

**INFORME DE GERENTE DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.
EJERCICIO 2015**

Señores Accionistas:

De acuerdo a las obligaciones de Ley y en cumplimiento a mis funciones de Gerente General, para las cuales fui nombrada, a continuación presento el informe correspondiente al ejercicio económico del 01 de enero al 31 de diciembre del 2015:

SITUACION PAIS

El sector inmobiliario y de la construcción, motor principal del crecimiento económico del país, atraviesa desde el 2015 una época difícil. Proyectos de vivienda que estaban por arrancar se encuentran paralizados, los costos de insumos han aumentado, se prevé una posible reducción en la mano de obra, se han cancelado ventas y los precios de terrenos y viviendas que habían crecido de forma consistente comienzan a disminuir.

Entre los factores que frenaron la actividad constructora a escala nacional fue la aplicación de salvaguardias desde el mes de marzo, luego los proyectos de la ley de redistribución de la riqueza, que proponen un incremento del Impuesto a la Herencia y la ley de plusvalía, que busca gravar las ganancias extraordinarias en la venta de inmuebles y terrenos.

1. **Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe:**

Actividades relevantes

- El inmueble del Pasaje Alonso Jerves se mantuvo arrendado como bodega al mismo cliente durante todo el año, estos arriendos han sido cancelados puntualmente y el edificio no ha requerido de inversión importante en el mantenimiento.
- Los parqueaderos del edificio Bavaria no han sido arrendados de forma continua y los contratos mayores a un año nos cancelaron. Aunque en el sector los parqueaderos son muy solicitados hemos visto una reducción importante del interés de estos parqueaderos entre otras causas a la crisis del país.
- Finalmente terminamos con la remodelación del departamento de Same por lo que esperamos arrendarlo en los feriados y en las próximas vacaciones de verano.

2. **Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General:**

La Gerencia General ha cumplido con todas las disposiciones encargadas para el ejercicio 2015.

3. **Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal:**

La Gerencia General cumple con informar a la Junta General de accionistas de la compañía INMOBILIARIA LOFOTEN S.A. S.A., que durante el ejercicio 2015, no han ocurrido hechos

extraordinarios, en los ámbitos; administrativos, laboral y legal. Sino que, por el contrario, las operaciones desarrolladas en los campos anteriormente mencionados, se han desarrollado con total normalidad.

4. Información sobre el Estado de Situación de la empresa.

Ingresos Operativos

Los ingresos por arriendos correspondientes al giro normal del negocio fueron bajos y a pesar del ajuste de los gastos operativos, los cuales pudieron reducirse en casi 100% en relación al año anterior, la empresa arrojó una pérdida de \$4.147.33

Ingresos operativos:	2,015	2,014
Alquileres y servicios	24,540.98	14,704.27
Utilidad en venta de activos	9,070.71	36,552.84
Dividendos	0.00	17,000.00
Rendimientos financieros y otros	5,758.21	10,334.26
Otros ingresos	0.00	276.69
	39,369.90	78,868.06
(-) Gastos operativos	43,517.23	63,415.32
Utilidad/ pérdida neta del ejercicio	-4,147.33	15,452.74

	2015
Pérdida del ejercicio	4,147.33
Ingresos exentos	0.00
Gtos atribuibles a ingresos exentos	0.00
(+) Gastos no deducibles	
Utilidad antes de imptos y participación trabajadores	4,147.33
Impuesto renta (mínimo)	6,059.46
15% PUT	0.00
Pérdida neta del ejercicio	10,206.79

5. Prevención y lavado de Activos, financiamiento al terrorismo y otros delitos.

A fin de cumplir con la Ley de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo, la empresa se ha mantenido en el cumplimiento de estas políticas.

Dado que la empresa no tiene empleados y la facturación por arriendos no llega al umbral, nos acogimos a la Disposiciones Generales Primera de la Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos No. SCV.DSC.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías el 18 de julio del 2014 y se solicitó la calificación como Oficial de Cumplimiento a la Representante Legal y la exoneración de la presentación de los reportes mensuales, sin por ello dejar de cumplir con nuestras políticas del Manual de Prevención.

6. Conclusiones:

- El ejercicio económico por el 2015 no fue un año favorable para la empresa, debido a la reducción de nuestros ingresos.
- Esta vez todo hace pensar que la crisis que afrontamos no es como la del 2009. No hay reservas internas disponibles y aunque la duración de la crisis es incierta podría prolongarse varios años, porque se combinan una revalorización del dólar, una contracción del crédito internacional, una caída del precio de las materias primas que son la base de las exportaciones ecuatorianas y esta combinación presiona sobre dos déficit: el de la balanza comercial y el fiscal.
- En Ecuador el sector inmobiliario y de la construcción junto con el sector petrolero a la cabeza, son posiblemente los más afectados por la crisis ecuatoriana

Quito, marzo del 2016



Lic. Sandra J. Valderrama M.
GERENTE GENERAL