



INFORME DE GERENCIA

AÑO 2019

Quito, 25 de mayo del 2020

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 2019

La economía nacional creció en un 0,1% durante el año 2019, proyectado por el Banco Central del Ecuador.

La deuda total, interna y externa se acerca a los 58.559 millones de dólares a enero del 2020, equivale al 53.4% 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 sigue atravesando el país durante el presente año, una vez que el gobierno lleva en el poder dos años y siete meses a diciembre del 2019.

A la fecha del presente informe, mayo del 2019. La situación nacional es totalmente incierta, una vez que se declaró una pandemia por COVIT-19 que ha llevado a la quiebra a muchas empresas y negocios a nivel mundial. En Ecuador el gobierno sigue reduciendo su tamaño al verse en la imposibilidad de pago de empleados estatales, muchos negocios han quebrado y cerrado sus puertas, la

tasa de desempleo sigue al alza. Todo esto empañado además por sonados casos de corrupción por las entidades de gobierno local en el manejo de equipos de salud y contrataciones dadas por situación de emergencia.

La situación económica de la ciudad de Latacunga durante el año 2019.

La situación económica en la ciudad es similar a la del 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”.

La situación económica de la Inmobiliaria durante el año 2019.

El arrendamiento de Centro Comercial Galarza “CCG”, en el año 2019 ha logrado incrementar arrendamientos, sigue manteniendo como constantes 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 2019 se siguen realizando arrendamientos eventuales de locales, algunos de los cuales se prolongaron por algunos meses durante el año.

Algunos comparativos financieros entre el 2018 y el 2019.

ALQUILERES		INC. %
2018	2019	
29.116,42	37.107,09	27,44%

En el año 2019 existe un incremento del 27,44% en los ingresos por alquileres del CCG, esto debido al arrendamiento de varios locales adicionales durante el año, que han logrado mantenerse funcionando.

GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACIÓN		INC. %
2018	2019	
28.944,61	36.790,96	27,10%

Los gastos de venta y administración tuvieron un incremento en el año 2019 comparado al año anterior de un 27,10%, es decir \$7.846,35 debido a que este año se ha logrado pagar valores por arrendamiento del C.C.G al Sr. Carlos Galarza, por un monto de \$4.821,41 por el año 2019 sin llegar al valor pactado de \$10.000 anuales. Adicionalmente se ha logrado pagar un adicional en sueldos administrativos por \$3.000. 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.

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 2020 la existencia de la compañía, está relacionada a que la situación económica mejore en relación al 2019 con el impulso de nuevas autoridades locales que se designarán este año, estamos a la expectativa de lo que sucederá.

Lamentablemente la situación del país en general, a la fecha de este informe se presenta preocupante, por lo que esperaremos a fin de año para evaluar la situación económica financiera de la compañía, esperando que las cosas vuelvan a una esperada normalidad.

Adjunto a este informe Balance General y Estado de Resultados cortados al 31 de diciembre del 2019.



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.

CE&GA Cía Ltda
inmobiliaria