



INFORME DE GERENCIA

2018

Quito, 4 de marzo del 2019

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 2018

La economía nacional creció en un 1,1% durante el año 2018, proyectado por el Banco Central del Ecuador.

La deuda total, interna y externa se acerca a los 49.000 millones de dólares a noviembre del 2018, superando el 40% del PIB, fijado como tope de endeudamiento, mismo que fue modificado por "la Ley Orgánica de Fomento Productivo" en agosto del 2018, lo que refleja el problema de flujo económico que atraviesa el país durante el presente año, una vez que el nuevo gobierno, lleva en el poder un año y siete meses a diciembre del 2018. El gobierno para acceder a créditos más convenientes con el FMI, ha empezado a reducir el tamaño estatal, disminución de salarios y se proyecta la privatización de empresas públicas.

El problema del empleo en el país, se da por el llamado empleo “no adecuado”¹ y esto una herencia de vieja data, al no contarse con políticas de empleo de largo plazo, que mejore la estructura del mercado laboral nacional. Aquí es necesario una integración del sector privado con el estado en la determinación de políticas de empleo que generen confianza en el empleador y justicia social con el empleado y den estabilidad para inversiones internas y externas.

“Para septiembre de 2018 la tasa de desempleo en Ecuador fue de 4,0%, la de empleo adecuado 39,6% y la de empleo no adecuado, 55,7%, ninguna de las cifras presenta cambios estadísticamente significativos en relación con septiembre de 2017, lo que evidencia el estancamiento que atraviesa la economía del país, la falta de generación de empleo desde el sector privado y la falta de impacto de las políticas laborales aplicadas durante los dos últimos años.”²

“El valor de la canasta familiar básica en diciembre de 2018 se ubicó en 715,16 dólares y el ingreso familiar mensual de un hogar fue de 720,53 dólares; lo que ocasionó un excedente de 5,37 dólares. La canasta familiar vital se ubicó en 499,59 dólares y por lo tanto se evidencia una cobertura total y un superávit presupuestario de 220,94 dólares para los hogares.”³ Dato considerando un tipo de hogar promedio de 4 miembros, con ingreso básico de 1,6 personas empleadas. Que en la teoría dan un alivio a la economía familiar pero que en la práctica es una media que no refleja la situación económica y de endeudamiento de los hogares ecuatorianos ya que no se considera los gastos de educación y salud que se quiera o no deben realizarse, ya que el Estado sigue en deuda con la población en estos aspectos.

En el ambiente político, la renuncia de la Vicepresidenta por presuntas acciones de corrupción cuando fue asambleísta, la fuga de ex secretario de comunicación del correato que estaba siendo procesado por peculado, el cambio del gabinete ministerial, la inclusión de un Vicepresidente del sector empresarial y un ministro vinculado al sector productivo, el decreto que elimina subsidios y cambia el precio de combustibles a finales del año son medidas implementadas para

¹ Departamento de Economía, UTPL, Informe Económico sobre Ecuador, Red Econolatin. Que incluye el concepto de subempleo, empleo no pleno y empleo no remunerado.

² Red Econolatin.com, informe oct-dic 2018

³ Red Econolatin.com, informe oct-dic 2018

intentar fortalecer la economía nacional y reconciliarse con sectores empresariales y productivos a más de cumplir con exigencias del FMI para futuros préstamos.

La situación económica de la ciudad de Latacunga durante el año 2018.

La situación económica en la ciudad es similar a la del año 2017 y sigue en recesión en el año 2018, 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". Se espera cambios que beneficien a la ciudad en el futuro con el cambio de las autoridades seccionales a efectuarse en el año 2019.

La situación económica de la Inmobiliaria durante el año 2018.

El arrendamiento de Centro Comercial Galarza "CCG", 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. En el 2018 se han realizado arrendamientos eventuales de locales, y esto debido a que algunos negocios solo están en etapa de prueba y han cerrado al mes o a los tres meses pese al bajo costo de arrendamiento.

La cobranza de los locales pequeños arrendados se ha cumplido mensualmente. El local estrella, que es el que se ubica a la Av. 5 de Junio y que se encuentra arrendado al Sr. Agustín Cuyo, hasta finales del año 2018, a un monto de 1.500 incluido IVA. Este valor de arrendamiento que no se ha logrado cobrar puntualmente y con meses impagos ha ocasionando problemas en el flujo de caja de la empresa.

Algunos comparativos financieros entre el 2017 y el 2018.

ALQUILERES		DEC. %
2017	2018	
31.332,71	29.116,42	7,07%

En el año 2018 existe un decremento del 7,07% en los ingresos por alquileres del CCG, esto debido a una disminución en los ingresos por arrendamiento de los locales.

GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN		DEC. %
2017	2018	
29.945,48	28.944,61	3,34%

Los gastos de venta y administración tuvieron un decremento en el año 2018 comparado al año anterior de un 3,34%, es decir \$1.000,87 debido a que este año no se ha pagado valores por arrendamiento del C.C.G al Sr. Carlos Galarza, se ha pagado únicamente el arrendamiento de la oficina administrativa en Quito, por un monto de 2.142,84 por el año 2018. La diferencia entre la venta de servicios y, los costos y gastos no refleja una real mejora o disminución de costos y gastos, ya que no se ha contabilizado endeudamiento por alquiler del Centro Comercial a su propietario, lo que ocasionaría una pérdida en el presente año y se ha convenido no incluir y mantener el Centro Comercial en funcionamiento un año más. Tampoco se ha podido mejorar sueldos a los empleados.

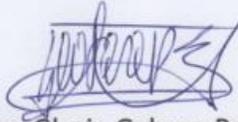
El compromiso adquirido para el pago por arrendamiento del Centro Comercial, solo se lo puede cumplir en la medida de ingresos netos disponibles cada semestre y que el Sr. Carlos Galarza Andrade (propietario/accionista) lo aceptó para que la empresa no se liquide.

Este año el accionista Sr. Carlos Galarza ha prestado efectivo a la empresa para mejorar su flujo de caja, al 31 de diciembre se le debe USD\$4868 dólares.

La única razón para mantener durante el año 2019 la existencia de la compañía, está relacionada a que la situación económica mejore en relación al 2018 con el impulso de nuevas autoridades locales que se designarán este año, estamos a la expectativa de lo que sucederá.

Adjunto a este informe Balance General y Estado de Resultados cortados al 31 de diciembre del 2018.

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.