

INFORME DEL GERENTE GENERAL AÑO 2017

Guayaquil, 23 de marzo del 2018

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 **2017**.

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.

1. CIFRAS Y GESTION ADMINISTRATIVA DEL AÑO 2017

La Gerencia General informa a la Junta que **el flujo financiero corte al 31 de diciembre 2017 es de \$445,61.**, valor que en comparación con el ejercicio anterior se refleja su decremento por los siguientes motivos:

A. Se debió invertir en todo el año en arreglos emergentes de los edificios como son:

- a. Cambiar tu mbado del Edificio de Lorenzo de Garaicoa;
- b. Pintar fachadas externas de los edificios y recubrir pilares con cerámicas;
- c. Pintar las escaleras de los edificios
- d. Compra de materiales para arreglos de oficinas.
- e. Arreglos de oficinas y departamentos varios.

Estas mejoras produjeron gastos corrientes dentro del mes para comprar materiales y se incrementó las cuentas por pagar por la mano de obra de los trabajos realizados. Más adelante se detalla de las cuentas por pagar en forma específica.

B. La Inmobiliaria asume más del 60% en consumo de agua potable, y cancela los rubros básicos de sueldos, luz, planillas del IESS, pagos al SRI, gastos varios del mes, pago del predio 2017 por un total de **\$2.392,08**. En este valor se debió cancelar interés de mora por falta de liquidez.

C. La inmobiliaria permite el cobro de Anticipo de utilidades mensuales, no equitativas de los socios:

D. Las Cuentas por Cobrar a corte a diciembre 2017 ascienden a **\$6.981,64** por deudas de algunos inquilinos y de un socio de la inmobiliaria. Más adelante se revisará las cuentas por cobrar al detalle.

En razón de estos 4 puntos detallados anteriormente, la Gerencia General propone a la Junta General de socios de la compañía **Inmobiliaria Mera Cia. Ltda.**, que las pocas utilidades obtenidas por la compañía durante el ejercicio 2017 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 designa para abonar al pago del primer semestre de los predios del 2018.

A continuación, se procede a explicar los principales puntos de gestión financiera y administrativa:

1.1 Revisión de Cuentas: Ingresos y Gastos, Cuentas por Pagar y Cuentas por Cobrar de los meses de ENERO A DICIEMBRE 2017. Se deja impreso para el libro de acta de socios, el detalle de cada mes y de todos los rubros del 2017. (Si algún socio desea una copia, puede solicitarlo cancelando el valor de las copias) El detalle de este informe contiene:

- a) Hoja de Resumen del Mes: Ingreso, Egreso, Ctas x Pagar, Ctas por Cobrar.
- b) Hoja de Ingresos de Lzo. Garaicoa (Presupuesto, ingresos, ingresos vencidos, pagos pendientes)
- c) Hoja de Ingreso de Alcedo (Presupuesto, ingresos, ingresos vencidos, pagos pendientes)
- d) Hoja de Anticipos Mensual de Socios (Valores que no ingresan a la inmobiliaria cada mes)
- e) Hoja de Detalle de Pago de Agua Potable de cada edificio (y alcantarillado)
- f) Hoja de Detalle de pago de Luz de cada edificio
- g) Hoja de Detalle de Pagos al SRI (IVA Mensual, Retenciones en la Fuente, Anticipo a la Renta)
- h) Hoja de Detalle de Gastos Varios del Mes
- i) Hoja de Detalle de Cuentas por Pagar
- j) Hoja de Detalle de Cuentas por Cobrar
- **El Resumen al corte de diciembre 2017**, se detallan los siguientes valores de ingresos, gastos, saldos en banco, cuentas por pagar y cuentas por cobrar:

Ingreso y Gastos. - Se entrega un análisis de los ingresos y gastos de cada mes del 2017. El saldo de cada mes se encuentra incluido como ingreso del siguiente mes.

Los incrementos en los ingresos en algunos meses corresponden algún nuevo alquiler, donde se cobrar el mes de depósito por garantía (caso de enero local comercial de LzoGaraicoa) o se debe a que quedo en Banco un saldo mayor (meses de julio y agosto)

Los incrementos en los gastos se dieron porque en el mes de:

Enero se canceló el primer semestre de los predios y pendientes de algunos socios.

Agosto se compró materiales para pintar los edificios.

- **Cuentas por Pagar.-** Al corte del diciembre 2017 estas son la cuentas por pagar que tenía la Inmobiliaria Mera (Se entrega anexo por separado)

Se detalla a continuación, un cuadro actualizado a Marzo 2018, de las cuentas por pagar, observando en estos tres meses la cancelación de varios rubros.

Como resumen de las cuentas por pagar de cada mes en el año 2017, tenemos el siguiente gráfico:

Analizando las Cuentas por Pagar se tenía un saldo de \$10.935,01 en enero 2017 y se cerraron en \$10.378,82 en diciembre 2017, en el transcurso del año se incrementarion tres veces en los meses de marzo, junio y octubre por los siguiente motivos: a) Marzo: Arreglos del tumbado del Edificio Lorenzo de Garaicoa, crédito a un año en uso de tarjeta de crédito para compra de materiales, y crédito en la mano de obra; b) Junio: Se cancelo servicios profesionales al Abg Manuel Calasang por Tramites para regular reparticio de socios; c) Octubre: Nos otorgaron un crédito de la mano de obra para pintar la fachada delos dos edificios. En total del año se cancelo un promedio de \$8.500 en cuenta por Pagar.

