INFORME DEL GERENTE GENERAL AÑO 2019

Guayaquil, 1 de junio de 2020

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 **2019.**

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 2019

La Gerencia General informa a la Junta que **el flujo financiero corte al 31 de diciembre 2019 es de $3434.60**., valor que en comparación con el ejercicio anterior se refleja una disminución, los fondos se utilizan únicamente para asuntos emergentes, 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. Tableros eléctricos en el edificio de Lorenzo de Garaicoa (Planos, contratación del Ing. Crespo y sistema eléctrico).
    b. Arreglo de puertas metálicas en el edifico de Alcedo.
    c. Mantenimientos de las bases de los medidores por petición de la empresa eléctrica para Lorenzo de Garaícoa.
    d. Arreglos de cometidas de 220 para cada departamento.
    e. Compra de materiales para arreglos de oficinas y departamentos de los dos edificios.
    f. Arreglos de oficinas y departamentos varios de los dos edificios.

    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 cancela los rubros básicos de sueldos, luz, agua, planillas del IESS, pagos al SRI, gastos varios del mes, pago del predio 2019, Patentes, 1,5 por mil, Cuerpo de Bomberos, Supercompañias 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 realizó la instalación y cableo del tablero eléctrico de todo el edificio Lorenzo de Garaícoa, queda pendiente los arreglos de cableado interno de los departamentos 9, 6, 5 y 1.

D. La inmobiliaria permite la distribución de utilidades mensuales, no equitativas de los socios:

Socios	Valor mensual	Valor anual
Socio 242 % - Martha Mera	1.203,00	14.436,00
Socio 242 % - Oswaldo Mera	1.203,00	14.436,00
Socio 242 % - Fanny Mera	1.203,00	14.436,00
Socio 242 % - Herds. Julio Mera	1.203,00	14.436,00
Socio 32% - Wilma Campoverde	381,90	4.582,80
Anticipo de Socios	5.193,90	62.326,80

E. Las Cuentas por Cobrar a corte a diciembre 2019 ascienden a **$ 7010.00** 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 2019 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 2019. 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

- **El Resumen al corte de diciembre 2019**,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 2020)				
			EGRESOS	
Conceptos	**Valores**		**Conceptos**	**Valores**
Ingreso dentro del Mes Lzo Garaicoa	$ 3.147,00		Interagua - Lzo Garaicoa, Consumo dic	$ 255,21
Ingreso de Meses Anteriores Lzo Garaicoa	$ 574,00		Interagua - Alcedo Consumo dic	$ 216,11
			Luz - Lzo Garaicoa dic	$ 41,28
Ingreso dentro del Mes Alcedo	$ 1.341,00		Luz - Alcedo dic	$ 14,32
Ingreso de Meses Anteriores Alcedo	$ 265,00		SRI - Iva Mensual - dic	$ 357,58
			SRI- Retenciones en la Fuente dic	$ 3,36
Saldo en Banco al 7 diciembre	$ 3.556,84		Ayudante contabilidad dic	$ 50,00
			IESS - Aportaciones de nov	$ 273,25
Ingreso Wilma Campoverde 50% IESS nov	$ 42,55		Honorarios Contador	$ 200,00
Ingreso Fanny Mera 50% IESS nov	$ 25,63		Gastos Varios dentro del Mes dic	$ 1.343,85
Ingreso Oswaldo Mera 50% IESS.			Sueldo - Wilma Campoverde -dic	$ 394,00
Ingreso Julio Mera P 50% IESS Mensual nov	$ 45,00		Sueldo - Martha Mera - dic	$ 394,00
Fondo de Reserva Julito			Anticipo de Arriendos - dic	$ 1.960,90
			Julito prestamo	$ 58,57
Total de Ingresos	**$ 8.997,02**		**Total de Egreso**	**$ 5.562,43**
Saldo al 6 diciembre : Ingreso - Egreso	**$ 3.434,60**		**socios**	
Total Ctas x Cobrar Edif Alcedo	**$ 5.975,00**		**Martha Mera**	**$ 2.500,00**
Total Ctas x Cobrar Edif Lzo Garaicoa	**$ 510,00**		**Wilma Campoverde**	**$ 2.000,00**
Total de Ctas por Cobrar	**$ 6.485,00**		**Total de Ctas Por Pagar**	**4.500,00**

- **Ingreso y Gastos**. - Se entrega un análisis de los ingresos y gastos de cada mes del 2019. El saldo de cada mes se encuentra incluido como ingreso del siguiente mes.

- **Cuentas por Pagar. -** Al corte del diciembre 2019 estas son las cuentas por pagar que tenía la Inmobiliaria Mera

Resumen de Cuentas por Pagar Inmobiliaria Mera - MES DICIEMBRE (7 diciembre al 6 de enero 2020)						
Fecha Prestamo	**Fecha A Pagar**	**Descripcion del Prestamo**	**Valor Adeudado**	**abono**	**Total a Recibir**	**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	2.000,00			2.000,00
		Total de Ctas x Pagar	**4.500,00**			**4.500,00**

Analizando las Cuentas por Pagar hemos quedado únicamente al pendiente los de Martha Mera y Wilma Campoverde.

- **Cuentas por Cobrar.-**Al mes de diciembre 2019, tenemos el siguiente corte:

Resumen de Cuentas por Cobrar Inmobiliaria Mera - MES DICIEMBRE 2019 (7 diciembre 2019 al 6 enero 2020)						
Fecha Corte	**Edificio**	**Inquilino**	**Detalle de la deuda**	**Deuda Años Anteriores**	**Total**	**Observación**
06/01/2020	Lorenzo	Hnos. Mera	IESS mensual		$ 255,00	
	Lorenzo	Balladares	arriendo diciembre 2019		$ 255,00	
	Alcedo	Oswaldo Mera			$ 150,00	congelada
	Alcedo	Mario Mera	Arriendos vencidos	$ 4.975,00	$ 5.365,00	congelada
	Lorenzo	Martha Piña	Octb. Nov y dic 2019		$ 525,00	
	Alcedo	Carlos Mera	arriendo diciembre 2019		$ 195,00	
			Total al 6 de Enero 2019	**$ 4.975,00**	**$ 6.745,00**	

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 2020.

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
- Estimado $ 5000

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 2020.

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 Villaeis
GerenteGeneral
Inmobiliaria Mera Cia. Ltda
C.I.090317479-5

CC: Libro de Actas