

**INFORME DE GERENTE DE LA EMPRESA
INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.
EJERCICIO 2017**

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 2017:

SITUACION PAIS

La situación del sector inmobiliario igual que ha ocurrido con otros sectores, está ligada con la situación económica que ha afectado al país con mayor fuerza los últimos años. La tendencia a la baja en las ventas del sector inmobiliario que se siente desde el 2015, ha presentado una leve recuperación a finales del segundo semestre del 2017.

Cuatro factores afectaron al sector de la construcción desde el 2015; el anuncio inicial de los proyectos de Ley de Plusvalía, 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.

Sin embargo de todo esto, el solo el anuncio de incluir en las preguntas de la consulta la derogatoria de la Ley de Plusvalia mejoró la situación del sector, por lo que se encienden una luz de optimismo para el segmento inmobiliario.

SITUACION LEGAL

Inmobiliaria Lofoten S.A. ha retomado conversaciones con la empresa Muebles Artempo Cía Ltda a fin de recuperar los \$200.000,00 entregados en el año 2009 inicialmente como aporte de capital pero en este momento tratados como deuda, dado el incumplimiento de transferir las acciones a nuestra empresa.

La asesoría legal nos recomienda lograr un acuerdo de pago a fin de no llegar a una demanda, pero si este acuerdo no es beneficio, la empresa iniciará el trámite legal necesario.

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 durante todo el año y el pago del mismo han sido cancelado puntualmente.

- La mayoría de los parqueaderos del Edificio Bavaria han sido arrendados de forma continua la mayor parte del año.
- Se hicieron arreglos en el departamento de Casa Blanca y se ha arrendado por algunos días en este año.

2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General:

La Gerencia General ha cumplido con todas las disposiciones encargadas para el ejercicio 2017.

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 2017, 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.

En el 2017 la empresa se recuperó de las pérdidas registradas en los dos últimos años, para lo cual cumplió con la búsqueda de mantener todos los inmuebles arrendados y la venta de activos subutilizados.

La utilidad contable es de \$12.987.58 y el impuesto a la renta por pagar es el impuesto mínimo de \$5.717.28 y en vista de que la empresa no tiene empleados, la utilidad neta a repartir a los accionistas es de \$7.270.30

	2017	2016
Ingresos operativos:		
Alquileres y servicios	43,946.67	29,518.77
Utilidad en venta de activos	11,666.67	0.00
Dividendos	0.00	0.00
Rendimientos financieros y otros	4,120.35	6,748.29
Otros ingresos		19,004.55
	59,733.69	55,271.61
(-) Gastos operativos	46,746.11	73,811.68
Utilidad/ pérdida neta antes PTU	12,987.58	-18,540.07
Menos participación trabajadores	0	0
Menos impuesto renta	5,717.28	0
Utilidad Neta después apropiaciones	7,270.30	-18,540.07

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 cumpliendo 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.

En el 2017 luego de aprobación del Reglamento a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos, la empresa presentó por los meses de noviembre y diciembre los anexos a la UAFE.

6. Conclusiones:

- El 2017 continuó siendo un año difícil, el cual obliga a los accionistas a planificar estrategias para mantener la marcha de la empresa.
- La derogatoria de la Ley de la Plusvalía avisora una mejoría en este sector, el cual se debe aprovechar.
- Realizar la promoción del inmueble de Casa Blanca en los portales de internet, enfocando en especial a turistas extranjeros.

Quito, marzo del 2018



Lic. Sandra J. Valderrama M.
GERENTE GENERAL