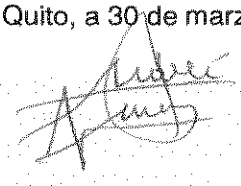
Las obligaciones fiscales, municipales y de otros organismos de control se hallan cubiertas dentro de los plazos legalmente establecidos, es decir se encuentran al día, en el aspecto tributario, las declaraciones mensuales, esto es, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente, y la declaración anual de Impuesto a la Renta, son el resultados del movimiento transaccional de pagos incurridos para el proyecto en curso, y que generan especialmente retenciones.

El crédito Tributario del ejercicio se origina en el pago de la plusvalía de las casas comercializadas a la fecha.

Contabilidad a puesto en práctica todas las disposiciones emanadas por la Administración Tributaria, con el fin de cumplir estas obligaciones, dentro de los plazos y fechas establecidas, y así evitar complicaciones que conlleven a más del costo económico, implicaciones administrativas.

En espera de que el presente informe permita visualizar la realidad financiera de la Empresa y que este permita a los señores socios trazar objetivos y estrategias para el mejor desenvolvimiento de la Empresa, me suscribo expresándoles mis sentimientos de alta consideración y estima.

Quito, a 30 de marzo del 2016.



Atentamente,
Andre Nmeir Seif.
GERENTE