



## **PROMOTORA INMOBILIARIA PROINRO CÍA. LTDA.**

### **INFORME DE GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE SOCIOS A CELEBRARSE EL 26 DE MARZO DE 2014**

Apreciados Socios de la compañía PROMOTORA INMOBILIARIA PROINRO:

Por medio del presente informe, pongo a vuestra consideración las actividades desarrolladas en nuestra compañía durante el ejercicio económico 2013, así como un análisis de las cuentas que conforman el estado de situación financiera y estado de resultados integral cortados al 31 de diciembre de 2013.

Efectuando un recuento de las primeras acciones, recordemos que a finales del año 2012 se contrató la elaboración del diseño arquitectónico de lo que sería el proyecto de construcción de un hospital en la ciudad de Loja, así como el estudio de suelos del lugar en donde se implantaría la edificación.

Durante el año 2013, una vez que tuvimos el proyecto que reunía las características de diseño y funcionalidad acordadas por los promotores, éste fue presentado para su revisión y aprobación en el Municipio de Loja; se solicitó por parte de los funcionarios a cargo algunas rectificaciones que fueron efectivamente cumplidas, hasta que finalmente se obtuvo el visto bueno al cabo de algunos meses de gestiones.

Con el diseño arquitectónico aprobado, se procedió a contratar los estudios estructurales que originalmente fueron concebidos en estructura de acero; sin embargo, luego de varios análisis se determinó la conveniencia de trabajar con estructura de hormigón armado, lo que generó algunos cambios y ajustes de la parte arquitectónica. Paralelamente se solicitó cotizaciones para la realización de otros estudios complementarios, que no se concretaron durante el periodo 2013. Los valores que se han requerido para financiar la fase de estudios han sido financiados por los socios.

Conviene resaltar los esfuerzos desarrollados durante algunos meses con la finalidad de encontrar un aliado estratégico para la realización del proyecto, lo que no se pudo lograr en el transcurso del año; sin embargo, resultó en un interesante ejercicio que nos permitió visualizar el alcance del proyecto así como otras posibilidades a ser consideradas en el futuro.

Finalmente, hay que tener en cuenta nuevas disposiciones legales para las compañías constructoras e inmobiliarias, que generan obligaciones de carácter permanente en el sentido de efectuar declaraciones y registro de las operaciones, especialmente de aquellas relacionadas con las ventas; por el momento no tenemos ingresos (ventas), sin embargo debemos estar atentos a las regulaciones emitidas por los organismos de control, encaminadas a la prevención del lavado de activos. Ejemplo de ello es la obligatoriedad de registro y reportes a la UAF (Unidad de Análisis Financiero), así como a la Superintendencia de Compañías, que motivan a capacitarse y delegar responsables para el cumplimiento de estos requerimientos.

Paso a continuación a comentar las cifras registradas en nuestros balances:

### Análisis de las cuentas del Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2013

El valor del activo corriente se incrementó en \$ 30.170,96 durante el transcurso del año 2013, dando un total de 70.515,16 al cierre del ejercicio, lo que representa una variación positiva del 74,78 %.

En lo principal, este incremento se justifica contablemente en la asignación de \$ 14.685,38 adicionales a los \$ 34.086,47 que constaba como valor en la cuenta "proyecto en curso" al cierre del ejercicio anterior, así como en un valor de \$ 15.000 entregado en calidad de anticipo a la compañía que se encuentra a cargo del diseño arquitectónico del proyecto.

Al 31 de diciembre de 2013 tenemos acumulado un valor de IVA en compras de \$ 5.775,85 que se mantiene como crédito tributario.

En el activo no corriente se mantiene el valor que se asignó a los gastos de constitución de la compañía, que es de \$ 400,00.

El total del activo asciende de esta manera a la suma de 70.915,16, lo que supone un incremento del 74,05 % comparado con el año anterior.

En las cuentas del pasivo únicamente es relevante el registro de \$ 39.500 en cuentas por pagar a socios, por las aportaciones que se han venido efectuando para solventar el diseño arquitectónico y estudios complementarios.

El patrimonio por su parte no ha variado sustancialmente con respecto al año anterior, excepto por un incremento de \$ 1.000 en la cuenta de aportes para futuras capitalizaciones, con lo cual este rubro asciende a la suma de \$ 27.400. El capital social suscrito y pagado se mantiene en \$ 4.000, así como un resultado del ejercicio 2012 de \$ 15,30 que consta igualmente hasta que la Junta de Socios disponga lo que crea conveniente.

Con ello se tiene cuadrado el pasivo y patrimonio, que asciende a la suma de \$ 70.915,16.

### Análisis de las cuentas del Estado de Resultados Integral al 31 de diciembre de 2013

En vista de que la empresa se encuentra en la etapa de pre-factibilidad del proyecto antes mencionado, no se han registrado ventas, consecuentemente no se registra ingresos ni gastos; hasta el momento, los valores que se han invertido en la compañía se contabilizan en la cuenta denominada proyectos en curso; por lo tanto no existe ni pérdida ni ganancias atribuibles al ejercicio económico 2013.

Es cuanto puedo informar a ustedes apreciados Socios.

Atentamente,



Ing. Nelson Alan Rodríguez Maya  
GERENTE GENERAL