

INFORME DEL GERENTE GENERAL

Guayaquil, 15 de febrero del 2017

A la Junta de Socios de
Inmobiliaria Mera Cia. Ltda.
Ciudad.

En cumplimiento con la Ley de Compañías, a las Resoluciones dictadas por el Superintendente de Compañías y al Estatuto Social de **INMOBILIARIA MERA IMERA CIA. LTDA** tengo a bien presentar a ustedes mi informe anual por el ejercicio económico del 2016.

Dejo constancia de que la empresa ha cumplido con todas las resoluciones de la Junta General de Socios y se han mantenido actualizados todos los libros sociales de la compañía, los impuestos y obligaciones que debe cumplir la Empresa han sido atendidos.

Referente a aspectos administrativos, legales y laborales de la empresa, no han ocurrido hechos extraordinarios y se han desarrollado con total normalidad.

Cumplo con informar a la Junta General de socios de la compañía **Inmobiliaria Mera Cia. Ltda.**, que la actividad económica del presente ejercicio se encuentra reflejada en el Balance General y los diferentes anexos mensuales que se adjuntan al presente informe. En comparación con el ejercicio anterior, la Gerencia General informa a la Junta que ha existido una disminución de las utilidades obtenidas por la compañía, debido a los gastos incurridos por las afectaciones del terremoto de abril 2016 que ocasionaron daños en el inmueble.

Para cumplir con los requerimientos de las normas contables y disposiciones de la Superintendencia de Compañías, propongo a la Junta sea revisado el valor en libros del Edificio, el cual no ha tenido un reevaluó desde su construcción. En el último pago de impuestos prediales del Municipio de Guayaquil se refleja un valor de avalúo catastral por **US\$ 489.831,36** debiendo considerarse este valor como referencia actual que reflejara la posición financiera de la compañía.

La Gerencia General propone a la Junta General de socios de la compañía **Inmobiliaria Mera Cia. Ltda**, que las utilidades obtenidas por la compañía durante el ejercicio 2016 y las acumuladas, no sean repartidas a los socios de la misma, porque la compañía no cuenta con liquidez suficiente para hacerlo. **En su lugar este valor se designe para pagos de servicios básicos de luz, agua, impuestos al SRI y sobretodo pagos de impuestos prediales 2017 y cancelar algunas cuentas por pagar.**

A continuación se procede a explicar los puntos del día:

Primer Punto:

- **Revisión de Cuentas: Ingresos y Gastos, Cuentas por Pagar y Cuentas por Cobrar.** En la asamblea del 26 Nov 2016 se revisó los movimientos de **ENERO A OCTUBRE**, en esta nueva asamblea del 15 de Febrero 2017 se revisara todo el 2016. Revisar deudas consolidadas que deban a la inmobiliaria por concepto de arriendos no cancelados para el corte de Diciembre 2016 y tomar acciones a seguir con los inquilinos que tengan más de 2 meses vencidos del año en curso.

Segundo Punto:

- Por requerimientos de las normas contables internacionales (NIIF) y disposiciones de la Superintendencia de Compañías se pone a consideración el análisis del valor de los Edificios ubicados en las calles Lorenzo de Garaicoa y Alcedo y el Alcedo y Lorenzo de Garaicoa.

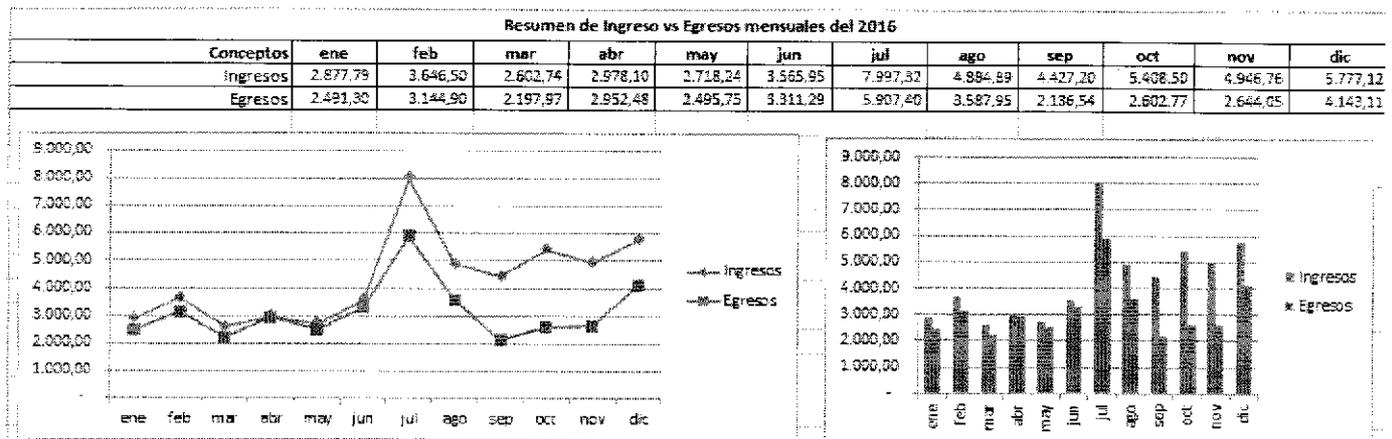
Desarrollo del Primer Punto:

