INFORME DE GERENCIA DEL EJERCICIO ECONOMICO 2012

1.- ANTECEDENTES:

1.1.- La Compañía culminó los trámites de constitución mediante resolución favorable de la Superintendencia de Compañías del 1ero. De Febrero de 2003.

1.2.- La compañía quedó inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, con fecha 27 de Marzo del 2003.

1.3.- Con fecha 27 de marzo del 2003 se realizó una Junta General Universal Extraordinaria de Socios de INMOMETRO, en la cual, entre otros aspectos se realizaron nombramientos de Presidente y Gerente General, siendo propuestos los Señores Gabriel ALVAREZ D. y Jorge Alfredo BURNEO respectivamente, quienes fueron notificados y aceptaron dichos nombramientos en fecha 28 de Marzo de 2003.

1.4.- Con fecha 21 de Abril del 2003 quedaron inscritos los nombramientos, por un período de DOS AÑOS a partir de dicha inscripción.

1.5.- Con fecha 09 de marzo del 2006 quedaron inscritos nuevos nombramientos para Presidente y Gerente de la compañía por un nuevo período de DOS AÑOS a partir de dicha inscripción.

1.6.- Con fecha 30 de octubre del 2008 quedaron inscritos los nombramientos de los administradores de la Empresa, como Presidente el Sr. Gustavo Antonio Álvarez Díez, y como Gerente General el Sr. Jorge Alfredo Burneo Suárez, quienes fueron nombrados por un período de dos años desde su inscripción. Durante este período contable, tanto el Presidente como el Gerente General han ejercido sus funciones conforme consta en los estatutos de la Empresa en funciones prorrogadas, en virtud de que no se han realizado nuevos nombramientos.

1.7.- En los estatutos de la Compañía, artículo décimo tercero, se establece que el ejercicio económico comprenderá del primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año calendario.

Con los antecedentes indicados, y dando cumplimiento a los estatutos de la Compañía y a la Ley de Compañías, el presente informe contempla el período comprendido entre el 1ro. De enero y el 31 de diciembre del 2012.

2.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS:

1. Consolidación de la Empresa
2. Implementación de normas NIFFS.

En lo que tiene relación con la consolidación de la empresa, puedo resumir, que se han cumplido con todas las obligaciones de carácter legal, técnico y tributario para mantener activa, vigente y en regla a la empresa, y que los socios autorizaron continuar con los trabajos del proyecto Fraccionamiento INMOMETRO mediante el otorgamiento de crédito a la empresa y posteriormente, mediante anticipos otorgados por compradores de terrenos, se ha podido avanzar en un 95% aproximadamente las obras requeridas del Fraccionamiento que se encuentra en marcha, con la terminación de este proyecto, la empresa podrá finalmente dejar la etapa preoperativa.

En lo referente a la aplicación de las normas NIFFS conforme establecen los organismos de control, la Empresa ha procedido a realizar las etapas preliminares y se entregó el cronograma e implementación de las NIFFs a la Superintendencia, además se contrató a una apersona para que realice la implemensación de las NIFFS para la posterior aplicación de las mismas, para lo cual, mediante Junta General Ordinaria de Socios de la Compañía realizada con fecha 02 de Abril del 2013 se resolvió, aplicar todos los aspectos que requieren su adopción en la etapa de transición correspondiente a la Empresa según su tipología Pymes, y además se resolvió aprobar el Cronograma propuesto por Gerencia y el departamento contable que permite la implementación de las NIFFS que corresponden a los requisitos establecidos por el organismo de control (Superintendencia de Compañías):

3.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE JUNTAS GENERALES.-

Dentro del periodo analizado, se ha cumplido con todas las disposiciones adoptadas por las juntas realizadas; se elaboraron presupuestos, flujos de caja para el año 2012, plan y flujos de inversión; se actualizaron análisis de mercado, plan estratégico de desarrollo del proyecto, plan de ventas, las contrataciones autorizadas se han dado bajo los procedimientos de selección de ofertas en las cuales participan al menos tres interesados precalificados a su vez en cuanto a experiencia y solvencia. Se realizaron todos los trámites necesarios ante el Municipio y demás empresas del Municipio para continuar con las aprobaciones del proyecto, para lo cual fue necesario dar un giro en vista de los requerimientos múltiples realizados por la Institución Municipal.

Se ha cumplido con los procedimientos y normas establecidos en estatutos en cuanto a las atribuciones y obligaciones del Gerente y representante legal.

Se dio a conocer a la Junta General de la necesidad de contratar una auditoria para el periodo contable para dar cumplimiento con dicho disposicion legal y entregar a los socios de la empresa un balance general auditado y se entregó los accionistas y a los organismos de control el balance auditado del periodo anterior.

4.- INFORMACION SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL EJERCICIO.-

Se elaboró y entregó a los socios un flujo de caja ampliado y un cronograma estimado que contempla los trámites pendientes ante el Municipio, complementación de estudios de ingenierías y ejecución de obras pendientes

Se presentaron para su aprobación los planes actualizados de ventas así como la estrategia a seguirse.

Se presento a los socios un análisis del avance del proyecto que actualmente se encuentra en marcha (fraccionamiento Inmometro) y se revisaron avances respecto de etapas posteriores a la terminación del presente proyecto que se estima concluirá a finales del periodo 2013 o principios del 2014, dependiendo fundamentalmente del despacho de trámites municipales.

5.- SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL EJERCICIO ECONOMICO.-

El movimiento generado durante el período económico no es mayor, puesto que venimos saliendo de un período de bajo flujo de comercialización de bienes raíces, pero se ve una cierta mejoría respecto del período anterior con un incremento de aproximadamente 5%; el movimiento económico fue bajo ya que los canjes en los dos rubros principales permitieron avances significativos sin requerir el pago en efectivo.

En virtud de que no existen utilidades líquidas generadas en el presente período, no se discute sobre el destino de las mismas.

6.- RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE PERIODO.-

Fundamentalmente, se sugiere a la junta apoyar las metas y objetivos planteados a mediano y largo plazo, con el propósito de fortalecer el proceso emprendido de desarrollo y terminación del Proyecto de Fraccionamiento INMOMETRO, y la programación para futuras etapas, para continuar con las obras y lograr a través de ello culminar la primera etapa del proyecto y generar rendimiento lo más posible, esto es uno o dos años, si las condiciones del mercado y metas de venta mejoran y se cumplen, para lo cual se ha iniciado un proceso de publicidad.

Arq. Jorge Alfredo BURNEO
INMOMETRO Cía. Ltda.
Gerente General