



**CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA
JARAMILLO CUEVA E HIJOS INMOSHOPPING S.A**
¡TU VIDA, TU ESTILO!

INFORME ANUAL DEL GERENTE

PERIODO: ENERO - DICIEMBRE 2019

Loja, junio 2019

Señores

Accionistas:

En calidad de Gerente General dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías y estatutos de la empresa, me permito presentar ante ustedes el siguiente informe por el año terminado 2019:

- 1. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio.** - En lo concerniente a la ejecución de resoluciones emitidas y aprobadas por la Junta General de Accionistas a principio de año, se cumplieron en gran medida y los proyectos como actividades administrativas pendientes se concluirán en el presente año.
- 2. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal.**- Entre los aspectos más sobresalientes podemos destacar:
 - Se resolvió los problemas administrativos y financieros de manera ágil y oportuna a través de la dirección del gerente y del presidente.
 - Se Contrató a la empresa MALDONADO Y SAA ABOGADOS & CONSULTORES TRIBUTARISTAS QUIPUS CIA. LTDA. para que realice la Auditoria Externa de los estados financieros correspondientes al año 2018, exigida por la Súper Intendencia de compañías.
 - En el área técnico comercial puedo informar:



CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA JARAMILLO CUEVA E HIJOS INMOSHOPPING S.A ¡TU VIDA, TU ESTILO!

- ✓ En el año 2019 nació un nuevo proyecto de urbanización denominado Portal del bosque dándonos un buen resultado en la gestión de preventas por tal motivo debo indicar que para finales del 2019 ya estaba vendido más del 90% de los lotes.
- ✓ Con respecto al Proyecto Urbanístico Armenia 2 debo informar que en el primer semestre del año 2019, conjuntamente con los propietarios Javier Medina y el equipo técnico legal se ejecutó el trámite de amojonamiento e informe de nueva linderación dándonos como resultado la pérdida de ciertas áreas que serán constituidas como municipales ya que en anteriormente los promitentes vendedores registraron un plano que no se lo pudo dar de baja en el registro de la Propiedad y Municipio del cantón Loja, sin embargo esto no provoco la pérdida de nuestros lotes que originalmente los planificamos más bien esto nos disminuye el costo de obras.
- ✓ Con respecto al proyecto Urbanístico Armenia I debo informar que se arrancó con la ejecución de trabajos topográficos y empleo de maquinarias como son excavadoras, volquetes, gallinetas, empleo de personal técnico para la ejecución de las plataformas en donde será implementada la urbanización, apertura de vías, apertura de áreas verdes, teniendo un avance hasta el mes de diciembre de un 70%, adicional debo mencionar que al aperturar estas plataformas nos encontramos con una mina de lastre, mismo que nos servirá para el mejoramiento de la subbase de las vías, para todos estos proyectos la gerencia ha buscado realizar economía de escala para obtener los mejores precios.
- En el área de gestión de servicios a terceros se informa:
 - ✓ El Proyecto San Luis termino siendo aprobado, se gestionó, y coordino con terceras personas para poder ejecutarlo, este proyecto



CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA
JARAMILLO CUEVA E HIJOS INMOSHOPPING S.A
¡TU VIDA, TU ESTILO!

a la actualidad está a la espera de ser resuelto entre las partes para su ejecución.

✓ El Proyecto San Jacinto termino siendo aprobado y entregado a su propietario, resolviendo algunas discrepancias con ella.

✓ A principios del año 2019 se arrancó con un servicio de aprobación, legalización y aprobación del Proyecto de Urbanización denominado Santa Lucia, debo mencionar que este proyecto se tuvo que dar de baja debido a las siguientes discrepancias 1) el mercado no reacciono como se esperaba. 2) el tipo de propietario y sus familiares (hijos), resultaron ser muy conflictivos, desorganizados en las finanzas de las reservas y realizaron gastos personales con los depósitos de clientes, al detectar esto la administración de inmoshopping resolvió no continuar con este proyecto debido a que se avizoraba problemas financieros en el mismo, las dos únicas ventas que se ejecutaron provoco que estas personas solo devolvieran lo depositado, provocándole una perdida a la empresa que consiste en gastos de indole técnico y administrativo que ascienden aproximadamente a \$9.000,00, en tal motivo para el presente año implementara estrategias de negociación para de alguna manera comprar el terreno y poder recuperar esa pérdida anticipada.