- Se revisó el estado de cuenta mensual Enero a Diciembre 2016: donde constan el resumen de Ingresos, Egresos, Cuentas por Pagar, Cuentas por Cobrar y de valores que percibe cada socio mensual y el acumulado mensual. Ejemplo de Diciembre 2016

| MES DICIEMBRE 2016 (Jueves 8 Dic al Lunes 9 Enero 2017) | | | |
|---|--------------------|--|--------------------|
| INGRESOS | | EGRESOS | |
| Conceptos | Valores | Conceptos | Valores |
| Ingreso dentro del Mes Lzo Garaicoa | \$ 480,00 | Interagua - Lzo Garaicoa, Consumo ENE | \$ 236,22 |
| Ingreso de Meses Anteriores Lzo Garaicoa | \$ 578,00 | Interagua - Alcedo Consumo ENE | \$ 303,50 |
| Ingreso dentro del Mes Alcedo | \$ 1.303,50 | Luz - Lzo Garaicoa DIC | \$ 43,56 |
| Ingreso de Meses Anteriores Alcedo | \$ 830,00 | Luz - Alcedo DIC | \$ 20,10 |
| | | SRI - Iva Mensual - NOV | \$ 38,28 |
| | | SRI- Retenciones en la Fuente NOV | \$ 23,45 |
| Saldo en Banco al Mie 7 Dic | \$ 2.302,71 | SRI- Anticipo a la Renta NOV | |
| Ingreso Wilma Campoverde 50% IESS Mensual NOV-2016 | \$ 39,53 | IESS - Aportaciones de NOV | \$ 255,94 |
| Ingreso Fanny Mera 50% IESS Mensual NOV-2016 | \$ 23,85 | Honorarios Contador. NOV (22/12/2016) | \$ 150,00 |
| Ingreso Oswaldo Mera 30% IESS Mensual NOV-2016. Pendiente OCT y NOV | \$ 0,00 | Pacificard Kitton 5/6 Fecha Pago: 6 ENE 2017 | \$ 112,40 |
| Ingreso Julio Mera P 50% IESS Mensual NOV 2016 | \$ 39,53 | Gastos Varios dentro del Mes DIC | \$ 2.959,66 |
| Venta de Artículos de Oficina en Abandono (Ingreso 100 +40 +40) | \$ 180,00 | | |
| Ingreso - Credito por Devolucion | | | |
| Total de Ingresos | \$ 5.777,12 | Total de Egreso | \$ 4.143,11 |
| Saldo a Lunes 9 Ene Ingreso - Egreso | \$ 1.634,01 | | |
| Total Ctas x Cobrar Edif Alcedo | \$ 1.829,20 | | |
| Total Ctas x Cobrar Edif Lzo Garaicoa | \$ 836,00 | | |
| Ctas x Cobrar de por Dptos desocupados | \$ 660,00 | | |
| Ctas x Cobrar Venta Artículos Abandonada | \$ 250,00 | | |
| Ctas por Cobrar IESS Oswaldo Mera | \$ 47,70 | | |
| Total de Ctas por Cobrar | \$ 3.622,90 | Total de Ctas Por Pagar | 13.711,24 |

- Se entregó una copia para la acta de libere de la impresión detallada del corte de Diciembre 2016 y se explicó el detalle de cada punto, si algún socio desea puede solicitar copia de:
 - Hoja de Resumen del Mes: Ingreso, Egreso, Ctas x Pagar, Ctas por Cobrar, Valor que no ingresan.
 - Hoja de Ingresos de Lzo. Garaicoa (Presupuesto, ingresos, ingresos vencidos, pagos pendientes)
 - Hoja de Ingreso de Alcedo (Presupuesto, ingresos, ingresos vencidos, pagos pendientes)
 - Hoja de Anticipos Mensual de Socios (Valores que no ingresan a la inmobiliaria cada mes)
 - Hoja de Detalle de Pago de Agua Potable de cada edificio (y alcantarillado)
 - Hoja de Detalle de pago de Luz de cada edificio
 - Hoja de Detalle de Pagos al SRI 2016 (IVA Mensual, Retenciones en la Fuente, Anticipo a la Renta)
 - Hoja de Detalle de Gastos Varios del Mes
 - Hoja de Detalle de Cuentas por Pagar

- Se entregó un resumen de los ingresos vs Egreso de lo que va de Enero a Diciembre 2016



Análisis: los ingresos se dan por 3 motivos: a) Arriendos, b) Saldo en libros del mes anterior, c) Venta de artículos de oficina en abandonado d) Préstamos que realizan socios u otras personas a la inmobiliaria y e) Recuperación de Dinero Congelado en Cooperativa. Los Egresos se dan por todos los gastos básicos de luz, agua, SRI, predios, mantenimientos y pago de préstamos comprometidos.

- ✓ Si revisamos solo los ingresos notaran:
- ✓ El ingreso de Julio fue alto porque se registró el valor congelado de la Cooperativo Nacional que devolvieron por haber término de cancelar un préstamo de 18 meses y se vendió materiales de oficinas en abandono.
- ✓ Gracias a estos ingresos se pudo gestionar la construcción de la pared del Almacén de Lorenzo de Garaicoa y gestionar los arreglos del daño que ocasiono en varios pisos el terremoto del 16 Abril 2016.
- ✓ La inmobiliaria tiene escasa liquidez para afrontar emergencia, no hay ganancias.
- ✓ Los gastos más considerables es del agua potable y alcantarillado, el pago de los impuestos, la remodelación del Almacén y mejoras del daño del terremoto.

La siguiente tabla fue la conclusiones y decisiones de la mayoría de socios de la asamblea del 26 Nov 2016 y se espera sea revalidado la junta de socio del 15 de Febrero 2017

- ✓ Incrementar los arriendos de los siguientes inquilinos que no han tenido incrementos en varios años:

| Edificio | Piso | Nro | Inquilino | Año 2016 | | | Año 2017 | | | | |
|--------------|-----------|--------|--------------------|-----------|----------|----------|-----------|-----------|----------|----------|-----------|
| | | | | Arriendo | Iva | Agua/Luz | Total | Arriendo | Iva | Agua/Luz | Total |
| Lzo Garaicoa | Cuarto | DPT-12 | Enrique Balladares | \$ 217,00 | | \$ 10,00 | \$ 227,00 | \$ 240,00 | | \$ 10,00 | \$ 250,00 |
| Alcedo | Mezzanine | OFC-2 | Dra. Maria Patiño | \$ 72,00 | \$ 10,08 | \$ 0,00 | \$ 82,08 | \$ 85,00 | \$ 11,90 | \$ 0,00 | \$ 96,90 |
| Alcedo | Mezzanine | OFC-4 | Anita Arevalo | \$ 75,00 | \$ 10,50 | \$ 5,00 | \$ 90,50 | \$ 85,00 | \$ 11,90 | \$ 5,00 | \$ 101,90 |
| Alcedo | Tercero | DPT-8 | Delia Aviles | \$ 198,00 | | \$ 5,00 | \$ 203,00 | \$ 230,00 | \$ 5,00 | \$ 5,00 | \$ 240,00 |

