

INFORME DE GERENCIA
Período: enero – diciembre 2018

Señores
Roberto Barrera
Andrés Sebastián Barrera López
Socios de IACOS CÍA. LTDA.
Presente.-

Señores socios:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes para poner a su consideración este Informe que es una síntesis de las actividades desarrolladas por la Gerencia en el período de enero a diciembre del año 2018.

LOTIZACIONES:

Lotización Balcones de Tapaila: Rioverde-Esmeraldas-Ecuador

El último convenio de pago realizado con el Municipio de Rioverde y esta compañía, en el año 2015, nos permitieron hacer el pago de impuestos prediales hasta diciembre del año 2017, sin embargo en virtud de que la empresa no ha mantenido los suficientes recursos económicos para seguir efectuando los pagos, en el Municipio de Rioverde ya no nos permiten hacer los pagos parcialmente, es decir, únicamente de los lotes que los clientes van cancelando y se necesita entregarles sus minutas definitivas con el pago de impuesto predial al día de sus lotes.

Esto ha provocado realmente inconvenientes y malestar en nuestros clientes, que han tenido que esperar para realizar el trámite de sus escrituras y hasta la presente fecha, el Municipio nos ha exigido el pago total de todo lo adeudado, que asciende a aproximadamente \$200.000,00. Obviamente la empresa no posee estos recursos económicos por el momento, y no hay posibilidad de conversar con el Alcalde, señor Armando Peña, debido a que un funcionario del Municipio de Rioverde, del departamento de Avalúos y Catastro no nos quiere dar paso a ningún trámite, es más, hasta ha bloqueado la Lotización en la página web del Municipio para que ni siquiera los clientes que ya tienen escrituras puedan tener acceso a la información digital y saber cuánto deben pagar por sus impuestos, esto se debe a que quiere que se le regale un lote en una de las mejores zonas de nuestra lotización y que se le dé también dinero en efectivo por "ayudarnos" con la gestión de nuevamente continuar con los trámites de pago de impuestos para entregar las minutas definitivas a los clientes.

En virtud de que esto no es posible, se va a esperar hasta el año 2019 que son las nuevas elecciones para el cambio de Alcaldes y tratar de solucionar este inconveniente en ese año.

Las obras de lotización se han paralizado desde el año 2014, debido a que en el 2015 vino la crisis económica y desde entonces hemos tenido serios problemas económicos para solventar estos pagos fuertes; aún le debemos dinero al Ing. Juan Jaramillo por las obras realizadas entre el 2012 y 2014.

Lotización Colinas de Briceño: San Vicente-Manabí-Ecuador

En cuanto al trabajo desempeñado en esta lotización, los abogados continúan realizando viajes a Manabí para tratar de solucionar el problema de la aprobación a la reforma parcelaria del plano, por parte del Municipio de San Vicente; sin embargo, en este Municipio nos encontramos con la novedad de que sus funcionarios cambian muy seguido y no hay forma de concretar con quién mismo se debe hablar para solucionar este problema.

Hemos continuado recibiendo las quejas de nuestros clientes en esta lotización por la falta de trámites de escrituración, sin embargo les hemos ofrecido la opción de cambiarlos a la Lotización de Balcones de Tapaila para que puedan legalizar pronto sus escrituras, ya que el problema de la otra lotización es únicamente la falta en el pago de impuesto predial como se mencionó anteriormente.

En esta lotización, debido a los inconvenientes que hemos tenido con la legalización del nuevo plano, pues se hizo un levantamiento topográfico en el año 2010 y no se ha podido legalizar el mismo por la reforma parcelaria que se debe realizar, hemos suspendido el pago de los impuestos prediales también en esta lotización desde este año.

En esta lotización, también continuamos con el problema del informe de Impacto Ambiental que no nos aprueba el Ministerio del Ambiente, debido a que la tierra de las montañas es muy inestable y en los inviernos siempre hay deslizamientos de tierra, por lo que se debe hacer una inversión un poco fuerte económicamente para poder solventar estos problemas a futuro; por todos estos inconvenientes en esta lotización continuamos sin vender ningún lote de terreno.

