INFORME DE GERENCIA A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA EMPRESA "INMOPANORAMA S.A"

Señores accionistas:

En cumplimiento a las disposiciones legales, estatutarias y la confianza depositada de parte de ustedes los señores accionistas, pongo a vuestra consideración el presente informe de labores administrativas y económicas, **del periodo del 1 de enero al 31 diciembre del 2018,** de mi administración y representación.

SITUACION GENERAL.

Más que cumplir con el requerimiento legal, de cubrir los requerimientos informativos mínimos dispuestos en la Resolución de la Superintendencia de Compañías N.- 92.1.4.3.0013, sino para que ustedes señores socios tengan un conocimiento cabal de las condiciones en las que han sido manejadas sus inversiones y la proyección que puedan tener las mismas, confiadas al momento por el suscrito, pongo a vuestro conocimiento el presente informe de mi gestión Administrativa.

La situación político y económico del país, especialmente la de los últimos meses del año informado, ha llevado a una desestabilización macroeconómica, con efectos en todas la áreas y muy especialmente en la de nuestros sector, la construcción, la que al momento y a la fecha de este informe se vuelve más crítica y que se tiene la esperanza de que con el cambio de gobierno esto mejore.

SITUACION EMPRESARIAL.

Como es habitual en la empresa, es necesario y requiere al finalizar cada ejercicio económico, evaluar los resultados económicos y financieros obtenidos y proyectar el venidero, hecho en el cual se fundamente el presente informe a los accionistas.

Las ventas realizadas en este ejercicio se centran, una parte las de las casas restantes que quedan en inventario y la venta del terreno que se mantenía contablemente como propiedad de inversión, con la proyección mantenida desde el año anterior, el vender todas las casas, no ha sido posible.

En lo que tiene que ver con el proceso administrativo en general, esta no presenta mayor novedad y ha tenido un normal comportamiento, buscando siempre el mejor aprovechamiento de los recursos económicos, humanos y financieros con que cuenta la empresa.

Los datos financieros que expongo, espero resuma y permita tener una imagen real de nuestra compañía.

SITUACION ADMINISTRATIVA.

La gestión administrativa y financiera de la empresa, se ha simplificado en razón de que las actividades diarias de la empresa son mínimas y se centran en su mayor parte en el cumplimiento de las obligaciones que tiene la empresa con los organismos de control; las labores de mantenimiento y adecuaciones que tiene que realizar la empresa en las casas, tanto por el deterioro propio del tiempo o por reclamos de sus propietarios actuales son las que han ocurrido en el presente año, transacciones estas que han sido autorizadas y contratadas como ha sido habitual en la empresa por el suscrito como su representante legal, hecho que garantiza la veracidad de cada una de lasta transacciones comerciales.

INDICADORES FINANCIEROS.

VENTAS.

El rubro expuesto en este ejercicio corresponde como expuse anteriormente, US/ 653.563 a la venta de casas y los US/ 1.800.000, corresponde a la venta del terreno, propiedad de inversión, el que se decidió ser negociado en año anteriores y que vino siendo tratando a finales del ejercicio pasado y pudo tener éxito final en el presente.

COSTO DE VENTAS.

En base a lo expuesto en el parámetro anterior, su costo de ventas comprende, por una parte, el costo de las casas, determinado ya en ejercicio anteriores y por otra el costo del terreno, el que responde al valor contable que se tiene en cuenta.

UTILIDAD OPERATIVA.

La utilidad operativa de la empresa en su parte principal y más representativa es la que proviene de la negociación del terreno, las casas por las circunstancias ya conocidas no fue una actividad productiva para nuestras actividades empresariales y sigue reflejando este hecho en el año informado.

GASTOS.

Los gastos operativos, han sido los necesariamente indispensables, y es más han sido informados oportunamente, por lo que si bien son parte de este informe, estos son compartidos y conocidos por los socios y lo que han buscado es mantener y conservar nuestras actividades generadoras de ingresos.

En general, los rubros de gastos operacionales incurridos en el ejercicio mantienen relación con la magnitud comercial desarrollada en este año de gestión, destacando entre estos, los que tienen relación con la fase de ventas, comisiones y los sueldos administrativos.

ACTIVOS Y PASIVOS.

En lo principal de estos grupos de cuentas es, en el caso de los activos, la disminución de la cuenta de terrenos por la venta del mismo, en lo que tiene que ver con los pasivos, la deuda que mantenemos hasta te fecha, que en este año disminuyo ostensiblemente con la venta del terreno y esperamos sea cubierta con la venta del inventario de las casas que queda a la fecha, cuanto más que la situación administrativa que ha iniciado la empresa así lo requiere.

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 tributaria, las declaraciones mensuales, esto es, Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente, y la declaración anual de Impuesto a la Renta, abarcan el movimiento transaccional de ventas, compras y gastos ocurridos durante el ejercicio

Así mismo, las retenciones en la Fuente practicadas a nuestras ventas se han constituido en el Crédito Tributario del Impuesto a la Renta de la Empresa que toca liquidar y pagar en el presente ejercicio.

Contabilidad en base a las disposiciones administrativas dispuestas por Gerencia ha ejecutado un control a todas las disposiciones emanadas por la Administración Tributaria y por el ente de control societario, buscando cumplir siempre sus obligaciones dentro de los plazos y fechas establecidas, y así evitar complicaciones que conlleven a más del costo económico, implicaciones administrativas y legales.

Como hecho fundamental vale destacar y tomar en consideración que al finalizar este ejercicio se presente la documentación a la Superintendencia de Compañías para la liquidación y disolución de la compañía, los hechos y circunstancias ya fueron conocidas y analizadas en su momento, es mi deseo que el proceso pueda concluir el mismo en el presente año.

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, 28 de marzo de 2018.

Atentamente,

Nmeir Seif Andre.
GERENTE GENERAL