- ✓ Antes de revisar los valores de arriendos para inquilinos familiares fijados para el 2017, se necesita revisar los Valores que se deja de percibir con el subsidio actual y utilidad mensual de cada socio para buscar forma de ir equiparando la distribución:

a) El subsidio familiar del 2016 por cada departamento era de \$70 mensual *12 meses de año el valor del subsidio anual es de \$840,00 y

b) El Anticipo Mensual de cada socio por uso de bienes hasta el 2016 ha sido el siguiente:

| ANTICIPOS MENSUALES DE SOCIOS AÑO 2016 | | | | Socio 242x Martha Mera Villacis | | Socio 242x Oswaldo Mera Villacis | | Socio 242x Fanny Mera Villacis | | Socio 242x Herederos de Julio Mera Pereira | | Socio 32x Wilma Campoverde Mera | | |
|--|-------------|--------|---------|--|---------------|----------------------------------|-----------------|--------------------------------|---------------|--|------------------------|---------------------------------|---------------|-------------|
| Edificio | Piso | Dpto | Cuartos | Socio | Valor | IVA | Valor | IVA | Valor | IVA | Valor | IVA | Valor | IVA |
| | | | | Wilma Campoverde | | | | | | | | | 120,00 | |
| Lzo Garaicoa | Planta Baja | LIN-2 | 0 | Manuel Neira (Fanny Mera) | | | | | 200,00 | 14,00 | | | | |
| Lzo Garaicoa | Primero | DPT-1 | 3 | Martha Mera | 350,00 | 0,00 | | | | | | | | |
| Lzo Garaicoa | Primero | OFC-2 | 0 | Clara Mera Servigon (Oswaldo Mera) | | | 120,00 | 14,40 | | | | | | |
| Lzo Garaicoa | Segundo | DPT-5 | 1 | Gonzalo Mera (Heredero Julio Mera P) | | | | | | | 180,00 | 0,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Segundo | DPT-6 | 2 | Cecilia Mera (Heredero J Mera P) | | | | | | | 250,00 | 0,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-8 | 1 | Jorge Medina (Fanny Mera) | | | | | 180,00 | 0,00 | | | | |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-9 | 3 | Oswaldo Mera | | | 300,00 | 0,00 | | | | | | |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-10 | 1 | Nancy Yunga (Fanny Mera) | | | | | 210,00 | 0,00 | | | | |
| Lzo Garaicoa | Cuarto | DPT-13 | 2 | Miguel Quiñonez (Oswaldo Mera) | | | 70,00 | 0,00 | | | | | | |
| Alcedo | Planta Baja | LDC-0 | 0 | Oswaldo Mera | | | 400,00 | 48,00 | | | | | | |
| Alcedo | Planta Baja | LDC-2 | 0 | Martha Mera | 400,00 | 48,00 | | | | | | | | |
| Alcedo | Planta Baja | LIN-2 | 0 | Luis Leon Segarra (Herederos Julio Mera P) | | | | | | | 250,00 | 35,00 | | |
| Alcedo | Mezanine | | 0 | Cl. Mz (Herederos Julio Mera P) | | | | | | | 50,00 | 6,00 | | |
| Alcedo | Mezanine | OFC-1 | 0 | Cl. Mz Ventana calle #120 (Oswaldo Mera) | | | 120,00 | 16,80 | | | | | | |
| Alcedo | Mezanine | OFC-4 | 0 | Bodega Interior #50 (Oswaldo Mera) | | | 50,00 | 7,00 | | | | | | |
| Alcedo | | DPT-4 | 2 | Mario Mera S (Oswaldo Mera) | | | 30,00 | 0,00 | | | | | | |
| Alcedo | | DPT-5 | 2 | Carlos Mera S (Oswaldo Mera) | | | 70,00 | 0,00 | | | | | | |
| | | | | Pago IVA | | -48,00 | | -14,40 | | -14,00 | | -41,00 | | |
| Total Anticipo Mensual de Cada Socio 2016 | | | | | 750,00 | 0,00 | 1.200,00 | 71,80 | 590,00 | 0,00 | 730,00 | 0,00 | 120,00 | 0,00 |
| | | | | | | | | | | | 680 (ENE A JUN) | | 120,00 | |
| | | | | | | | | | | | 680 (JUL A DIC) | | | |

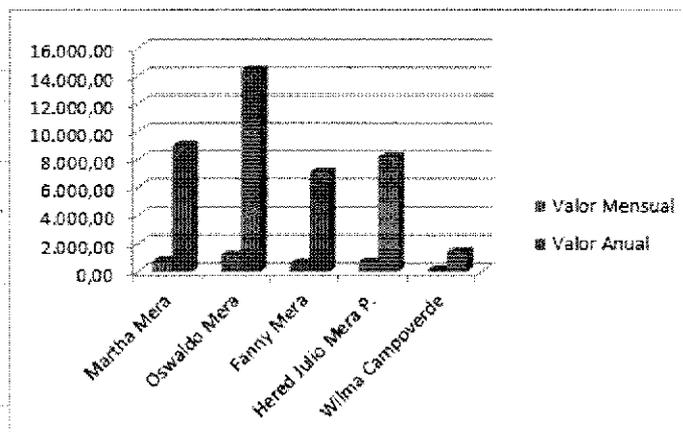
Donde los socios tienen 242 de 1000 participaciones iguales perciben de forma desigual los siguientes montos:

- Martha Mera **\$750,00** mensual para todo el 2016
- Oswaldo Mera **\$1.200,00** mensual para todo el 2016
- Fanny Mera **\$590,00** mensual para todo el 2016
- Herederos Julio Mera Pereira **\$750** de Enero a Junio y **\$680** de Julio a Diciembre del 2016

La socia Wilma Campoverde Mera que tiene 32 de 100 participaciones percibe **\$120,00** mensual para todo el 2016.

