

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL -PERIODO ECONÓMICO 2.011-

En mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía **INMOCONCEPTO S.A.**, y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías pongo a conocimiento y consideración el presente informe de actividades y gestión administrativa correspondiente al ejercicio económico 2011.

Lo más relevante durante el periodo 2011 de acuerdo a lo programado fueron las siguientes actividades:

1. La contratación de la empresa Nuevas Raíces Inmobiliaria Nurain Cía. Ltda. para que efectuó la comercialización y promoción del Proyecto Edificio Montecatinni firmada el 02 de junio de 2.011, el que contiene una oficina, 17 departamentos los mismos que cuentan con estacionamientos, bodegas y terrazas comunales, dicha empresa participó en el año 2.011 en la Feria de la Vivienda organizada por el Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha, para lo cual se efectuó gastos en publicidad y material promocional.
2. Celebración del Contrato de Construcción de Obra Negra Proyecto Edificio Montecatinni con la Empresa Inmolusso Cía. Ltda. el 11 de noviembre del 2011, fecha en que se inicia las obras varias en el terrero de Inmoconcepto, dando así el inicio de la construcción de obra negra y se proyecta que para noviembre del 2012 se concluya dicha etapa de construcción. Dicho contrato se estableció con la modalidad de Llave en Mano y Precio Fijo. Para el inicio de obra, remoción de tierras Inmoconcepto entrega hasta el 31 de diciembre 2011 el valor de US\$146.505,63 (Ciento cuarenta y seis mil quinientos cinco con 63/100 dólares), los mismos que se liquidarán al término de tres meses establecido en el contrato.
3. En el mes de Diciembre se da lugar a aportes extraordinarios por parte de los socios de acuerdo la siguiente desglose:

ACCIONISTA ING. RENE ALVAREZ	25.000,00	Prenda Hipotecaria de Vehículo
ACCIONISTA ING. MARITZA RODRIGUEZ	10.000,00	Aporte Extraordinario

**SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS**

03 ABR. 2012

**OPERADOR-08
QUITO**



Valores que avalan la póliza a favor del Ilustre Municipio de Quito extendida hasta el término de la obra. Es importante notificar que los Socios - Accionistas durante el año 2011 continúan con sus aportes para la iniciación del proyecto, quedando para el 31 de Diciembre de 2011 un monto total de US\$ 413.000,51 (Cuatrocientos trece mil con 51/100 dólares).

4. Con la participación en la feria CICP y el trabajo en conjunto de los socios y la inmobiliaria Nurain al cierre de este balance contamos con cinco (5) Promesas de Compra Venta con sus respectivas reservas y cuotas que a continuación detallamos.

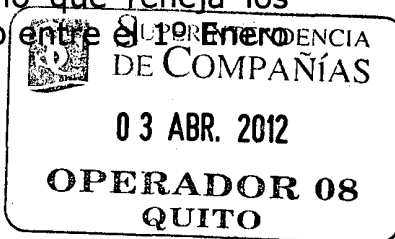
Detalle de Departamentos	Monto
DPTO - 401 MACHADO CEVALLOS NANCY	12.000,00
DPTO - 501 MARIO LOPEZ RODRIGUEZ	11.162,00
DPTO - 602 ZABALA ACOSTA SANDRA	20.445,00
DPTO - DUPLEX 302 CRESPO JENNY	22.333,33
OFICINA - 1 BUPARTECH S.A.	-
TOTAL	65.940,33

5. Con el objeto de financiar el costo total de la Construcción del Proyecto Edificio Montecatinni, con autorización de los socios se procedió a tramitar la línea de crédito Edifica con el Banco Internacional la misma que sería por un monto de US\$600.000 (Seiscientos mil 00/100 dólares), para lo cual se entregó la documentación respectiva a la institución para su análisis.

INFORME ECONOMICO

Los Estados Financieros de la compañía fueron presentados al término del ejercicio económico 2.011; el mismo que refleja los siguientes resultados para el período comprendido entre el 1º de Enero al 31 de Diciembre 2.011:

BALANCE GENERAL	
CUENTAS	VALOR \$
• ACTIVOS	USD 457.637,45
• PASIVOS	USD -481.756,04
• PATRIMONIO	USD 24.118,59
• PERDIDA EJERCICIO	USD 19.519,43



ESTADO DE RESULTADOS

CUENTAS	VALOR \$
• INGRESOS OPERACIONALES	\$ - 74,16
• GASTOS OPERACIONALES	\$ 19.593,59
• RESULTADO (PERDIDA)	\$ 19.519,43

Las pérdidas de la compañía Inmoconcepto S.A. obedecen a que hasta el año 2.011 no se han concretado Ingresos Atribuibles a la actividad de la misma; como es la comercialización de bienes inmuebles, debido a que aún se está en etapa de construcción del Proyecto del Edificio Montecatinni; por lo cual se tiene previsto para el año 2013, reflejar los ingresos y costos del proyecto quedando de esta forma la utilidad real que corresponde al objeto social de la compañía.

Se estima que para el año 2.012 los gastos operacionales administrativos y de ventas aumentarán por lo que se prevé nuevamente una pérdida en este ejercicio; es sustancial subrayar que dichas pérdidas serán compensadas en el año 2.013 tal y como lo establece el literal c) del literal 8 del Art 28 del Reglamento de Régimen Tributario Interno, detallado a continuación:

"c) Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores. Su amortización se efectuará dentro de los cinco períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio. El saldo no amortizado dentro del indicado lapso, no podrá ser deducido en los ejercicios económicos posteriores. En el caso de terminación de actividades, antes de que concluya el período de cinco años, el saldo no amortizado de las pérdidas, será deducible en su totalidad en el ejercicio en el que se produzca la terminación de actividades; y, "

Proyección para el año 2.012

Una vez gestionada la Póliza de Garantía a favor del Municipio de Quito se espera obtener el Permiso de Construcción en los primeros días del año 2.012, trámite que está a cargo de la firma Inmolusso Cía. Ltda.; adicionalmente se estima que el Banco Internacional apruebe la línea de Crédito, y realice el primer desembolso programado entre abril y mayo 2.012, a fin de continuar con la obra del proyecto Montecatinni.

 SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

03 ABR. 2012

OPERADOR 08
QUITO

2



INMOCONCEPTO S.A.

En consecuencia las ventas de los departamentos se extienden durante el año 2.012 y continúan a cargo de Nuevas Raíces Inmobiliaria Nurain Cía. Ltda.; empresa que participará en tres ferias de vivienda durante este período.

Es todo cuanto puedo informar a la Junta General de la compañía **INMOCONCEPTO S.A.** por la gestión del período 2.011 y proyección del 2.012.

Atentamente,

René Antonio Álvarez Hidalgo.

GERENTE GENERAL