✓ Respecto al proyecto de lotización el Prado se realizó apoyo técnico y legal al Sr. Lizardo Jaramillo y su esposa Teresa Castillo para la transferencia de las escrituras matrices a la Asociación de Vivienda de Interés Social El Prado y en todo el periodo 2019 se ha venido teniendo reuniones técnicas con la directiva ya que así ha sido el convenio entre las partes, cabe recalcar que la empresa obtuvo ingresos por ventas de lotes y acuerdos con la directiva del Prado.



CONSTRUCTORA & INMOBILIARIA
JARAMILLO CUEVA E HIJOS INMOSHOPPING S.A
TU VIDA, TU ESTILO!

• Informo que como plan estratégico de reestructuración y proyección para que la compañía obtenga mejores ingresos y presencia competitiva pensando siempre en nuestra misión, visión y valores estratégicos que los planteamos al inicio de cada periodo la administración resolvió ampliar sus oficinas hacia el segundo piso y activar el mejoramiento de su material, equipo e implementos que mejoren la presencia hacia nuestros clientes.

• Refiriéndonos a nuestro producto de corretaje y servicios inmobiliarios se contrató y selecciono a personal idóneo para impulsar el departamento de ventas, debo mencionar que este equipo de ventas con la administración se enfocó dándoles objetivos mensuales de ventas en su mayoría los lotes del portal del bosque ya que manteniamos compromisos económicos con el Promitente vendedor Sra. Ana Poma lo cual debo informar que se logró cancelar a tiempo en las fechas establecidas, por otro lado, se ha realizado corretaje, captaciones y ventas a terceros representando un 15% del total de ingresos a la compañía, la administración proyecta que para el 2020, se reforzara con tecnología de apoyo, de gestión, que reforzara los cambios tecnológicos que se está viviendo en la actualidad.

3. **Aspectos Sociales de la compañía.-** informo que la administración arranco con planes de capacitación a personal en los ámbitos de ventas cierre de negocios, avalúos, etc., también se ha realizado actividades deportivas de diferente indole que han promulgado la motivación y el fortalecimiento del compañerismo entre el personal,

4. **Situación financiera de la compañía.-**

Habiendo analizado el estado de situación financiera y el estado de resultados y tomando en cuenta las disposiciones legales emitidas por el SRI respecto a la facturación en el sector inmobiliario debemos entender que nuestros proyectos están financiados hasta 7 años plazo

y la autoridad competente nos autoriza entregar la respectiva factura a nuestros clientes una vez culminada la ejecución de obras a través del tiempo hasta la entrega de escrituras, aclarando que no es viable facturar por anticipos dados por los mismos, puesto que los clientes podrían retirarse; avizamos que en el año 2020 se empieza a facturar a los clientes, esto permitirá quitar las "pérdidas" que registra en el mismo, ya que si tomamos en cuenta nuestro pasivo corriente por ingresos al cierre económico 2019, suman ya más de \$ 810.000 y nuestro activo corriente esta por los \$658.000, Dios mediante en el año 2020 empezaremos ya con resultados positivos en nuestro estado de resultados, tomando en cuenta además que nuestro negocio y nuestra empresa como debemos entender, se encuentra en el mercado solamente dos años.

Señores accionistas los directivos han considerado que todo lo que es con respecto a utilidades para este año 2020 se las considere como reinversiones y pagos con los diferentes compromisos ya obtenidos con los promitentes vendedores y por el giro del negocio como ya se mencionó estas se verán reflejadas al ir terminando los proyectos ya facturados, como se mencionó.



Reinaldo Enrique Jaramillo Castillo
GERENTE GENERAL INMOSHOPPING SA.