Se observa por muchos años que no ha habido igualdad en la repartición en los Anticipos Mensuales y Anuales:

| Socios | Valor Mensual | Valor Anual |
|--|-----------------|------------------|
| Martha Mera | 750,00 | 9.000,00 |
| Oswaldo Mera | 1.200,00 | 14.400,00 |
| Fanny Mera | 590,00 | 7.080,00 |
| Hered Julio Mera P. | 680,00 | 8.160,00 |
| Wilma Campoverde | 120,00 | 1.440,00 |
| Utilidad cada Socio | 3.340,00 | 40.080,00 |
| Estimado Ingreso Edificio Lzo Garaicoa | 1.022,00 | 12.264,00 |
| Estimado Ingreso Edificio Alcedo | 1.739,58 | 20.874,96 |
| Total de Ingresos (ideal) | 2.761,58 | 33.138,96 |



Para lograr que se comience a balancear la proporción que percibe cada socio, se propone:

- ✓ Para el año 2017 bajar el subsidio familiar de \$70 a \$30 y para el 2018 bajar el subsidio de \$30 a \$0,00 con el fin de bajar el beneficio del socio que más percibe. Esto sin duda genera incremento en el arriendo de los hijos de socios.

- ✓ Solicitar a los Socios Herederos Julio Mera Pereira entregue la oficina del Mezanine del lado de Alcedo, para poder hacer la oficina interior como era inicialmente y pase hacer administrada por la Inmobiliaria. Este punto fue aceptado, los herederos entregaron la llave y la inmobiliaria pudo unificar las dos oficinas.
- ✓ Solicitar al Socio Oswaldo Mera entregue los siguientes bienes para que sean administrados por la Inmobiliaria:

| Edificio | Piso | Dpto | Socio | Valor |
|----------|----------|-------|---------------------------|--------|
| Alcedo | Mezanine | OFC-1 | Oficina con ventana calle | 120,00 |
| Alcedo | Mezanine | OFC-4 | Bodega de Oswaldo Mera | 50,00 |

- ✓ Con estos cambios se espera baje el Anticipo Mensual del socio Oswaldo Mera que por muchos años ha sido la más alta, de \$1.200,00 y se equipare al resto de socios en el siguiente orden :

Anticipo Mensual de socio Oswaldo Mera para el año 2017: baja a \$910,00 (siempre que Socio Oswaldo Mera entregue OFC1 Y OFC4 DE Alcedo, y el subsidio familia baja de \$70,00 a \$30,00)

| ANTICIPOS MENSUALES DE SOCIOS AÑO 2017 | | | | Socio 242% Martha Mera Villacis | | Socio 242% Oswaldo Mera Villacis | | Socio 242% Fanny Mera Villacis | | Socio 242% Herederos de Julio Mera Pereira | | Socio 32% Wilma Campoverde Mera | | |
|--|-------------|--------|---------|--|---------------|----------------------------------|---------------|--------------------------------|---------------|--|---------------|---------------------------------|---------------|-------------|
| Edificio | Piso | Dpto | Cuartos | Socio | Valor | IVA | Valor | IVA | Valor | IVA | Valor | IVA | Valor | IVA |
| | | | | Wilma Campoverde | | | | | | | | | 120,00 | 0 |
| Lzo Garaicoa | Planta Baja | LIN-2 | 0 | Manuel Neira (Fanny Mera) | | | | | 200,00 | 14,00 | | | | |
| Lzo Garaicoa | Primero | DPT-1 | 3 | Martha Mera | 350,00 | 0,00 | | | | | | | | |
| Lzo Garaicoa | Primero | OFC-2 | 0 | Clara Mera Serwigon (Oswaldo Mera) | | | 120,00 | 14,40 | | | | | | |
| Lzo Garaicoa | Segundo | DPT-5 | 1 | Gonzalo Mera (Heredero Julio Mera P) | | | | | | | 180,00 | 0,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Segundo | DPT-6 | 2 | Cecilia Mera (Heredero J Mera P) | | | | | | | 250,00 | 0,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-8 | 1 | Jorge Medina (Fanny Mera) | | | | | 180,00 | 0,00 | | | | |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-9 | 3 | Oswaldo Mera | | | 300,00 | 0,00 | | | | | | |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-10 | 1 | Nancy Yunga (Fanny Mera) | | | | | 210,00 | 0,00 | | | | |
| Lzo Garaicoa | Cuarto | DPT-13 | 2 | Miguel Quiñonez (Oswaldo Mera) | | | 30,00 | 0,00 | | | | | | |
| Alcedo | Planta Baja | LOC-1 | 0 | Oswaldo Mera | | | 400,00 | 48,00 | | | | | | |
| Alcedo | Planta Baja | LOC-2 | 0 | Martha Mera | 400,00 | 48,00 | | | | | | | | |
| Alcedo | Planta Baja | LIN-2 | 0 | Luis Leon Segarra (Herederos Julio Mera P) | | | | | | | 250,00 | 35,00 | | |
| Alcedo | Mezanine | OFC-1 | 0 | Of. Mz Ventana calle #120 (Oswaldo Mera) | | | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Alcedo | Mezanine | OFC-4 | 0 | Bodega Interior #50 (Oswaldo Mera) | | | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Alcedo | | DPT-4 | 2 | Mario Mera S (Oswaldo Mera) | | | 30,00 | 0,00 | | | | | | |
| Alcedo | | DPT-5 | 2 | Carlos Mera S (Oswaldo Mera) | | | 30,00 | 0,00 | | | | | | |
| | | | | Pago IVA a Inmobiliaria | | | -48,00 | -4,40 | | | -34,00 | | -35,00 | |
| Subtotal Anticipo Mensual de Cada Socio 2017 | | | | | 750,00 | 0,00 | 510,00 | 48,00 | 590,00 | 0,00 | 680,00 | 0,00 | 120,00 | 0,00 |
| Anticipo Mensual para completar Base \$800,00 | | | | | 50,00 | | 0,00 | | 210,00 | | 120,00 | | 0,00 | |
| Total Anticipo Mensual | | | | | 800,00 | | 510,00 | | 800,00 | | 120,00 | | 120,00 | |

