

INFORME DE GERENCIA 2015



Elaborado por: Juan Gabriel
Villagomez Valdez

En el presente informe dando cumplimiento a los requisitos exigidos por los estatutos internos de la compañía y la Superintendencia de Compañías, pongo a consideración el presente informe a la Junta General de Accionistas de la empresa INMOMUNDICASA CIA. LTDA.

INMOMUNDICASA CIA. LTDA

Tarqui N15-44 y Estrada
Edificio Karina II
Piso 6 Oficina 61

3216226 / 3216242

3216226

15/03/2016

INFORME DE GERENCIA 2015

En cumplimiento a lo dispuesto a la Ley de Compañías y a los Estatutos de la Empresa, me permito poner en consideración de la Honorable Junta el Informe acerca del movimiento económico del año 2015.

1. En cuanto al cumplimiento de objetivos previstos para el ejercicio económico material del informe

Me permito informar que el año 2015 ha sido un excelente año bastante complicado ya que el sector de la construcción ha sufrido incumplimiento de contratos por parte del estado y lastimosamente la liquidez de las empresas constructoras y contratistas se ve afectado, así mismo se puede apreciar una baja considerable en las ventas ya que este año al mantener factores macroeconómicos opuestos la decisión de compra o inversión en construcción en propio terreno se hace un poco más complicada, debido a que la liquidez de las personas por el riesgo político económico y migración nos hace vulnerables a realizar inversiones en construcción.

Mantenemos contratos vigentes del año anterior que se encuentran en permisos y aprobaciones, no sentimos un impacto total pero hay que ser cuidadosos en las características de producto y los precios para que cualquier afectación no nos impacte ya que nuestros contratos son de ejecución de mediano plazo.

2. En cuanto al cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio

Me permito informar que se acatado estrictamente con todo lo dispuesto por la junta general de accionistas mediante las resoluciones de la junta, nombramientos y todo lo requerido por la misma, respetando los estatutos de la constitución de la compañía y en lo principal a lo que estipula la Superintendencia de Compañías en las atribuciones que compete.

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

ADMINISTRATIVO

La Administración de la compañía ha decidido invertir en capacitación en ámbitos comerciales y administrativos a la alta gerencia para que pueda mantener la compañía en el mercado y seguir operando con el objetivo de poder posicionar en un excelente lugar a la empresa frente a sus competidores, es importante aclarar que la compañía mantiene su ventaja competitiva, lo que al tratar con la competencia siempre los clientes que conocen de nuestra opción toman su decisión de invertir con nosotros.

Mantenemos clientes afiliados al BESS que es nuestra principal palanca económica ya que nuestros clientes en su gran mayoría son afiliados.

Contamos con experiencia suficiente para poder gestionar las líneas de crédito a nuestros clientes, hay que informar también que uno de los principales problemas que mantenemos son los tiempos de aprobación de planos en la entidad colaboradora, esto nos limita a ejecutar de inmediato los proyectos contratados, pero también deseo informar que ya contamos con un convenio que nos ha permitido bajar estos tiempos que ha sido un poco problemático a la hora de poder ya ejecutar un proyecto residencial.

LABORAL:

Este año mantenemos nuestra política laboral y hemos aplicado todo lo requerido por el Ministerio de Relaciones Laborales e IESS.

LEGAL:

El proceso continua pero la posición de la compañía es la misma, el área legal ha respondido a todos los requerimientos solicitados por las entidades respectivas, me permito informar a ustedes que la compañía NO es la constructora a cargo de ese proyecto, la responsabilidad económica y de construcción ante los clientes es de exclusividad del Sr. WALTER VALLEJO quien es tan solo un constructor que nos ha contratado para ayudarlo a gestionar las ventas de sus casas; la empresa para realizar estas ventas ha validado escrituras, gravámenes, títulos de propiedad y demás requeridos para calificar al cliente y vender sus casas, toda responsabilidad de entrega es directamente del constructor.

La parte legal de la compañía está al tanto del proceso que no es de índole directa sino más bien indirecta por gestión de corretaje inmobiliario.

Me permito aclarar que la compañía no cuenta con procesos legales directos y que más bien contamos con excelentes referencias tanto de constructores aliados como clientes que han decidido construir su casa en propio terreno, al momento hay un gran crisis en el sector inmobiliario, pero nuestro trabajo nos da las herramientas necesarias para afrontar y hacer de esta crisis una oportunidad en el negocio inmobiliario.

4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.

Pongo a su conocimiento que una vez revisados los libros contables el resultado del periodo nos da una utilidad neta de \$1828.51 (Mil ochocientos veinte y ocho con 51/100 dólares de los Estados Unidos de América).

Podemos determinar que mantenemos un control sobre el Gasto que nos permite mantener los gastos operativos fijos y variables bajo control.

Mantenemos pasivos de mediano plazo obligaciones con Bancos Privados y proveedores por el Giro Normal del Negocio.

La empresa cuenta con contratos de Obra que son parte del activo no cuantificable de la compañía, esto quiere decir que si la compañía necesita financiamiento la misma cuenta con excelentes contratos de Obra que tiene bajo su dominio y control y que se está haciendo todos los procedimientos internos para obtener las licencias de construcción respectivas y poder capitalizar como ventas las mismas.

5. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico.

Una vez cumplidas con las obligaciones de distribución de utilidades a trabajadores, la propuesta que pongo a consideración de la junta es que toda utilidad que obtiene la compañía sea reinvertida en la misma para consolidar el giro del negocio y sea aplicado a aporte socio futuras capitalizaciones y consolidar el patrimonio de la compañía.

6. Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

Debido al crecimiento que tiene la compañía mi recomendación es que podamos encontrar un aliado estratégico que nos permita entrar con un proyecto inmobiliario propio que nos permita maximizar la utilidad, el estado tiene énfasis en proyectos de vivienda de hasta 70.000 USD. Por ende hay un nicho de mercado expuesto que se necesita atender, esto como una recomendación para este año.

Por lo cual recomiendo buscar fuentes de financiamiento que nos permita entrar más agresivamente a este nicho de mercado y fortalecer nuestra capacidad constructiva operativa.

Adjunto Copia de los Estados Financieros ingresados al SRI.

Agradezco de antemano la confianza depositada a mi persona en el cargo de Gerente General y espero que toda la gestión cumpla con todas sus expectativas.

Atentamente,



Sr. Juan Gabriel Villagómez Valdez.

INMUNDICASA CIA. LTDA.
R.U.C.: 1792284848001