

INFORME DE GERENTE

EJERCICIO ECONOMICO 2016

Dando Cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, me es grato presentar el informe sobre el desenvolvimiento de las actividades de Inmobiliaria Internacional CORBAL Cia. Ltda., durante el año 2016 el que someto a su consideración y resolución.

SITUACION DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

Durante el año 2016 varios factores influenciaron en el sector de la construcción y afectaron al interés de los clientes para comprar viviendas, un factor muy importante fue el desasecueramiento económico que sufrió el país debido a la caída del petróleo, a pesar de los esfuerzos del gobierno por mantener estable la economía, la gente sentía cierta incertidumbre y aplazaba la decisión de adquirir una vivienda.

Los otros dos factores que influenciaron mucho en el sector de la construcción fueron de índole natural. La primera la posible erupción del volcán Cotopaxi, mantuvo a la ciudad de Quito en vigilia del desenvolvimiento. El otro evento natural que produjo miedo en la población, en especial para adquirir viviendas en edificios fue el terremoto en la provincia de Manabí.

Por último aspecto que influenció, fue la incertidumbre política que ha vivido el país en relación a las futuras elecciones en el año 2017. Es normal que en un año de elecciones, la gente sea cautelosa al tomar decisiones de gran convergencia como son las de adquirir una vivienda.

Los sectores de mayor demanda para vivienda siguen siendo especialmente el valle de Tumbaco, la zona centro norte de Quito. Las viviendas más requeridas al igual que años anteriores son viviendas con tres dormitorios y 2 ½ baños.

1.-ASPECTOS GENERALES

La empresa continúa haciendo grandes esfuerzos para poder vender sus proyectos. Los precios de los inmuebles durante el año 2016, se mantuvieron, a pesar de las alzas en las materias primas. El mantener los precios fue una estrategia de mercado ya que nuestros proyectos se vieron especialmente afectados, debido a los desastres naturales ocurridos durante el 2016.

En el caso del proyecto Jardines de la Quita, está localizado en el Valle de los Chillos por lo cual la gente lo percibía como un proyecto de alto riesgo en caso de erupción del volcán Cotopaxi. Tuvimos que hacer un estudio y determinar que nuestro proyecto al estar ubicado en las partes altas de Conocoto, está situado en una zona segura en caso de erupción. Con esta información se iniciamos una campaña para que los clientes retomen interés en nuestro proyecto al no ser afectado en caso de erupción del volcán.

En el caso del edificio Quazar, después del terremoto en Manabí la gente estaba muy asustada de adquirir vivienda en plantas altas de edificios. Se hizo una campaña indicando que todos nuestros proyectos tienen estructuras sismo resistente y que son muy seguras en caso de sismos.

El esfuerzo publicitario y de mercadeo se redoblo para poder dar a conocer mejor nuestros proyectos.

Además se pautaron en revistas especializadas y los periódicos de más alta circulación.

2.- ASPECTOS FINANCIEROS

Actualmente, la empresa se encuentra al día con los pagos a nuestros proveedores. Igualmente, al día con el SRI con los Impuestos del IVA y Retenciones en la Fuente, Impuestos a la Renta, Anexos Transaccionales. En el Ministerio de Trabajo al día con el pago de sueldos y beneficios de ley y pago de utilidades.

3.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

El resultado económico del ejercicio al 31 de diciembre del 2016 tiene un resultado negativo debido a las bajas ventas y el pago del anticipo al impuesto a la renta. Esta cifra se compensa con un ajuste en las cuentas, donde los socios estaban de acuerdo con absorber este desfase. Se adjunta el Balance General, el estado de resultados y anexos explicativos de las diferentes cuentas.

La empresa, durante el año 2016, ha dado fiel cumplimiento a las disposiciones de la Junta General de accionistas.

A través del año la empresa busca mantener sus costos administrativos al mínimo, para de esta manera no afectar el valor de nuestras unidades de vivienda.

El personal de compras hizo un trabajo importante en mantener el valor de compra de los insumos al precio más bajo del mercado.

También se trató de organizar mejor la parte administrativa y contable para no tener que incurrir en contrataciones o gastos innecesarios.

4.- PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2017

Se espera que el año 2017, sea un año complicado debido a la difícil situación económica por la que está atravesando el país, y por el hecho de que el año 2017 es un año de elecciones. Esperamos acabar de construir y vender los proyectos de que actualmente estamos en proceso de realización.

Los proyectos que la empresa tiene en marcha creemos que son bien ubicados y que satisfacen los requerimientos de los clientes, por lo que creemos que estaremos bien posicionados dentro del mercado.

Con todo lo expuesto anteriormente, estamos optimistas que la empresa pueda

obtener un buen desenvolvimiento durante el año 2017.
Dejo constancia de mi reconocimiento a los señores socios por el apoyo y la
confianza que me han brindado durante las actividades del presente año.

Atentamente

Egon Gregory Coronel
GERENTE GENERAL