Anticipo Mensual de socio Oswaldo Mera para el año 2018: baja a \$820,00 (siempre que Socio Oswaldo Mera haya atacado resolución del 2017 y el subsidio familia baja de \$30,00 a \$0,00)

| ANTICIPOS MENSUALES DE SOCIOS AÑO 2018 | | | | | Socio 242X Martha Mera Villaciés | | Socio 242X Oswaldo Mera Villaciés | | Socio 242X Fanny Mera Villaciés | | Socio 242X Herederos de Julio Mera Pereira | | Socio 32X Wilma Campoverde Mera | |
|--|-------------|--------|---------|--|--|-------------|--------------------------------------|--------------|------------------------------------|-------------|--|-------------|------------------------------------|-------------|
| Edificio | Piso | Dpto | Cuadras | Socio | Valor | IVA | Valor | IVA | Valor | IVA | Valor | IVA | Valor | IVA |
| | | | | Wilma Campoverde | | | | | | | | | 140,00 | 0 |
| Lzo Garaicoa | Planta Baja | LIN-2 | 0 | Manuel Mera (Fanny Mera) | | | | | 200,00 | 14,00 | | | | |
| Lzo Garaicoa | Primero | DPT-1 | 3 | Martha Mera | 350,00 | 0,00 | | | | | | | | |
| Lzo Garaicoa | Primero | OFC-2 | 0 | Clara Mera Seruigon (Oswaldo Mera) | | | 120,00 | 14,40 | | | | | | |
| Lzo Garaicoa | Segundo | DPT-5 | 1 | Gonzalo Mera (Herederos Julio Mera P) | | | | | | | 180,00 | 0,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Segundo | DPT-6 | 2 | Cecilia Mera (Herederos J Mera P) | | | | | | | 250,00 | 0,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-8 | 1 | Jorge Medina (Fanny Mera) | | | | | 180,00 | 0,00 | | | | |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-8 | 3 | Oswaldo Mera | | | 300,00 | 0,00 | | | | | | |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-10 | 1 | Nancy Yunga (Fanny Mera) | | | | | 210,00 | 0,00 | | | | |
| Lzo Garaicoa | Cuarto | DPT-13 | 2 | Miguel Quiñones (Oswaldo Mera) | | | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Alcedo | Planta Baja | LOC-1 | 0 | Oswaldo Mera | | | 400,00 | 48,00 | | | | | | |
| Alcedo | Planta Baja | LOC-2 | 0 | Martha Mera | 400,00 | 48,00 | | | | | | | | |
| Alcedo | Planta Baja | LIN-2 | 0 | Luis Leon Segarra (Herederos Julio Mera P) | | | | | | | 250,00 | 35,00 | | |
| Alcedo | Mezanine | OFC-1 | 0 | Of. Mz Ventana calle #120 (Oswaldo Mera) | | | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Alcedo | Mezanine | OFC-4 | 0 | Bodega Interior #50 (Oswaldo Mera) | | | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Alcedo | | DPT-4 | 2 | Mario Mera S (Oswaldo Mera) | | | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| Alcedo | | DPT-5 | 2 | Carlos Mera S (Oswaldo Mera) | | | 0,00 | 0,00 | | | | | | |
| | | | | Pago IVA a Inmobiliaria | | -48,00 | | -14,40 | | -14,00 | | -35,00 | | |
| | | | | | 750,00 | 0,00 | 820,00 | 48,00 | 590,00 | 0,00 | 680,00 | 0,00 | 140,00 | 0,00 |
| | | | | Subtotal Anticipo Mensual de Cada Socio 2018 | 750,00 | 0,00 | 820,00 | 48,00 | 590,00 | 0,00 | 680,00 | 0,00 | 140,00 | 0,00 |
| | | | | Anticipo Mensual para completar Base \$600,00 | 70,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 230,00 | 0,00 | 140,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| | | | | Total Anticipo Mensual | 820,00 | 0,00 | 820,00 | 48,00 | 820,00 | 0,00 | 820,00 | 0,00 | 140,00 | 0,00 |

✓ Con el fin de equipar los Anticipos Mensuales de socios para el 2017 se fija:

a) Para socios con 242 de 1000 participaciones tope:

- Año 2017: Valor 800,00
- Año 2018: Valor 820,00

b) Para socia que tiene 32 de 1000 participaciones tope:

- Año 2017: Valor 120,00
- Año 2018: Valor 140,00

Resultado de esto, tenemos la siguiente evolución en el tiempo:

✓ Anticipo Mensual año 2016:

| Socios Anticipos Mensuales del 2016 | Valor Mensual | Tope Anticipo Mensual 2017 | Pendiente de Pago Mensual |
|-------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|
| Martha Mera | 750,00 | 1.200,00 | -450,00 |
| Oswaldo Mera | 1.200,00 | 1.200,00 | 0,00 |
| Fanny Mera | 590,00 | 1.200,00 | -610,00 |
| Herederos Julio Mera P. | 680,00 | 1.200,00 | -520,00 |
| Wilma Campoverde M | 120,00 | 120,00 | 0,00 |

✓ Anticipo Mensual año 2017: (siempre que Socio Oswaldo Mera entregue OFC1 Y OFC4 DE Alcedo, y el subsidio familia baje de \$70,00 a \$30,00)

| Socios Anticipos Mensuales del 2017 | Valor Mensual | Tope Anticipo Mensual 2017 | Pendiente de Pago Mensual |
|-------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|
| Martha Mera | 750,00 | 800,00 | 50,00 |

| | | | |
|-----------------------|--------|--------|---------|
| Oswaldo Mera | 910,00 | 800,00 | -110,00 |
| Fanny Mera | 590,00 | 800,00 | 210,00 |
| Hered Julio Mera P. | 680,00 | 800,00 | 120,00 |
| Wilma Campoverde M | 120,00 | 120,00 | 0,00 |

