

Cuenca, 25 de mayo de 2020

**INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE INMOBILIARIA PROMER CIA. LTDA.  
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2019.**

En mi calidad de Gerente General de Inmobiliaria Promer Cía. Ltda, pongo en consideración de usted el informe de labores correspondiente al año 2019.

**CONSIDERACIONES GENERALES**

Durante el año 2019 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.

A octubre del año 2019 se tenía culminadas todas las obras, obteniendo hasta esa fecha las actas de entrega recepción de obras por parte de la Dirección de Alcantarillado y Aguas Lluvias de Etapa, de igual forma con las instalaciones Eléctricas con la Centrosur. Teniendo problemas en la recepción de las obras de Telecomunicaciones por parte de Etapa, se tuvo que realizar algunas correcciones a las ducterías e instalaciones las cuales nos demandó más tiempo de lo planificado. De igual forma debo indicar que la actitud de los personeros del departamento de telecomunicaciones de Etapa no fueron las mejores, generándonos muchos inconvenientes al punto que tuvimos con la Sra. Presidenta que pedir reunión al Gerente de Telecomunicaciones de Etapa para explicarle el caso y solicitarle que se dé una solución al tema. Lo cual no es que ayudo mucho ya que la lentitud en los tramites y procesos internos de Etapa continuo, generando que el proyecto tenga que esperar hasta el año 2020 para obtener la respectiva acta de entrega recepción. A más de esto hay que mencionar que el mes de Octubre por el paro Nacional, género que toda la tramitología se retrase.

A fines de Diciembre se liquidó a todo el personal y prácticamente se contratara a futuro personal temporal y bajo contrato para realizar trabajos específicos que nos soliciten realizar. Quedando únicamente el personal administrativo que son quienes continuaran con sus respectivas afiliaciones y funciones.

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 2019, al igual que todos los años anteriores, manteniendo la misma comisión y forma de trabajo acordada con la socia Rita Merchán.

Para el año 2019 se contrato a la empresa auditora "AUTID&COMPLIANCE"-CONSULTORES CIA, representada por la Eco. Paula Astudillo Merchán, con quien hemos

acordado la presentación oportuna de toda la información que su empresa nos ha solicitado y así poder tener el informe final con sus recomendaciones.

Se ha venido cancelando mes a mes todas las obligaciones de la empresa con el Servicio de Rentas Internas y el Instituto de Seguridad Social, los pagos de predios municipales se encuentran retrasados de hacerlos y se debe a la falta de liquidez de la empresa, debido a las circunstancias explicadas anteriormente. Se espera cobrar a algún cliente o tener alguna venta para ponernos al día lo antes posible.

Una vez que nos reciba las obras el departamento de Telecomunicaciones de Etapa, se deberá pedir la recepción de obras al departamento de Fiscalización, a continuación, solicitar al departamento de Sindicatura la protocolización de los documentos para su inscripción en el Registro de la Propiedad y poder realizar el ingreso en el departamento de Avalúos y Catastros del Municipio de Cuenca para poder proceder a realizar las escrituras con los clientes que han adquirido sus terrenos.

Las ventas se han encontrado muy lentas y se debe a la situación del país y su inestabilidad en las políticas públicas, teniendo la venta de 2 lotes adicionales durante este año, esto ha generado que las finanzas de la empresa se hayan visto complicadas, teniendo que recurrir a préstamos con Produbanco y de la socia Rita Merchán.

Durante este año la empresa genera una pérdida Neta de \$ 21.004,47 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.

Se han realizado entrega de flyers y brochure informativos en las clínicas de la ciudad, buscando promocionar con un potencial segmento que son los médicos.

Se mantiene el parqueadero 71 del Edificio "Cuatro Rios" y el terreno de Ricaurte que ojala pronto se puedan vender y generar liquidez para la empresa.

## **SITUACIÓN FINANCIERA Y ECONÓMICA**

### **BALANCE GENERAL**

Activo Corriente	\$ 54.029,49	
Activo Fijo - Depreciaciones	\$ 27.655,78	
Activo largo plazo	\$ 59.237,00	
Obras en Proceso	\$ 1'733.577,56	

Obra terminada	\$ 493,19	\$ 1'874.993,02
Pasivo Corriente	\$ 791.551,33	
Pasivo no corriente	\$ 303.121,35	
Patrimonio	\$ 801.324,81	
Perdida del Ejercicio	\$ -21.004,47	\$ 1'874.993,02

### ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

(+) Ventas	\$ 80.957,18
(-) Costo de ventas	\$ 53.828,45
(-) Gastos Administrativos y de Ventas	\$ 47.029,77
(-) Gastos No Deducibles	\$ 1.103,43
<u>(=) PERDIDA NETA</u>	<u>\$ -21.004,47</u>

### CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

Para el año 2020 se deberá presionar y tratar de estar diariamente en los diferentes departamentos municipales, de tal forma que se agilite el trámite y así poder tener la documentación lo antes posible. Pienso que la presencia personal es la mejor manera de presionarles.

Se espera que a mediados de año se tenga toda la obra terminada y por fin poder ver realizado este proyecto que nos ha demandado tantos años, sacrificio e inversión. Teniendo que pasar por muchos obstáculos, pero creo que estamos cerca de que se termine y sea una realidad.

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.

Sugiero que para el año 2020 se priorice el pago del préstamo a la Banca, luego a proveedores y por ultimo a los socios quienes han prestado capital propio para poder terminar el proyecto. Si existe algún valor excedente analizar y ver como se encuentra la situación del país y mercado inmobiliario para poder tomar una decisión acertada y no apresurada.

Con sentimientos de consideración y estima, suscribo.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cristian Proaño Merchán', is written over two horizontal lines. The signature is stylized and somewhat abstract.

Cristian Proaño Merchán, MBA

GERENTE GENERAL

INMOBILIARIA PROMER CIA LTDA