

**INFORME DE GERENTE DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.
EJERCICIO 2016**

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 2016:

SITUACION PAIS

La tendencia a la baja en las ventas del sector inmobiliario que se siente desde el 2015 y se ha mantenido en lo que fue el 2016.

Cuatro factores han afectado al sector de la construcción desde el 2015; el anuncio inicial de los proyectos de plusvalía, ahora aprobados en diciembre del 2016 con la publicación la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, la crisis económica que se traduce en la caída de la demanda de inmuebles, el incremento del iva y el tope máximo a los créditos otorgados por el Biess.

En resumen el sector inmobiliario y de la construcción, motor principal del crecimiento económico del país, continuó en el 2016 con un desplome sumamente grave.

En este complicado escenario económico actual, no se trata solo de buscar los recursos para construir sino de que haya demanda de gente que pueda pagarlas, lo cual es difícil ante la inestabilidad laboral.

Entre los factores que frenaron la actividad constructora a escala nacional fue la aplicación de salvaguardias desde el mes de marzo del 2015, 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 arrendatario del inmueble del Pasaje Alonso Jerves solicitó una reducción del precio del alquiler, equivalente al 25%, lo cual luego de un análisis fue aceptado por la administración. Por esta razón este inmueble se mantuvo arrendado como bodega durante todo el año y el pago del mismo han sido cancelados puntualmente.
- La mayoría de los parqueaderos del Edificio Bavaria han sido arrendados de forma continua y aunque en el sector los parqueaderos son muy solicitados, dada la crisis nos hemos visto obligados a reducir también estos precios.
- El terremoto de abril del 2016 afectó sustancialmente el alquiler del departamento de Same, el cual se logró alquilar únicamente a finales del año.

2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General:

La Gerencia General ha cumplido con todas las disposiciones encargadas para el ejercicio 2016.

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 2016, 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

Por segunda vez consecutiva la empresa generó pérdida debido a la reducción de los precios en el alquiler y a la crisis en general.

Ingresos operativos:	2016	2,015
Alquileres y servicios	29,518.77	24,540.98
Utilidad en venta de activos	0.00	9,070.71
Dividendos	0.00	0.00
Rendimientos financieros y otros	6,748.29	5,758.21
Otros ingresos	19,004.55	0.00
	55,271.61	39,369.90
(-) Gastos operativos	73,811.68	43,517.23
Utilidad/ pérdida neta del ejercicio	-18,540.07	-4,147.33

A la pérdida contable se suma el impuesto a la renta mínimo de US\$4.647.79, por lo que la pérdida neta es de US\$23.187.86

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

La empresa se ha mantenido en el cumplimiento de Las políticas la Ley de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo y ahora con la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos aprobada el 21 de julio del 2016 Reg. Of. 802, que reemplaza a Ley anterior.

La facturación por arriendos no llega al umbral por lo que no se ha requerido en el 2016, enviar anexos a la UAF. La Oficial de Cumplimiento es la Representante Legal y en vista de que no hay empleados no se ha realizado capacitación.

6. Conclusiones:

- El 2016 ha sido un año muy complicado, el cual obliga a los accionistas la toma de decisiones muy importantes dada la incertidumbre del 2017. Sin embargo es también una época de oportunidades y dado que el precio de los inmuebles se han reducido considerablemente, sería importante analizar la inversión en los que se ubican en sectores de demanda y plusvalía, a pesar de con la aplicación de la Ley esto ya es un factor atractivo.
- Realizar la promoción del inmueble de Casa Blanca en los portales de internet, enfocando en especial a turistas extranjeros.

Quito, marzo del 2017



Lic. Sandra J. Valderrama M.
GERENTE GENERAL