- ✓ Anticipo Mensual año 2018: (siempre que Socio Oswaldo Mera haya atacado resolución del 2017 y el subsidio familia baje de \$30,00 a \$00,00)

| Socios Anticipos Mensuales del 2018 | Valor Mensual | Tope Anticipo Mensual 2018 | Pendiente de Pago Mensual |
|-------------------------------------|---------------|----------------------------|---------------------------|
| Martha Mera | 820,00 | 820,00 | 0,00 |
| Oswaldo Mera | 820,00 | 820,00 | 0,00 |
| Fanny Mera | 820,00 | 820,00 | 0,00 |
| Hered Julio Mera P. | 820,00 | 820,00 | 0,00 |
| Wilma Campoverde M | 140,00 | 140,00 | 0,00 |

- ✓ Con los puntos anteriores la matriz de Subsidios por arriendo para inquilinos familiares queda bajo esta escala:

| Años | Valor Real de Arriendo | | |
|-----------|------------------------|----------------|------------------------|
| | Valor de Arriendo | Valor Subsidio | Valor Real de Arriendo |
| 1995-1999 | 80 | 40 | 120 |
| 2000-2004 | 80 | 60 | 140 |
| 2005-2009 | 105 | 95 | 200 |
| 2010-2013 | 105 | 125 | 230 |
| 2014 | 160 | 90 | 250 |
| 2015 | 180 | 70 | 250 |
| 2016 | 180 | 70 | 250 |
| 2017 | 220 | 30 | 250 |
| 2018 | 250 | 0 | 250 |
| 2019 | Valor real del mercado | 0 | Valor real del mercado |

- ✓ Y incremento de arriendos para hijos de socios es el siguiente para el 2017:

| Edificio | Piso | Nro | Inquilino | Año 2016 | | | Año 2017 | | |
|--------------|---------|--------|-----------------|-----------|----------|-----------|-----------|----------|-----------|
| | | | | Arriendo | Agua | Total | Arriendo | Agua | Total |
| Lzo Garaicoa | Cuarto | DPT-13 | Miguel Quiñonez | \$ 180,00 | \$ 10,00 | \$ 190,00 | \$ 220,00 | \$ 10,00 | \$ 230,00 |
| Alcedo | Segundo | DPT-4 | Mario Mera S. | \$ 180,00 | \$ 10,00 | \$ 190,00 | \$ 220,00 | \$ 10,00 | \$ 230,00 |
| Alcedo | Tercero | DPT-5 | Carlos Mera S. | \$ 180,00 | \$ 10,00 | \$ 190,00 | \$ 220,00 | \$ 10,00 | \$ 230,00 |

- ✓ Se informara por correo y cartas escritas a todos los inquilinos y familiares de estos cambios.
- ✓ Se continuara para contar con los contratos de arrendamientos de todas las oficinas y locales comerciales.
- ✓ Realizar la gestión de cobros por IVA a todos las oficinas y locales comerciales de la inmobiliaria, por ser requisito necesario ante el SRI para evitar multas y clausuras.

| Edificio | Piso | Dpto | Socio | Factura con IVA | | Recibo Agua | Existe Contrato |
|--------------|-------------|-------|--|-----------------|-------|-------------|-----------------|
| Lzo Garaicoa | Planta Baja | LIN-2 | Manuel Neira (Fanny Mera) | 100,00 | 14,00 | 5,00 | SI |
| Alcedo | Planta Baja | LOC-2 | Franco Solorzano (Martha Mera) | 400,00 | 48,00 | 10,00 | SI |
| Alcedo | Planta Baja | LIN-2 | Luis Leon Segarra (Herederos Julio Mera P) | 250,00 | 35,00 | 0,00 | SI |
| Lzo Garaicoa | Primero | OFC-2 | Clara Mera Servigon (Oswaldo Mera) | 100,00 | 14,00 | 5,00 | NO |
| Alcedo | Planta Baja | LOC-1 | Oswaldo Mera (Almacen) | 400,00 | 0,00 | 5,00 | NO |
| Alcedo | Mezanine | OFC | Oswaldo Mera (Oficina Ventana Calle) => Devolver Inmobiliaria | 120,00 | 16,80 | 5,00 | NO |
| Alcedo | Mezanine | OFC | Oswaldo Mera (Oficina Interior) => Devolver Inmobiliaria | 85,00 | 11,90 | 5,00 | NO |

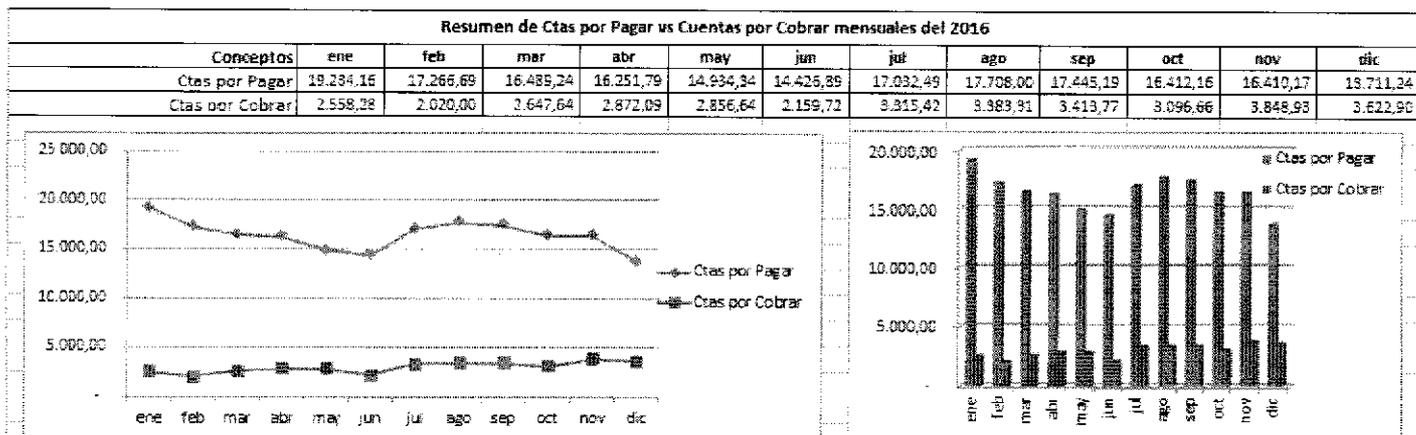
- Contabilización de los anticipo de Arriendo mensual de Socios o Beneficiarios desde 2017:

