

INFORME DEL GERENTE GENERAL AÑO 2018

Guayaquil, 11 de abril del 2019

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 **2018**.

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 2018

La Gerencia General informa a la Junta que **el flujo financiero corte al 31 de diciembre 2018 es de \$6836.23.**, valor que en comparación con el ejercicio anterior se refleja un incremento por la decisión de usar fondos únicamente para asuntos emergentes y poder hacer una provisión para proyectos programados, de igual manera se realizaron los siguientes trabajos:

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

- a. Arreglos de filtraciones y cambio de canelones.
- b. Arreglo completo de departamento interior Lorenzo de Garaícoa.
- c. Cambio de oficina 2 y 3 por suites.
- d. Compra de materiales para arreglos de oficinas y departamentos.
- 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 2018 y 2019, Patentes, 1,5 por mil, Cuerpo de Bomberos, Superintendencia de Compañías y Junta de Beneficencia tal como lo exige la ley.
- C. Tal como se lo acordó en la junta pasada y con la exigencia de la Empresa Eléctrica se está realizando la instalación y cableo del tablero eléctrico de todo el edificio Lorenzo de Garaícoa, además de todas las

INFORME DEL GERENTE GENERAL AÑO 2018

adecuaciones (Luces de emergencias, señaléticas, extintores con sus respectivas vitrinas) que el Cuerpo de Bomberos nos solicitó para poder obtener los permisos correspondientes.

D. La inmobiliaria permite el cobro de anticipo de arriendos mensuales, equitativas de los socios:

Socios	Valor Mensual	Valor Anual
Socio 242% - Martha Mera	1.008,00	12.096,00
Socio 242% - Oswaldo Mera	1.008,00	12.096,00
Socio 242% - Fanny Mera	1.008,00	12.096,00
Socio 242% - Hds. Julio Mera	1.008,00	12.096,00
Socio 32% - Wilma Campoverde	320,00	3.840,00
Anticipo socios	4.352,00	52.224,00

E. Las Cuentas por Cobrar a corte a diciembre 2018 ascienden a **\$6.578** por deudas de algunos inquilinos y de un socio de la inmobiliaria. Más adelante se revisará las cuentas por cobrar al detalle.

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 2018 y las acumuladas, no sean repartidas a los socios de la misma, porque aún hay gastos que cubrir por arreglos y adecuaciones.

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 2018. Se deja impreso para el libro de acta de socios, el detalle de cada mes y de todos los rubros del 2018. 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

INFORME DEL GERENTE GENERAL AÑO 2018

- **El Resumen al corte de diciembre 2018**, se detallan los siguientes valores de ingresos, gastos, saldos en banco, cuentas por pagar y cuentas por cobrar:

MES DICIEMBRE (7 DICIEMBRE AL 6 DE ENERO 2019)			
INGRESOS		EGRESOS	
Conceptos	Valores	Conceptos	Valores
Ingreso del Mes y por adelantado Lzo Garaicoa	\$ 3.002,00	Interagua - Lzo Garaicoa, Consumo dic	\$ 220,62
Ingreso de Meses Anteriores Lzo Garaicoa	\$ 673,00	Interagua - Alcedo Consumo dic	\$ 248,85
		Luz - Lzo Garaicoa dic	\$ 31,40
Ingreso dentro del Mes Alcedo	\$ 1.369,20	Luz - Alcedo dic	\$ 18,00
Ingreso de Meses Anteriores Alcedo	\$ 460,00	SRI - Iva Mensual - dic	\$ 394,48
		SRI- Retenciones en la Fuente dic	\$ 7,61
Saldo en Banco al 6 diciembre	\$ 10.436,55	SRI- Anticipo a la Renta	
		IESS - Aportaciones de dic	\$ 267,76
Ingreso Wilma Campoverde 50% IEES nov	\$ 41,69	Honorarios Contador nov	\$ 200,00
Ingreso Fanny Mera 50% IEES nov		Gastos Varios dentro del Mes dic	\$ 2.515,08
Ingreso Oswaldo Mera 50% IEES.		Sueldo 1/2 - Wilma Campoverde -dic	\$ 193,00
Ingreso Julio Mera P 50% IEES Mensual nov	\$ 42,38	Sueldo 1/2 - Martha Mera -dic	\$ 193,00
		Anticipo de Arriendos - dic	\$ 1.314,00
		Patente 1/9	\$ 194,86
		Predios	\$ 2.270,22
		Convenio 1,5 por mil 2 coutas	\$ 511,94
		Intereses anuales por prestamos socios	613,94
Total de Ingresos	\$ 16.024,82	Total de Egreso	\$ 9.194,76
Saldo al 6 agosto : Ingreso - Egreso	\$ 6.830,06		
Total Ctas x Cobrar Edif Alcedo	\$ 5.125,00		
Total Ctas x Cobrar Edif Lzo Garaicoa	\$ 1.443,00		
Total de Ctas por Cobrar	\$ 6.568,00	Total de Ctas Por Pagar	9.037,32

- **Ingreso y Gastos.** - En el cuadro anterior se detalla los ingresos y gastos del mes de diciembre del 2018. El saldo de cada mes se encuentra incluido como ingreso del siguiente mes. (Cuadros de todos los meses se encuentran a disposición en el correo de la Inmobiliaria)

Así mismo se detallan los gastos mensuales en que se han incurrido en todo el 2018.

