Loja 31 de diciembre del 2016

Señores
SOCIOS DE MAUFRA CIA LTDA
Ciudad.

De mis consideraciones:

De acuerdo a las disposiciones de la Ley de Compañías vigente, a continuación les presento el Informe de actividades de la empresa correspondiente al ejercicio económico de año 2.016:

1. Se han efectuado todas las actividades económicas con el fin de mantener la compañía a pesar de la intervención que ha sido motivo la empresa.
2. Durante el ejercicio fiscal 2016 se han tratado de solventar el endeudamiento que se mantiene con el Banco de Loja a fin de poder liberar los lotes que se encontraban hipotecados y poder proceder a venderlos sin ninguna novedad.
3. A pesar de que la situación económica del país en lo posible se ha tratado de mantener la empresa.
4. Existen deudas pendientes con el SRI se va a tratar de buscar la manera de que este organismo trate de exonerar el pago del anticipo en virtud de que no existen ingresos.
5. Se continuará realizando gestiones con la Superintendencia de Compañías con el fin de que se levante el procedo de intervención.

Los saldos que presentan nuestras cuentas contables indican la situación actual de la Compañía, esto es sin ningún movimiento económico productivo.

Atentamente,

NEIRA JARAMILLO MAURICIO FRANCISCO
Gerente General
C.I # 0101673606

VALORES DE AVALÚO CATASTRAL

VALOR DEL TERRENO	VALOR EDIFICIOS	VALOR TOTAL
450.000,00		450.000,00

CLASIFICACIÓN DE LA PLUSVALIA

PLUSVALIA DE LA ZONA	ALTA	MEDIA	BAJA
	X		

VALORES REFERENCIALES DE TERRENOS

CONCEPTO	DIRECCIÓN	ÁREA m²	VALOR/m²	OBSERVACIONES
Terreno	Sector La Recta-Malacatos	1000,00	$35,00	Lote similares condiciónes
Terreno	Sector Belen Malacatos	1610,00	$18,01	Cercano al inmueble
Terreno	Frente a la Hosterie La Laguna	2800,00	$33,93	cerca al inmueble
Promedio aritmético			$28,98	

COMENTARIOS GENERALES, ANALISIS DE CALIDAD Y FACTIBILIDAD COMERCIAL DE LA GARANTIA

El terreno no presenta riesgo de falla geológica en la zona. La construcción que existe está en mal estado, por lo que no esta valorada, y en la misma no se observa fisuras de riesgo de falla estructural.
El sector muestra buen desarrollo y alta plusvalía actual, debido a su ubicación dentro de la ciudad, observándose la transformación de los terrenos en viviendas vacacionales.
La garantía esta dada por la ubicación y el tamaño del terreno, estimándose su factibilidad comercial a mediano o largo plazo por el monto total resultante.
Para referencia de costos, tanto de terrenos como del precio total del inmueble se realiza actualización constante de investigación del mercado inmobiliario del sector. Los valores unitarios del costo de construcción se los obtiene sobre la base de la investigación y cálculo personal, cuyas fuentes son diario El Comercio de la ciudad de Quito y La Hora de la ciudad de Loja. Así como de los precios referenciales del costo de construcción emitidos por la Cámara de Construcción de Loja, para una vivienda tipo Tulipán a noviembre del 2011, el costo por m2 de construcción es de $390.21, tomando en consideración solo costo directos de la obra. Otra referencia es la revista DOMUS de publicación a nivel nacional, cuyo costo de m2 de construcción a noviembre del 2014 es de $ 661.35.
En el cálculo final del avalúo han intervenido como factores de modificación; la ubicación del inmueble; la forma, tamaño y topografía del terreno.
Debido a la recesión económica que vive el país, y a la plusvalía de la zona se ha determinado la posibilidad de Venta Rápida en una disminución del 15% de la valoración calculada.

Ing. Civ. Miguel Jaramillo Vivanco
Perito Avaluador

Loja, 4 de Diciembre del 2015

USO EXCLUSIVO DEL BANCO DEL AUSTRO

BANCO DEL AUSTRO
e-mail: mjaramillov@hotmail.com

MIGUEL JARAMILLO VIVANCO
INGENIERO CIVIL
MATRICULA CICL 11-0400
REG. SUPERINTENDENCIA
DE BANCOS No PA-2002-119