

**INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN
A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS
INMOCONSTRUCCIONES CIA LTDA
POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2013
Abril - 2014**

Señores Socios de:
INMOCONSTRUCCIONES CIA, LTDA,
Presente

Cumpliendo con las disposiciones de la Ley de Compañías en mi calidad de Gerente General pongo a su consideración el Informe de la Gestión realizada por la Administración de INMOCONSTRUCCIONES CIA, LTDA, durante el ejercicio económico del 2013.

1.- COMPORTAMIENTO DEL ENTORNO POLÍTICO ECONOMICO

El año 2013 ha sido un año muy bueno con varios cambios estratégicos para la dirección y rumbo de la compañía. El caluroso entorno político económico que vivimos en los años anteriores para el sector de la construcción se fue cayendo poco a poco. El Banco Ecuatoriano de la Vivienda y otros bancos locales como el Pacifico cerraron la liquidez que tenían para constructores del sector medio del Ecuador. También, por la gran demanda que hubo el banco del IESS, BIESS las demoras en los créditos hipotecarios comenzaron a sentirse y a afectar nuestra liquidez. Es por ello que por parte de Gerencia y con el soporte del Directorio se decidió: terminar los proyectos que se encontraban en construcción, reducir el personal, recuperar cartera vencida, mejorar el control interno de la empresa y según el flujo realizar compras de oportunidad.

2.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2013

Los objetivos del año 2013 se han concluido satisfactoriamente y se puede ver reflejado en la situación financiera de la empresa. Se ha honrado las deudas con los bancos, instituciones financieras e inversionistas y es por tal motivo que nuestro nivel de endeudamiento ha disminuido considerablemente. La empresa también ha pasado por un cambio contable puesto que hemos subcontratado la asesoría y gestión contable por lo cual se ha visto una mayor organización, control y registro. El proyecto Piazza Beila realizado con los socios españoles se cerró a finales del 2013 con gran éxito puesto que se cumplió la rentabilidad esperada. Por otro lado contamos con la empresa relacionada INMOGESTION la misma que tiene la exclusividad de nuestros proyectos y que ha demostrado un excelente equipo de ventas puesto que hemos tenido un promedio de 5 ventas mensuales.

3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

Cabe indicar a la junta general de socios, que todas las disposiciones tomadas por este organismo, han sido cumplidas a cabalidad por la administración.

4.- HECHOS EXTRAORDINARIOS DURANTE EL EJERCICIO DEL 2013 EN EL AMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL

Durante el año 2013, en lo referente a los aspectos administrativos, laborales y legales, la empresa se ha visto obligada a contratar y tercerizar la administración contable, tributaria

y legal. Esta decisión se tomo puesto que dichos departamentos estaban presentando bastante rotación y falta de compromiso. Cerramos el 2013 con un equipo nuevo pero altamente calificado el cual ha mostrado su dedicación, apoyo y organización para llevar el día a día de la empresa.

5.- COMPARACIÓN DE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS ANUALES DE LA COMPAÑÍA CON LOS DEL EJERCICIO PRECEDENTE

En comparación al 2012, podemos ver que la empresa ha disminuido drásticamente su endeudamiento, puesto que ha honorado todas las deudas con las instituciones financieras e inversionistas. También podemos ver que el inventario de casas y departamentos ha disminuido. Esto se debe puesto a que la empresa tomo la decisión de no iniciar proyectos nuevos durante el 2013. Por otro lado la utilidad ha disminuido ya que se presentó una baja en la facturación de casas debido a la demora de los créditos hipotecarios del BIESS.

En general INMOCONSTRUCCIONES sigue siendo una empresa solida y los resultados del 2013 han sido satisfactorios.

6.- RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLÍTICAS Y ESTRATÉGICAS PARA EL AÑO 2014

Como administradora sugiero los siguientes puntos:

- a) Aumentar el endeudamiento de la empresa para la generación de nuevos negocios y/o proyectos.
- b) Realizar diferentes gestiones para disminuir nuestro inventario antiguo y aumentar el inventario nuevo.
- c) Mantener la tercerización contable, tributaria y legal.
- d) Ser muy rigidos con la cartera vencida de clientes
- e) Ser muy rigidos con los créditos directos otorgados en años pasados.
- f) Robustecer la gestión de crédito hipotecario para que haya más control y organización.
- g) Periódicamente mantener reuniones con el directorio para la formación y desarrollo de nuevos negocios.

Sin más por el momento, quedo de ustedes agradecida.

Atentamente,



Ing. Diego Andrade Contreras
GERENTE GENERAL
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.