Las obras de lotización, solo se pudo realizar una en el año 2014, y hemos suspendido este trabajo también en esta lotización debido a que la empresa no cuenta con los recursos económicos por el

momento para realizar este trabajo; aún se le debe también todo el trabajo realizado por el Ing. Juan Jaramillo.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA:

Gracias al equipo de vendedores con el que la empresa cuenta desde hace muchos años, quienes han demostrado su fidelidad y amor hacia la empresa, y pese a todos los inconvenientes que hemos tenido en ambas lotizaciones, sea con la madre naturaleza o con los municipios de cada localidad, hemos continuado realizando un trabajo en equipo para continuar con las ventas de los lotes, aunque no como se esperaba, pero por lo menos podemos seguir realizando los pagos mensuales de sueldos y proveedores sin ningún problema.

En este año la secretaria que teníamos (Andrea Arias Paredes) renunció, contratamos una nueva secretaria (Vanessa Cevallos Chávez) a quien tuvimos que despedir a falta de recursos económicos; estuvimos a punto de despedir también al Auxiliar Contable pero gracias a Dios él mismo renunció, debido a que consiguió una mejor oportunidad laboral; contratamos a otra persona para ser auxiliar contable ya únicamente por el básico y en cuanto a la secretaria, sigue vacante el puesto y la señorita Silvia Matabay es quien nos está colaborando también en esta área, ya que la suya es de Auxiliar de Ventas.

Uno de los ex colaboradores que teníamos en el área de ventas, Patricio Obando Guerra, nos demandó por aproximadamente \$270.000,00 de liquidación. Se contrató un buen abogado que lleve este caso y aunque nos cuesta \$50.000,00, gracias a Dios nos permitieron hacerles el pago en 24 meses con cuotas de \$2.000,00 mensuales y ganamos el juicio en las 3 instancias del proceso.

SITUACIÓN ECONÓMICA:

Para realizar el análisis económico de la compañía tomamos el Estado de Resultados del período entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018. Sus principales cuentas son: por el lado de ingresos: la venta de lotes de terreno en Balcones de Tapaila, que es la única lotización que se está vendiendo por el momento. En cambio por el lado de los egresos tenemos los gastos administrativos y de operación.

En el período hemos recibido ingresos por venta de terrenos por el valor de \$56.286,66 y otros por \$207.103,51, es decir un total \$292.451,61.

En cambio, los gastos fueron por pago de honorarios, comisiones y dietas por \$100.008,00; impuestos, contribuciones y otros por \$28.546,55; costo de ventas por \$12.539,33; sueldos, provisiones, depreciaciones y amortizaciones por \$151.872,57 sumando un total de \$292.966,45.

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS:

Debido a que tenemos una pérdida contable de \$514.84, no hay utilidades o dividendos que repartir a socios.

PERSPECTIVA FINANCIERA:

Para el año 2019, el objetivo principal será mantener y mejorar las ventas de lotes en procura de satisfacer las múltiples necesidades de los señores socios y de los clientes de la compañía. Por lo tanto, la meta es llegar al 31 de diciembre de 2019 con un Balance General que refleje un cambio positivo en sus cuentas.

RECOMENDACIONES:

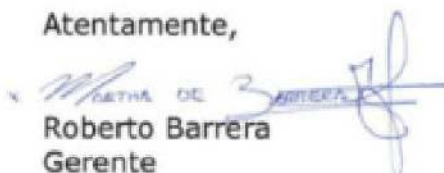
A los señores socios, representantes, directivos y empleados, informar e informarse correctamente sobre los cambios que deben hacerse en cuanto al control de la información y atención al cliente que se brinda.

No está por demás, en estos momentos de crisis financiera, recomendar que nuestro producto es una compra inteligente, aunque parece imposible, es un buen momento para procurar establecer una buena política de ventas con los avances tecnológicos actuales en redes sociales que permita enfrentar cualquier imprevisto a futuro para nuestros clientes y obviamente para la compañía.

AGRADECIMIENTO:

Una vez más mi gratitud y agradecimiento a los señores socios por la permanente confianza en mi gestión.

Atentamente,


Roberto Barrera
Gerente