INFORME DEL GERENTE GENERAL AÑO 2018

RUBRO DEL GASTO	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL	MAYO	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPTIEMBRE	OCTUBRE	NOVIEMBRE	DICIEMBRE	TOTAL
SUELDOS Y DEMAS REMUNERACIONES	1.158,00	1.158,00	1.158,00	1.158,00	1.158,00	1.158,00	1.158,00	1.158,00	1.158,00	1.158,00	1.158,00	1.158,00	13.896,00
BENEFICIOS QUE NO CONSTITUYEN RENTA	241,25	241,25	241,25	241,25	241,25	241,25	241,25	241,25	241,25	241,25	241,25	241,25	2.895,00
APORTE SEGURIDAD (INCLUYE F/R)	254,22	254,22	254,22	254,22	254,22	254,22	254,22	254,22	254,22	254,22	254,22	254,22	3.050,64
HONORARIOS CONTABLES (Ivonne)		40,00		160,00				60,00					320,00
HONORARIOS CONTABLES (contador)	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	150,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00	2.100,00
LUNCH	35,00	58,60	37,50	75,50	30,00	30,00	30,00	30,00	30,00	37,50	47,50	37,50	479,10
DEPRECIACIONES													6.979,60
DE ACT. FINANCIEROS (PROV ctas por cobrar)													0,00
MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO	312,49	358,04	315,18	317,86	533,04	137,50	63,39	44,64	125,89	545,54	234,62	517,54	3.505,92
GASTOS DE TRANSPORTE S/f				41,50		8,00							49,50
GASTOS DE GESTION													0,00
SUMINISTROS PAPELERIA		6,16	17,00	36,00				17,00					76,16
SUM.HERRAMIENTAS MATERIALES Y REPUESTOS	181,79	324,71	33,88	10,18	547,94	12,60	7,95	26,77	49,80	584,06	71,06	1.461,10	3.311,84
MANT. Y REPARACIONES													0,00
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES													0,00
PREDIOS 2018			1.157,09	1.173,55									2.330,64
PREDIOS 2019												2.270,22	2.270,22
CUERPO BOMBEROS 2014 Y 2015											250,99		250,99
CONTRIBUCIONES A LA SUPERINTENDENCIA CIAS				379,93									379,93
1.5 MIL AL MUNICIPIO							376,30	255,98	255,98	255,98	255,98	511,94	1.912,16
CONTRIBUCION JUNTA DE BENEFICIENCIA												800,00	800,00
IVA QUE SE CARGA AL GASTO	8,80	9,53	43,15	25,14	51,68	7,04	7,60	7,53	7,86	48,89	25,04	100,31	342,57
OTROS (COPIAS, CYBER, TRANSPORTE) s/f	29,31		10,60	54,60	44,75	74,75	36,00	96,10	38,25	100,70	210,05	194,91	890,02
GASTOS BANCARIOS	0,54	27,32	3,21	3,57		0,54	0,54	29,11	0,54	0,54	0,54	5,89	72,32
TRAMITES LEGALES			70,00		44,00					67,50	13,39		194,89
SERVICIOS BASICOS (agua)	531,38	503,57	468,27	411,42	484,19	452,74	456,27	430,27	439,91	435,37	456,74	469,47	5.539,60
SERVICIOS BASICOS (luz)	40,11	45,45	40,40	45,71	44,47	41,05	49,13	42,69	43,35	42,39	48,03	49,40	532,18
TOTALES GASTOS	2.942,89	3.176,84	3.999,75	4.538,43	3.583,53	2.567,69	2.880,65	2.993,56	2.845,05	3.971,93	4.267,61	14.511,35	52.179,28

- **Cuentas por Pagar.-** Al corte del diciembre 2018 estas son la cuentas por pagar que mantiene la Inmobiliaria Mera

Resumen de Cuentas por Pagar Inmobiliaria Mera - MES DICIEMBRE (7 diciembre al 6 de enero 2019)					
Fecha Prestamo	Fecha A Pagar	Descripcion del Prestamo	Valor Adeudado	abono	Valor Adeudado final
10/11/2014	Al Alquilar Almacen	Prestamo de Wilma Campover Mera para reconstrucción del Almacen \$2500 + 25/01/2015 Wilma Campoverde para arreglos de Of Dr \$499,87 Rivera. Prestamos para pagar 09/04/2015 \$750 a Antonio Peñafiel	2.500,00		2.500,00
10/11/2014	Al Alquilar Almacen	Prestamo de Martha Mera para reconstrucción del Almacen	2.500,00		2.000,00
		Ing. Crespo por tablero electrico	5.164,39	2.164,39	3.000,00
	Impuesto	Patentes municipales convenio desde la cuota 2 de 9	1.537,32		1.537,32
Total de Ctas x Pagar con corte al 6 enero 2019			11.701,71		9.037,32

En las Cuentas por Pagar se tenía un saldo de \$10.378 en enero 2018 y se cerraron en \$9037,32 en diciembre 2018, hemos cancelado a los socios quedando únicamente al pendiente los de Martha Mera y Wilma Campoverde, Nos otorgaron un credito de la mano de obra para la instalación del tablero electrico, adicionalmente se realizó un convenio de pago por las Patentes municipales valor que hasta diciembre del 2018 se canceló el anticipo para realizar dicho convenio y 2 coutas de 9 pactadas.

