

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

INFORME DE GERENCIA PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2017

Mediante la disposición de la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de GEPRINSA, efectuada el 24 de octubre de 2017, recibo el nombramiento de **Gerente General** de la Empresa, documento debidamente inscrito en el registro de la propiedad y mercantil del Cantón Otavalo, con repertorio número 555 y partida número 232, de fecha 16 de noviembre de 2017, para un periodo estatutario de cinco años, por consiguiente y de acuerdo con el Art. 124 de la Ley de Compañías, me permito poner a su consideración el siguiente informe para su conocimiento y resolución:

1. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Durante el ejercicio fiscal 2017 se realizaron 3 juntas generales universales extraordinarias de socios, cuyo contenido y cumplimiento se resume:

1.1 El 14 de abril de 2017 la Junta General Universal Extraordinaria de Socios resuelve:

- *Distribuir las utilidades a los socios.*- Con fecha 20 de abril se realiza el pago de las utilidades del ejercicio fiscal 2016 tanto a los accionistas como a los empleados.
- *Autorizar al Gerente todas las trámites necesarios para la liquidación de la empresa en los términos que precautelen los intereses de los socios.*- Inmediatamente se reúne la documentación necesaria para definir el procedimiento a seguir y obtener un presupuesto del asesor contable, asesor legal, notario, registrador de la propiedad, municipio de Otavalo, entre otros.

1.2 El 24 de junio de 2017 la Junta General Universal Extraordinaria de Socios resuelve:

- *Autorizar la venta del negocio con corte al 30 de junio de 2017.*- Se mantienen reuniones permanentes con la oficina de Contabilidad para determinar los activos y pasivos a ser vendidos a la Lcda. Alba Lorena Pérez y que permitan continuar con la operación del negocio, el trámite concluye con la firma de un Contrato Privado entre las partes el fecha 26 de diciembre de 2017. El detalle de la venta se observa en el siguiente cuadro:

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

ACTIVOS	81,807.37
ANTICIPO PROVEEDORES	2,611.97
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	18,750.00
CREDITO TRIBUTARIO POR COMPRAS	52,861.73
EQUIPO DE COMPUTO	523.57
MUEBLES Y ENSERES	11,593.45
EQUIPO E INSTALACIONES	580.00
EQUIPO DE OFICINA	1,773.60
DEP. ACUMULADA EQUIPO DE OFICINA	(1,565.54)
DEP. ACUMULADA EQUIPO DE COMPUTO	(523.58)
DEP. ACUMULADA MUEBLES Y ENSERES	(4,897.83)
PASIVOS	(13,021.12)
GARANTIA LOCALES EL JORDAN	(13,021.12)
PATRIMONIO	(68,786.25)

1.3 El 24 de octubre de 2017 la Junta General Universal Extraordinaria de Socios resuelve:

- *Aceptar la renuncia del Ing. Jaime Pérez a la Gerencia General.*
- *Aprobar la designación de la Ing. Cristina Tehanga como Gerente General de la empresa.-* El nombramiento es aceptado el 24 de octubre de 2017 y debidamente inscrito en el registro de la propiedad y mercantil del Cantón Otavalo, con repertorio número 555 y partida número 232, de fecha 16 de noviembre de 2017.
- *Autorizar a la Gerencia General la venta de los 36 bienes del centro comercial "El Jordán".-* Luego de un extenso y engorroso trámite, con fecha 30 de diciembre de 2017 queda inscrito el acto de COMPRAVENTA en el Registro de Propiedades de tomo 71 de fojas 35217 a 35454 con el número de inscripción 2208 celebrado entre GEPRINSA en calidad de vendedor, a favor de Alba Lorena Pérez Hinojosa y Hermanos en calidad de compradores por una cuantía de US\$ 446.842,59 y un avalúo municipal de US\$ 736.473,07.

2. GESTIÓN DE LA GERENCIA Y ADMINISTRACIÓN

La gestión de la Gerencia se concentró en tres actividades principales:

- 2.1. *Mantener la operación de la empresa hasta Junio de 2017.-* La venta del negocio generó una transición administrativa y legal (patentes, permisos de uso de suelo, contratos de concesión, permiso de bomberos, etc), la misma que se la llevó a cabo sin afectar la operación.

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

2.2. Realizar todos los trámites necesarios para el perfeccionamiento de la venta del negocio y de los 36 bienes inmuebles.- En consistencia con el cumplimiento de las resoluciones, los mencionados trámites requirieron dedicación, tiempo, y paciencia para cumplir no solo los requisitos sino las observaciones subjetivas de los funcionarios de las entidades involucradas.

2.3. Recuperar el crédito tributario.- El 7 de abril de 2017, mediante resolución 110012017RDEV006695 el Sistema de Rentas Internas notificó la recuperación del crédito tributario por concepto de retenciones en la fuente al valor agregado desde enero 2013 hasta junio 2016, **A FAVOR DE GEPRINSA** por un valor de US\$ 21.511,82. Este logro de la Administración se concluyó mediante dos cesiones de notas de venta desmaterializadas a favor de la empresa EQUICONSA por un valor en **EFFECTIVO** de US\$ 20.574,10.

3. CONTEXTO ADMINISTRATIVO Y OPERATIVO

Los procesos administrativos y operativos de la empresa se mantienen estables, pero siempre existirá la opción de mejorar. Esta aparente normalidad permitirá a los nuevos propietarios enfocar esfuerzos en la búsqueda de concesionarios que complementen los servicios del centro comercial y se llegue al 100% de ocupación.

Hasta el mes de junio 2017, estuvo en nómina la Ing. Cristina Tehanga como Asistente de Gerencia; y la Señora Amparito Valenzuela como Administradora del Jordán. GEPRINSA no mantiene ninguna relación laboral al momento.

La empresa CONTAXCOM se mantiene como encargada de la Contabilidad, y asesora el proceso de liquidación. No existen pasivos en ninguna entidad, excepto por el SRI que se liquidaron en el mes de enero de 2018.

4. CONTEXTO FINANCIERO

Hasta junio del año 2017, las ventas de la empresa son las siguientes:

UBICACIÓN	MONTO
JORDAN	28,424.36
GASOLINERA	13,905.30
TOTAL 2017	42,329.66

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

La empresa no posee préstamos en entidades financieras ni tampoco gravámenes sobre sus propiedades.

Como se observa en el Estado de Resultados, los mayores gastos de la empresa son: la depreciación del edificio por un valor de US\$ 14.008,71, la alícuota del Centro Comercial "El Jordán" por US\$ 9.318,64, y los Gastos generados por la venta del negocio y de los bienes inmuebles, (que asumió la empresa según escritura) que se traducen en Impuestos, Tasas, y Contribuciones por US\$ 18.281,04 y gastos jurídicos por US\$ 2.461,20 que sumados representan casi 75% del gasto.

Se registra una pérdida en el ejercicio fiscal de US\$ 17.875,47.

5. PUBLICIDAD

Se modificó la estrategia de publicidad, reemplazando eventos por decoración en fechas importantes y por la realización de una FERIA NAVIDEÑA, y promoción en redes sociales y radio. La Administración considera que los resultados fueron aceptables.

6. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES

- Tramitar la devolución del crédito tributario pendiente.
- Liquidar y disolver la empresa.

Cumplo con extender el agradecimiento a los socios y a los concesionarios por la confianza, a los empleados por su dedicación, y a Dios por mantenernos siempre con su bendición.

Atentamente


Ing. María Cristina Tehanga
GERENTE GENERAL
GEPRINSA