

**INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN
A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS
INMOCONSTRUCCIONES CIA LTDA
POR EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2016**

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 2016.

1.- COMPORTAMIENTO DEL ENTORNO POLÍTICO ECONÓMICO

Entre los principales factores políticos y económicos del 2016 tenemos el fortalecimiento del dólar, el desplome del precio del petróleo, el "colapso" del mercado ruso y la desaceleración de China han incidido negativamente sobre la economía del país que, por otro lado, ha debido afrontar desembolsos millonarios por el pago de Bonos Global y por una decisión de arbitraje Internacional en favor de la multinacional Oxy y esto sumado al terremoto del 16 de abril (causó la muerte de 660 personas y 80.000 damnificados), más los constantes movimientos sísmicos y a puertas de las elecciones presidenciales, han ocasionado incertidumbre al momento de tomar una decisión de endeudamiento en un bien inmueble. Como factor positivo tenemos que el BIESS continuó dando créditos hipotecarios.

La gerencia con el respaldo del Directorio hemos tomado las decisiones de continuar bajando el endeudamiento, reducir gastos, tener en ejecución proyectos que no requieran de gran inversión, énfasis en cartera vencida, compra de inmuebles de oportunidad, incentivos y fortalecimiento del equipo de ventas, han sido decisiones acertadas que tienen a la empresa en excelente condición para afrontar el 2017.

2.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2016

Los objetivos del año 2016 se han concluido satisfactoriamente y se puede ver su reflejo en la situación financiera de la empresa. Se ha honrado las deudas con las instituciones financieras y con los inversionistas, por tal motivo nuestro nivel de endeudamiento ha disminuido considerablemente. En ventas terminamos con el proyecto de AltaVista de Calderón y tenemos un promedio de 4 ventas mensuales. Se han realizado bastantes escrituras de inmuebles que ya están pagados. Hemos controlado la cartera vencida de clientes. Y finalmente en relación a nuevos proyectos, El Mirador del Lago está avanzado en obras en espera de su aprobación.

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 2016 EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL

Durante el año 2016, en lo referente a los aspectos administrativos, laborales y legales, la empresa ha aumentado en personal de ventas, mantiene contratos externos con la administración contable, tributaria, legal, ventas y constructivos. En lo Legal no tenemos ninguna demanda y como actores tenemos 5 casos en donde nos encontramos en excelente posición.

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

En comparación al 2015, la empresa ha disminuido su endeudamiento. También podemos ver que el inventario de casas y departamentos ha disminuido.

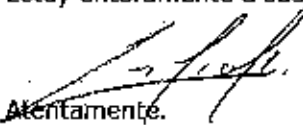
En general INMOCONSTRUCCIONES sigue siendo una empresa sólida y los resultados del 2016 han sido satisfactorios a pesar de las adversidades del año.

6.- RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLÍTICAS Y ESTRATEGICAS PARA EL AÑO 2017

Como administradora sugiero los siguientes puntos:

- a) Incrementar las ventas, consiguiendo como mínimo 60 ventas en el año.
- b) Obtener en el primer semestre la aprobación del proyecto Mirador del Lago y proveerle de servicios básicos.
- c) Desarrollar un nuevo proyecto de edificio en el terreno de la Italia (diseño y Aprobaciones) Si las condiciones del país son favorables, se recomienda estar muy pendiente de las elecciones presidenciales y estar atentos a sus nuevas políticas de gobierno.
- d) Estar muy pendientes con la cobranza de la cartera vendida, mantener inferior a veinte mil dólares.
- e) Concretar 50 escrituras con prioridad en 29 escrituras con crédito directo.
- f) Solucionar todos los casos judiciales.
- g) Conseguir en Calderón la venta de los 5 parqueaderos restantes.
- h) Conseguir en Praderas de Puerto Quito la venta de los 9 lotes restantes.
- i) Conseguir en Balcón del Cañy la venta de por lo menos 25 lotes.

Estoy enteramente a sus órdenes.


Atentamente.

Master. Diego Andrade Contreras
GERENTE Y REPRESENTANTE LEGAL
INMOCONSTRUCCIONES CIA. LTDA.