- **Cuentas por Cobrar.-** Al mes de diciembre 2018, tenemos el siguiente corte:

INFORME DEL GERENTE GENERAL AÑO 2018

Resumen de Cuentas por Cobrar Inmobiliaria Mera - MES diciembre 2018 (7 diciembre al 6 de enero)							
Fecha Corte	Edificio	Inquilino	Periodo Pendiente de Pago	Deuda Años Anteriores -2016	Deuda 2017	Deuda 2018	Total
06/01/2019	Lzo Garaicoa	Manuel Jesus Neira. Base \$100	agua diciembre			5,00	\$ 5,00
06/01/2019	Lzo Garaicoa	Jorge Cantos	diciembre			127,00	\$ 127,00
06/01/2019	Lzo Garaicoa	Hnos. Mera	octubre, noviembre y diciembre				\$ 51,00
06/01/2019	Lzo Garaicoa	Gonzalo	octubre, noviembre y diciembre				\$ 30,00
06/01/2019	Lzo Garaicoa	Cecilia Chuchuca	diciembre				\$ 15,00
06/01/2019	Lzo Garaicoa	Jorge Medina	agua diciembre				\$ 5,00
06/01/2019	Lzo Garaicoa	Martha Piña	3 meses / agosto, sept y octubre				\$ 700,00
06/01/2019	Lzo Garaicoa	Yunga	diciembre agua				\$ 5,00
06/01/2019	Lzo Garaicoa	Enrique Balladares	diciembre				\$ 255,00
06/01/2019	Alcedo	Mario Mera S.	Pendiente Arriendo de Dic 2016 ; y todo 2017, enero a marzo 2018	\$ 190,00	\$ 2.280,00	2.310,00	\$ 4.780,00
06/01/2019	Lzo Garaicoa	Oswaldo Mera	25 meses de agua				\$ 250,00
06/01/2019	Alcedo	Oswaldo Mera	Pendiente agua todo 2016 \$60 y todo 2017 \$60	\$ 0,00			\$ 150,00
06/01/2019	Alcedo	Carlos Mera	diciembre				\$ 195,00
							\$ 0,00
			Subtotal deudas Inquilinos Edificio	\$ 190,00	\$ 2.280,00		\$ 6.568,00
			Total al 6 de enero 2019	\$ 190,00	\$ 2.280,00		

Como se observa al corte de diciembre 2018, tenemos la cartera vencida más crítica de cobro, que son de uno de los socios y su hijo de inquilino:

Inquilino Mario Mera Servigon que hasta el cierre del 2018 ascendía a \$ 4.780,00 el cual representa más del 70% del total de las cuentas por cobrar de la inmobiliaria.

Se sugiere a los socios den soluciones para que esta deuda no aumente y se pueda resolver esta situación.

2. Planes y propuestas de inversión, gestión financiera y administrativa para el ejercicio económico del 2019.

2.1 Realizar los arreglos del techo del edificio de Alcedo.

- Cambiar vigas
- Planchas de eternit
- Estimado \$ 15.000

2.2 Tablero eléctrico para el edificio Alcedo

- Realizar planos arquitectónicos para este proyecto
- Cambiar el cableado
- Caja de brackers

INFORME DEL GERENTE GENERAL AÑO 2018

- Estimado \$ 5000

2.3 Revisar los Anticipos de Arriendo Mensual usados en el año 2018 y valores propuestos para el año 2019

- Se sugiere una modificación para los Anticipos mensuales de cada socio para el 2019 los mismos que tuvieron un incremento casi al finalizar el 2018 para una mejor distribución.
- Con el fin de buscar equidad de repartición entre los socios se plantean que todos los socios con participación igualitaria de 242 acciones sobre 1.000, perciban \$1275, y la socia con menos participación \$ 404.75, con este valor se asumiría el valor del departamento de Mario Mera y se congelaría la deuda que tiene actualmente, eso se dejaría a consideración de los socios.

3. Reportes para la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos

Según la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 publicada en el Registro Oficial existe una actualización para la Prevención de lavado de activos la cual involucra entre otras empresas a las de Inversión e intermediación inmobiliaria categoría a la cual pertenecemos, debido a esto se tendrá que cumplir con una serie de requisitos entre los cuales se designará a una persona para la realización de los trámites, manuales y reportes que debemos presentar a la Superintendencia de Compañías.

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 2019.

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