

**INFORME A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE LA COMPAÑÍA
OPALO CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**

EJERCICIO ECONOMICO 2015

Señor presidente, señores socios, cumpliendo con mi deber como gerente general y representante legal de Ópalo Constructora Cia. Ltda. a continuación expongo los puntos más relevantes sobre el desempeño de la compañía en el ejercicio económico 2015 en todas sus áreas de interés.

Administrativo – Contable - Financiero

La compañía al cierre del ejercicio económico 2015 cuenta con una estructura administrativa – contable muy liviana y organizada, de tal modo que el personal administrativo con respecto al 2014 se ha mantenido igual. Lo que si se decidió en el mes de julio de 2015, es cambiar al contador de la compañía debido a que detectamos varias inconsistencia en el trabajo de la persona anterior ya que el tiempo dedicado a la empresa era muy poco y de baja calidad.

El cambio se lo realizo con un incremento en las jornadas de trabajo del contador y consecuentemente un incremento de los honorarios. Los resultados fueron inmediatos y muy buenos. Por lo tanto la contabilidad de la empresa está mucho más controlada al nivel de que cada asiento contable que se realiza en el sistema es posteriormente revisado por el contador (*recomendación de auditoria del año pasado*) y en los casos que se refieren a inversiones financieras y entradas de dinero a la empresa la revisión alcanza hasta la gerencia general.

Las finanzas de la empresa son bastante buenas gracias a la oportuna recuperación de cartera por la venta de departamentos del Proyecto Florenza. Dicha cartera proviene directamente del cliente o de créditos hipotecarios que en su mayoría fueron coordinados por nuestra oficina.

Gracias al financiamiento privado obtenido para el desarrollo del proyecto y a las ventas durante la vigencia de obra, la empresa ha tenido un exceso en el flujo de efectivo el cual se encuentra invertido a la fecha de la siguiente manera.

INVERSIONES							
TOTALES	RIESGO	INSTITUCION	CAPITAL	TASA	FECHA DE INICIO	FECHA DE VENCIMIENTO	ACREDITACION DE RENDIMIENTOS
\$ 700.000,00	41,92%	CREDIMETRICA	\$ 250.000,00	9,5%	04/08/2015	02/08/2016	TRIMESTRAL
			\$ 150.000,00	9,5%	23/11/2015	21/11/2016	
			\$ 200.000,00	9,5%	03/12/2015	01/12/2016	
			\$ 100.000,00	8,8%	13/01/2016	13/07/2016	
\$ 100.000,00	5,99%	CREDIAMBATO	\$ 100.000,00	9,5%	09/12/2015	09/12/2016	VENCIMIENTO
\$ 400.000,00	23,95%	UNIFINSA	\$ 100.000,00	8,0%	16/09/2015	13/06/2016	VENCIMIENTO
			\$ 100.000,00	9,0%	16/02/2016	28/12/2016	
			\$ 200.000,00	9,3%	16/02/2016	28/12/2016	
\$ 150.000,00	8,98%	DINERS CLUB	\$ 150.000,00	8,1%	23/12/2015	23/12/2016	VENCIMIENTO
\$ 90.000,00	5,39%	PROMETIN	\$ 90.000,00	10,0%	13/07/2015	13/07/2016	VENCIMIENTO
\$ 100.000,00	5,99%	BANCO BOLIVARIANO	\$ 100.000,00	7,3%	11/01/2016	23/12/2016	VENCIMIENTO
\$ 100.000,00	5,99%	PROINCO	\$ 100.000,00	10,0%	04/02/2016	02/08/2016	VENCIMIENTO
\$ 30.000,00	1,80%	BANISI PANAMA	\$ 30.000,00	4,0%	17/02/2016	16/02/2017	VENCIMIENTO
\$ 1.670.000,00	100,00%	TOTAL	\$ 1.670.000,00				

La empresa está al día con todas sus obligaciones legales, patronales, fiscales y comerciales.

Existe un proceso de sustitución de balances del ejercicio 2013 en la SIC la cual aún está en trámite, este inconveniente se suscitó debido a que la contabilidad anterior paso por alto sustituir el balance del ejercicio 2013 en la SIC y solamente lo hizo en el SRI, lo cual en el 2015 significo una inspección y

posterior solicitud de información por parte de la SIC, el trámite está en su etapa final y próximo a solucionarse.

Jurídico

La empresa no cuenta en la actualidad con ningún proceso legal como demandante ni demandado.

La escritura pública de propiedad horizontal de los predios producto de la construcción de Florenza se encuentra completamente legalizada y cada departamento cuenta con una clave catastral independiente. La mayoría de ellos se han transferido de dominio al cliente final.

Comercial

Afortunadamente al día de hoy el proyecto Florenza se encuentra vendido en un 97.2%, faltando solamente un departamento que en su momento estuvo vendido pero que lamentablemente la venta se vino atrás por la negativa de los bancos frente a otorgar el crédito hipotecario al cliente.

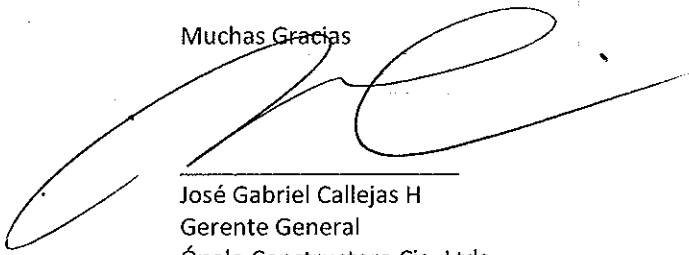
El presupuesto de venta de Florenza fue de \$ 5.698.999,59 de los cuales se encuentran vendidos 35 departamentos por un valor de \$ 5.524.131,19 y con una cartera por cobrar total de \$ 674.571,32.

Actualmente se ha dado inicio a la comercialización de Olimpo, el nuevo proyecto que la compañía ha comenzado en la Av. Miraflores y calle las Orquídeas.

Resultados

Los resultados del año 2015 producto de la facturación realizada en este año, la aplicación de comisiones especiales, amortización de las pérdidas e impuestos se la podrá revisar en los balances entregados a cada socio en esta junta.

Muchas Gracias



José Gabriel Callejas H
Gerente General
Ópalo Constructora Cia. Ltda.