- **Cuentas por Cobrar.-** Al mes de diciembre 2017 y con corte a marzo 2018 (Se entrega anexo por separado)

Como se observa al corte de diciembre 2017, tenemos la cartera vencida más crítica de cobro, que son de uno de los socios y su hijo de inquilino:

Inquilino Mario Mera Servigon :

2016: Deuda del mes de diciembre **\$190**

2017: Deuda de todo el año por un total de **\$2.280,00**

Y para el 2018: Adeuda los tres meses por un total **\$570,00**

El monto total de lo adeudado es: **\$3.040,00**

Socio Oswaldo Mera

2016: Debe **\$130** por consumo de agua potable de su departamento y local comercial.

2017: El consumo de agua potable se lo incluyo dentro del anticipo de arriendo mensualizado.

Como este año, todos los socios debieron percibir \$800 y el socio Oswaldo ha obtenido

\$271,16 de más entre Enero a Abril, y \$205 de más entre Mayo a Diciembre. Mantiene una deuda de **\$2.724,64**

Y para el 2018: debe en los tres primeros meses **\$615,00**

El monto total adeudado es de: **\$3.469,64**

En todo el año se ha realizado varias gestiones de cobro con el Inquilino Mario Mera Servigon pero no ha habido respuesta. Se dará plazo hasta diciembre 2018 para que se ponga al día. La gerencia propone que ésta deuda sea acumulada a las cuentas por cobrar de su señor padre, el socio Oswaldo Mera y para el corte de diciembre 2018 y en caso existir ganancia al cierre del ejercicio fiscal, esta deuda sería descontada de las ganancias o utilidades a repartir.

La gestión de cobro con el socio Oswaldo Mera, se ha tratado por medio de su representante Carlos Mera, para que devuelva la oficina pendiente de Alcedo que tiene vista a la calle, pero tampoco ha habido resultado.

Por tal motivo más adelante en el punto 5 hare un planteamiento a esta difícil situación de cobro mencionada, con el fin de buscar equidad y una salida que nos permita a todos los socios estar en armonía y en repartos por igualdad del porcentaje de sus acciones.

2. Planes y propuestas de inversión, gestión financiera y administrativa para el ejercicio económico del 2018.

2.1 Revisar el incremento de alcúotas por consumo de Agua Potable y Alcantarillado desde el segundo semestre del 2018, esto se debe al incremento en el consumo de agua del cual la inmobiliaria ha tenido que asumir el 60% mensualmente del valor de las facturas.

- Para todos los inquilinos incrementar un porcentaje del consumo de agua
- Para los departamentos donde viven más de 4 personas reajustarlo a un valor mayor.

2.2 Proyecto de Inversión para el 2018 pro mejoras en los edificios :

- i. Cambio del Techo del Edificio de Alcedo. Estimado \$ 15.000 (i, ii)
- ii. Arreglar los cuartos del 4to piso de Alcedo
- iii. Cambiar los paneles Eléctricos de los dos edificios Estimado \$5.000
- iv. Analizar factibilidad de medidores de Agua Estimado desconocido

2.3 Revisar los Anticipos de Arriendo Mensual usados en el año2017 y valores propuestos para el año2018

- a) Los Anticipos Mensuales de cada socio para el 2017 y primer semestre del 2018 se muestran en los siguientes cuadros:
(Se entrega anexo por separado)

b) Anticipos mensuales de cada socio a partir del segundo semestre del 2018

Con el fin de buscar equidad de repartición entre los socios desde el segundo semestre 2018, las propuestas para el incremento son las siguientes:

- El incremento del consumo de agua en todos los departamento o locales del 60%
- Todos los socios con partición igualitaria de 242 acciones sobre 1.000, perciban \$880, esto se lograría si el socio Oswaldo Mera: a) Devuelve a la inmobiliaria las dos oficinas, b) Asuma el 50% del arriendo de su hijo Mario que no ha podido cancelar los arriendos desde dic 2016 y el otros 50% lo asuma el mis mo inquilino. c) Se incluya dentro del anticipo mensual el consumo de Agua e IVA que no ha podido cancelar en todo 2017 ni lo que va del 2018.
- La socia con participación de 32 acciones sobre 1.000, perciba el anticipo mensual de \$170, basado en la fórmula de $32/1.000$ del (Anticipo mensual de socios + 50% Total de Ingreso mensual Ideal del 2017), puesto que es la única socia que no tiene departamento o local comercial en uso.

Quedando de esta manera la nueva distribución: (Se entrega anexo por separado)

c. Resumen de Anticipos mensuales de Socios para el 2017

d. Propuesta del Resumen de Anticipos mensuales de Socios para el 2018 (desde 2da Semestre)

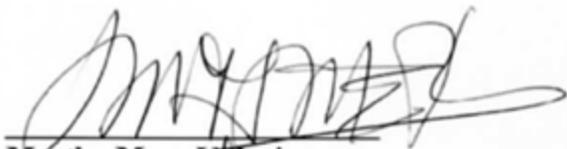
Solicito a la Junta que ratifique lo expuesto en el presente informe, así como se decida en las propuestas y planes planteados para el ejercicio económico del año 2018.

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.

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

Esta Gerencia General se ha preocupado por controlar y vigilar los procesos de la compañía y de llevar acorde todas las políticas financieras administrativas y comerciales. Así como de cumplir con todas las obligaciones referentes a propiedad intelectual, derechos de autor, y de los Organismos de Control pertinentes.

Atentamente,



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

CC: Libro de Actas