



INFORME DE GERENCIA

2017

Quito, 8 de marzo del 2017

Señores

Socios de la Compañía Inmobiliaria Carlos Galarza Andrade CE&GA Cía. Ltda.
Ciudad

En cumplimiento de los Estatutos Sociales de la sociedad me permito realizar un informe de la situación económica de la empresa, para lo cual es importante mirar el entorno socio-económico del país.

La economía nacional durante el año 2017, tomado del informe de CESLA de enero del 2018.

“La inyección de recursos durante la campaña electoral, financiados principalmente con deuda externa, han permitido incrementar el consumo privado. Sin embargo, se reduce la inversión, y principalmente la inversión extranjera directa, en un contexto de incremento de la deuda pública. Por su parte, disminuye la tasa de desempleo, mientras que las condiciones laborales empeoran debido al enorme subempleo. Las exportaciones petrolíferas se han reducido, lo que refleja un empeoramiento en la producción del sector y la necesidad de aplicar políticas encaminadas a la diversificación.

Por otro lado, el nuevo Gobierno está acometiendo reformas fiscales, junto con un proceso de privatización, que van a contribuir a reducir los niveles de formación bruta de capital fijo. Asimismo, la evolución en los precios del petróleo no resulta suficiente para recuperar las exportaciones. Por último, los esfuerzos por diversificar la economía aún son insuficientes.



Pese a los esfuerzos del nuevo Gobierno por reducir el elevado déficit fiscal, Esta situación plantea un escenario de incertidumbre respecto de la sostenibilidad de la deuda pública. Los recortes acometidos por el Gobierno son insuficientes. Pese al incremento en los ingresos recaudatorios y el proceso de privatización, es necesario recortar el gasto público, principalmente en inversiones de capital, con el objetivo de reducir el déficit fiscal. El precio del petróleo se recupera gradualmente, lo que va a ayudar a recortar dicho déficit en el futuro. Sin embargo, aun es necesario continuar acudiendo a la deuda pública.”

El informe del Centro de estudios Latinoamericano, resume muy bien la situación económica del país en el presente, la misma que es incierta y que dependerá de las medidas económicas que vaya emprendiendo el Estado en el transcurso del presente año.

La situación económica de la ciudad de Latacunga durante el año 2017.

Pese al levantamiento de la alerta amarilla, la situación económica de la ciudad de Latacunga mejora lentamente, en especial en la zona donde se encuentra ubicado el Centro Comercial Galarza. El retorno a la normalidad en la ciudad se ve retrasada por la ineptitud de sus autoridades, que con restricciones bajo una polémica ordenanza sobre el plan de USO DE SUELO, perjudicaría al Centro Comercial por encontrarse cerca del río Cutuchi donde se penaliza a las construcciones determinadas en “zona de riesgo”. Situación que está en la mesa de discusión para la fecha de este informe, ya que corresponde a un proyecto municipal en curso.

La situación económica de la Inmobiliaria durante el año 2017.

El arrendamiento de Centro Comercial Galarza “CCG”, solo a logrando mantener como constantes únicamente 6 locales arrendados de 27 locales disponibles, que corresponden en su mayoría a la planta que da a la Av.5 de junio, siendo muy difícil arrendar los locales del subsuelo.



No se ha podido lograr arrendar más locales, y la cobranza de los locales arrendados se ha complicado, haciendo que se permita retrasos en los pagos por arrendamiento, todo debido a la situación económica del país y en especial de la ciudad de Latacunga. Esta administración se ha visto obligada a realizar un reajuste al valor de arrendamiento del local estrella, que es el que se ubica a la Av. 5 de Junio y que se encuentra arrendado al Sr. Agustín Cuyo, pasando para el presente año de un alquiler de \$1.800,00 a \$1.400,00 (incluido IVA), para el año 2018.

Algunos comparativos financieros entre el 2016 y el 2017.

ALQUILERES		INC. %
2016	2017	
25.571,82	31.332,71	22,53%

En el año 2017 se logró un incremento del 22,53% de ingresos por alquileres del CCG, esto debido al incremento del arrendamiento temporal.

GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN		INC. %
2016	2017	
25.465,85	29.945,48	17,59%

Los gastos de venta y administración tuvieron un incremento en el año 2017 de un 17,59% comparado al año anterior, esto debido principalmente a que en este año se logró pagar por alquileres al Sr. Carlos Galarza tanto del Centro Comercial como de la oficina de Quito un total de \$6.104,00 y la reducción de los gastos al máximo para que este pago afecte mínimamente al total de los gastos de ventas y administración. El pago de alquiler al Sr. Galarza por el Centro Comercial C.C.G, según lo acordado, en la Junta General del 2016, debía alcanzar los \$7.600,00 anuales, valor que no se logró pagar durante el 2017, y que fue condonado por el Sr. Galarza por el valor pagado.



El compromiso adquirido para el pago por arrendamiento del Centro Comercial, solo se lo puede cumplir en la medida de ingresos netos disponibles cada semestre y que el Sr. Carlos Galarza Andrade (propietario/accionista) lo aceptó para que la empresa no se liquide.

La única razón para mantener durante el año 2018 la existencia de la compañía, está relacionada a la solidaridad con los empleados de la empresa, con la esperanza de que la situación económica de este año mejore en relación al 2017 y se pueda incrementar el alquiler de las instalaciones del Centro Comercial para el año 2018 y continuar con la compañía.

Adjunto a este informe Balance General y Estado de Resultados cortados al 31 de diciembre del 2017.

Agradeciéndoles la confianza que tuvieron al designarme como Gerente de la sociedad, quedo a su entera disposición para aportarles cualquier información adicional que ustedes consideren necesaria en relación con el informe que ahora someto a su consideración.



Ing. Gloria Galarza Peñaherrera
GERENTE CE&GA CIA.LTDA.