En la actualidad los bienes que percibe cada socio no están registrándose correctamente se necesita realizar por cada Factura, un documento de Recibo de Anticipo Mensual del socio y/o Beneficiario. Adicionalmente para registrar los valores que percibe cada socio, se realizaran factura con el valor real del mercado. Teniendo los siguientes Escenarios:

Documentos a Recibir Socios o Beneficiarios para el 2017

| Edificio | Piso | Dpto | # Cuartos | Socio | Factura con IVA | Recibo Agua | Recibo Anticipo Mensual |
|----------------|-------------|---------|-----------|--|-----------------|---------------|-------------------------|
| Lzo Garaicoa | Planta Baja | LIN-2 | 0 | Manuel Neira (Fanny Mera) | 100,00 | 14,00 | 200,00 |
| Lzo Garaicoa | Primero | DPT-1 | 3 | Martha Mera | 350,00 | 0,00 | 350,00 |
| Lzo Garaicoa | Primero | DPT-2 | 0 | Clara Mera Servigon (Oswaldo Mera) | 100,00 | 14,00 | 120,00 |
| Lzo Garaicoa | Segundo | DPT-5 | 1 | Gonzalo Mera (Herederio Julio Mera P) | 180,00 | 0,00 | 150,00 |
| Lzo Garaicoa | Segundo | DPT-6 | 2 | Cecilia Mera (Herederio J Mera P) | 250,00 | 0,00 | 250,00 |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-8 | 1 | Jorge Medina (Fanny Mera) | 180,00 | 0,00 | 180,00 |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-9 | 3 | Oswaldo Mera | 300,00 | 0,00 | 300,00 |
| Lzo Garaicoa | Tercero | DPT-10 | 1 | Nancy Yunga (Fanny Mera) | 210,00 | 0,00 | 210,00 |
| Lzo Garaicoa | Cuarto | DPT-13 | 2 | Miguel Guñonez (Oswaldo Mera) | 250,00 | 0,00 | 30,00 |
| Alcedo | Planta Baja | LOC-1 | 0 | Oswaldo Mera | 0,00 | 0,00 | 400,00 |
| Alcedo | Planta Baja | LOC-2 | 0 | Martha Mera | 400,00 | 48,00 | 400,00 |
| Alcedo | Planta Baja | LIN-2 | 0 | Luis Leon Segarra (Herederio Julio Mera P) | 250,00 | 35,00 | 250,00 |
| Alcedo | | DPT-4 | 2 | Mario Mera S (Oswaldo Mera) | 250,00 | 0,00 | 30,00 |
| Alcedo | | DPT-5 | 2 | Carlos Mera S (Oswaldo Mera) | 250,00 | 0,00 | 30,00 |
| ninguna | ninguna | ninguna | 0 | Wilma Campoverde | 0,00 | 0,00 | 120,00 |
| Totales | | | | | 3.070,00 | 111,00 | 3.050,00 |

- Se entregó un resumen de las Cuentas por Pagar vs Cuentas por Cobrar de Enero a Diciembre 2016



Análisis: En Junio 2016, se terminó de cancelar el Préstamo de la Cooperativa de \$13.994,10 incluido el interés. Esto libero el valor congelado que se tenía en la cooperativa de \$5.000,00 que ingresaran en bancos en el Mes de Julio y sirvió de abono para la construcción de la pared del almacén de Lorenzo de Garaicoa. Aún se mantiene en cuentas por pagar el prestamos que hicieron varios socios hace 2 años, nov 2014. Y por el cual la inmobiliaria decidió sumar en cuentas por pagar el interés anual del 10%. Existen otras deudas productos de Arreglos de los Edificios por el mantenimiento general y por los daños causados por el terremoto del 16 de Abril 2016.

Las cuentas por Pagar al corte a Diciembre 2016 cerró en:

| Resumen de Cuentas por Pagar Inmobiliaria Mera - MES DICIEMBRE 2016 (Jueves 8 Dic al Lunes 9 Enero 2017) | | | |
|---|---|------------------|----------------------|
| Fecha Prestamo | Descripcion del Prestamo | Valor | Fecha Pago |
| 10/11/2014 | Prestamo de Wilma Campover Mera para reconstrucción del Almacén \$2500 + 25/01/2015 Wilma Campoverde para arregios de Of Dr \$499,87 Rivera. Prestamos para pagar 09/04/2015 \$750 a Antonio Peñafiel | 3.749,87 | Al Alquilar Almacén |
| 10/08/2016 | Wilma Campover Mera - Pago de Interes 10% de 2 AÑOS | 749,97 | Pago de Interes |
| 10/11/2014 | Prestamo de Martha Mera para reconstrucción del Almacén | 2.500,00 | Al Alquilar Almacén |
| 10/08/2016 | Martha Mera - Pago de Interes 10% de 2 AÑOS | 500,00 | Pago de Interes |
| 10/11/2014 | Prestamo de Fanny Mera para reconstrucción del Almacén | 2.500,00 | Al Alquilar Almacén |
| 10/08/2016 | Fany Mera - Pago de Interes 10% de 2 AÑOS | 500,00 | Pago de Interes |
| 10/11/2014 | Prestamo de Julio Mera para reconstrucción del Almacén | 625,00 | Al Alquilar Almacén |
| 10/08/2016 | Julio Mera - Pago de Interes 10% de 2 AÑOS | 125,00 | Pago de Interes |
| 10/11/2014 | Prestamo de Gonzalo Mera para reconstrucción del Almacén | 625,00 | Al Alquilar Almacén |
| 10/08/2016 | Gonzalo Mera - Pago de Interes 10% de 2 AÑOS | 125,00 | Pago de Interes |
| 10/11/2014 | Prestamo de Felipe Mera para reconstrucción del Almacén | 625,00 | Al Alquilar Almacén |
| 10/08/2016 | Felipe Mera - Pago de Interes 10% de 2 AÑOS | 125,00 | Pago de Interes |
| 29/07/2016 | Arregios del Almacén Construccion de Pared. Pendiente 50% \$2.300 + IVA de mano de obra. Se cancelo \$1.300. Pendiente \$1000,00 menos retencion Imp IVAS 300,75 | 700,00 | Arregios de Almacén |
| 08/08/2016 | Prestado Tarjeta Hugo Mendez Kitton \$638,32. Se deben 1 cuota | 111,40 | Para Arregio Dpto 12 |
| 12/08/2016 | Honorarios Contador del mes de DIC \$150,00 | 150,00 | Inmobiliaria |
| Total de Ctas x Pagar con corte al 9 ENERO 2017 | | 13.711,24 | |

Las cuentas por Cobrar al corte de Diciembre 2016 son las siguientes:

| Resumen de Cuentas por Cobrar Inmobiliaria Mera - MES DICIEMBRE 2016 (Jueves 8 Dic al Lunes 9 Enero 2017) | | | | | |
|--|--|--|--------------------|-----------------------|--------------------|
| Edificio | Inquilino | Periodo Pendiente de Pago | Deuda 2016 | Deuda Años Anteriores | Observación |
| Lzo Garaicoa | Manuel Jesus Neira. Base \$100 | Pago del IVA Dic 2016 | 14,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Jorge Santos | Deuda Pendiente 2014 y Dic 2016 | 98,00 | 133,00 | |
| Lzo Garaicoa | Ciara Mera S. | Pendiente IVA Dic 2016 + Agua | 19,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Julio Mera P. (Gonzalo Mera) | Pendiente de Agua de Enero a Diciembre 2016 \$5,00 | 60,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Julio Mera P. (Cecilia Chuchuca) | Pendiente de Agua de Septiembre a Diciembre 2016 \$10,00 | 40,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Oswaldo Mera | Pendiente de Agua de Junio a Diciembre 2016 | 70,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Martha Piña | Pendiente Arriendo y Agua Dic 2016 | 175,00 | | |
| Lzo Garaicoa | Enrique Balladares | Pendiente Arriendo y Agua Dic 2016 | 227,00 | | |
| Aicedo | Oswaldo Mera. Base \$200 | Pendiente de IVA y Agua mensual de Enero a Dic 2016 | \$ 376,00 | | |
| Aicedo | Oficina alquila Oswaldo Mera (ventana calle). Base \$100 | Pendiente Nov y Dic 2016 iva y agua. Base sobre \$100 | \$ 38,00 | | |
| Aicedo | Dr. María Patiño | Pendiente de Arriendo de Mayo a Diciembre 2016 | \$ 655,20 | | |
| Aicedo | Mario Mera S. | Pendiente Arriendo de Sep a Dic 2016 \$190 (Arriendo y agua) | \$ 760,00 | | |
| Subtotal deudas Inquilinos Edificio | | | \$ 2.532,20 | \$ 133,00 | \$ 2.665,20 |
| Aicedo | Narcisca Mera | Arriendo de JUL a DIC 2013 \$105*5 = \$630 y Agua de Feb a Abril 2016 \$10*3 = \$30,00 | | \$ 660,00 | |
| Total al 9 Enero 2016 | | | \$ 2.532,20 | \$ 793,00 | \$ 3.325,20 |

Para lograr mejorar la cartera vencida se ejecutara:

- ✓ Buscar opciones de cobro de valores pendientes de años anteriores y de los valores vencidos que tienen varios meses acumulados.

- ✓ Enviar cartas para gestionar el cobro hasta finales de Dic 2016, con el fin completar una parte del pago de los impuestos prediales del 2017, que se deben cancelar en las 2 primeras semanas de Enero del próximo año para acogernos al descuento del 10%.

Desarrollo del Segundo Punto:

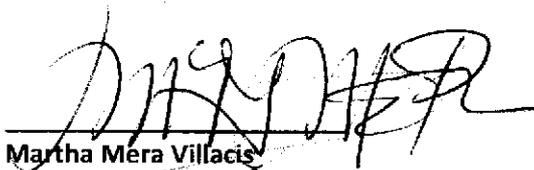
- La administración de la Inmobiliaria manifiesta que el valor en libros de los Edificios refleja un saldo neto por Us.\$ 1259,07 debido a que no se ha realizado un reevaluó desde su construcción, pone a consideración de los socios que dicho valor sea analizado actualizando el bien a valor de mercado , indica que el valor del avaluó catastral del Municipio de acuerdo al último pago de impuestos prediales refleja un valor de Us.\$ 489.831,36

La junta delibera y acepta realizar el ajuste por Us.\$ 488.572,29 el mismo que estará reflejado en el Patrimonio de los Socios en la cuenta Superavit por reevaluó.

La Gerencia General se ha preocupado por cumplir con todas las obligaciones referentes a propiedad intelectual, derechos de autor, así como ante los Órganos de Control pertinentes

Solicito a la Junta que ratifique lo expuesto en el presente informe, así como todas las políticas financieras, administrativas y comerciales que se están ejecutando en los diferentes procesos de la compañía.

Atentamente,



Martha Mera Villacis
Gerente General
Inmobiliaria Mera Cia. Ltda
C.I.090317479-5

CC: Libro de Actas