

Cuenca, 17 de abril de 2019

**INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2018**

En mi calidad de Gerente General de Inmobiliaria Promer Cía. Ltda, pongo en consideración de usted el informe de labores correspondiente al año 2018.

CONSIDERACIONES GENERALES

Durante el año 2018 la compañía continuó con la construcción del Proyecto de Lotización "Ciudad del Río" ubicado en el sector de Narancay Panamericana Sur Km 3, el mismo que corresponde el 50% del proyecto a INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA. y el 50% restante corresponde a la Sra. Rita Merchán.

Durante el año 2018 se ha avanzado con las obras de infraestructura, teniendo un avance del 100% en las obras sanitarias y fluviales, de un 50% en las obras de pavimentación y de un 10% en las obras eléctricas y telefónicas. Las obras están planificadas que se terminen a mediados del año 2019, para que en ese momento se proceda a realizar todas las entregas recepciones respectivas con cada entidad y así obtener la documentación respectiva para realizar las escrituras con los clientes que han anticipado y reservado sus lotes.

Inmobiliaria Promer Cía Ltda es quien construye y administra la dirección de todo el proyecto, por lo que, cobra una comisión del 4% sobre todos los gastos incurridos en la construcción de la lotización, valores que han sido facturados durante el año 2018.

Se procedió a contratar a la Ec. Adriana Abad Vásquez como auditora para este año, quien ha estado solicitando la información necesaria para poder entregarnos sus recomendaciones e informe final.

Durante el año 2018 se ha continuado laborando con el mismo personal, sin tener inconvenientes con el Servicio de Rentas Internas y el Instituto de Seguridad Social, a excepción de una llamada por parte del Ministerio de Trabajo y su departamento de mediación por la liquidación de un ex empleado, en la cual se justificó plenamente que la empresa ha realizado todos los pagos correspondientes, sin tener que cancelar ningún valor.

Las obras no se pudieron terminar en Diciembre como se encontraba planificado, debido a factores externos como los climáticos que han retrasado en la fundición de las vías y la falta de materiales de Base en la ciudad, lo cual nos ha obligado a buscar materiales en las afueras de la ciudad, demandándonos mucho tiempo perdido. De igual forma

hemos sido supervisados por el departamento de fiscalización del Municipio de Cuenca, cumpliendo con todos los requerimientos que nos han solicitado.

En el año 2018, las ventas se han incrementado lentamente. Tenemos vendidos 15 lotes, por lo que, los ingresos no han sido como los hubiéramos esperado, ojala para el año 2019 y ya con las obras finalizadas se pueda proceder a vender más lotes y así tener una buena liquidez.

Durante este año la empresa genera una pérdida Neta de \$ 31.752,55 considerando que se facturo a la Sra. Rita Merchán el 50% que corresponde a las compras de materiales y servicios administrativos de la obra, la perdida se da porque se continuo con la lotización donde solo existen costos y gastos, las ventas se verán reflejadas el próximo año que se espera ya poder facturar a los clientes que han comprado los lotes.

Adicional vale recalcar que en el Edificio “Cuatro Rios” queda pendiente de vender el parqueadero # 71.

El terreno que la empresa dispone en Ricaurte se ha puesto a la venta pero hasta la fecha no se ha tenido una propuesta formal, esperamos que durante este año pueda ser vendido.

Se contrató a Analixdata para iniciar con una campaña de publicidad y promoción de la lotización con vallas, flyers y redes sociales.

SITUACIÓN FINANCIERA Y ECONÓMICA

BALANCE GENERAL

Activo Corriente	\$ 35.469,24	
Activo Fijo - Depreciaciones	\$ 30.050,62	
Activo largo plazo	\$ 59.237,00	
Obras en Proceso	\$ 1'430.748,50	
Obra terminada	\$ 493,19	\$ 1'555.998,55
Pasivo Corriente	\$ 465.552,39	
Pasivo no corriente	\$ 289.121,35	
Patrimonio	\$ 833.077,36	
Perdida del Ejercicio	\$ -31.752,55	\$ 1'555.998,55

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

(+) Ventas	\$ 51.451,48
(-) Costo de ventas	\$ 39.156,59
(-) Gastos Administrativos y de Ventas	\$ 37.691,36
(-) Gastos No Deducibles	\$ 6.356,08
<u>(=) PERDIDA NETA</u>	<u>\$ 31.752,55</u>

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Deseo expresar un agradecimiento a todos quienes conforman este equipo de trabajo, Ingeniero, Arquitecto, Contadora, Maestros albañiles y oficiales, proveedores, clientes, ya que sin el apoyo de ellos sería imposible realizar este proyecto y poder dar trabajo a muchas personas.

Se espera terminar la obra "Ciudad del Río" mediados del año 2019 e inmediatamente realizar todos los trámites para poder realizar las respectivas escrituras de compraventa.

Se debe tratar de vender el terreno de Ricaurte lo más pronto posible y con este dinero poder cancelar algunas deudas para disminuir el pasivo de la empresa y de acuerdo a la disponibilidad del dinero ir tratando de cancelar algunas cuentas del pasivo.

Sugiero que para el año 2019 se realice un préstamo con alguna institución financiera, de esta manera se podrá acelerar con las obras y terminar lo más rápido para poder comenzar con la recuperación de capital.

Con sentimientos de consideración y estima, suscribo.

Atentamente,



Cristian Proaño Merchán, MBA

GERENTE GENERAL