

**INMCAMPSA S.A.**  
**INFORME EL DORAL**  
**12 de Marzo de 2015**

Introducción:

El proyecto Inmobiliario denominado EL DORAL se encuentra representado por la compañía INMCAMPSA S.A.

Sus socios son:

1. Freddyshrimps Cía. Ltda.
2. Qualityvip S.A.
3. Lastenia Aguirre

Los recursos de la compañía pertenecen netamente a los dos socios actuales y provienen de: aportaciones monetarias, aportación del lote de terreno donde se construye el proyecto e intercambio de servicios (espacio físico y control administrativo).

Administración:

Continuando con las operaciones el equipo destinado para la construcción del proyecto constructivo actualmente es el siguiente:

Inmcamps S.A. está representada legalmente y formada de la siguiente manera:

Presidente: Hermel Campos Aguirre

Gerente General: Marcia Pachar

Contador: Lorena Mori

### Ventas:

El proyecto cuenta con 183 casas, de los cuales 95 pertenecen a la primera etapa, en la segunda etapa contamos con 85 casas, las obras principales de urbanización se encuentran concluidas en las 2 etapas, el área comunal se encuentra totalmente acabada y en uso.

Está compuesto por 9 Manzanas de lotes con medida de 165 m<sup>2</sup> en promedio, cuyos precios oscilan entre \$23,000 y \$29,000. Con 3 modelos de casas: Florencia de 142.8 m<sup>2</sup>, Emiliana de 134.43 m<sup>2</sup> y Lucia de 117,92 m<sup>2</sup>.

La empresa promotora se encarga de financiar sin intereses el 30% del valor del inmueble correspondiente a la entrada. Para estos desembolsos se ofrecen múltiples facilidades y formas de pago. El 70% restante se lo cancela mediante préstamo hipotecario externo o fondos propios.

En el caso de pagos de contado y valores mayores a \$10.000 se incentiva al cliente con un descuento del 10% sobre el valor entregado, esta política rige para todos los lotes.

Los vendedores al momento de cerrar una venta obtienen una comisión la cual corresponde al 2% del valor del inmueble.

### *Reporte de Ventas*

PROYECTO CONJUNTO HABITACIONAL EL DORAL - CASAS										
1ERA ETAPA 12 MESES			%	2DA ETAPA 24 MESES			%	TOTAL CASAS	TOTAL USD	%
TOTAL CASAS 1 ETAPA	\$ 8.332.489,98	95	100	TOTAL CASAS - LOTES 2 ETAPA	\$ 6.283.771,51	88	100	183	\$ 14.616.261,49	100
TOTAL VENDIDOS	\$ 2.398.846,74	30	31,58	TOTAL VENDIDOS	\$ 817.195,57	26	29,55	56	\$ 3.216.042,31	30,60
POR VENDER	\$ 5.933.643,24	65	68,42	PCR VENDER	\$ 5.466.575,94	62	70,45	127	\$ 11.400.219,18	69,40

Dentro de las unidades vendidas tenemos 30 de la primera etapa, 26 de la segunda etapa. La evolución de las ventas tiene una relación directa con las obras de asfalto y los avances de infraestructura. Cabe recalcar que sólo se entrega escrituras y la factura de venta al momento de cancelar el 100% del bien inmueble al cliente.

Financiero:

Las principales fuentes de financiamiento para la ejecución de todas las obras han sido los aportes de los accionistas, seguido por los anticipos de los clientes, el crédito de los proveedores y préstamos a corto plazo a terceros.

Con los proveedores principales se maneja un crédito de 30 días y precios especiales.

Dentro de los pagos periódicos se ha priorizado los de mano de obra, obligaciones fiscales y laborales, sueldos, salarios, honorarios y servicios básicos.

La principal cuenta bancaria que maneja la compañía es de Banco Pichincha, seguido por el Banco de Guayaquil y adicionalmente una cuenta en el Banco Machala que registra saldos menores.

El reporte financiero esta detallado en el informe de auditoría realizado por la empresa AUDIGROUP

Avance de obra

Las obras de la urbanización están totalmente concluidas, el área comunal de la primera etapa está concluida y en uso de las familias que ya habitan el conjunto, el área comunal de la segunda etapa esta en 80% de avance.

Las obras de casas tiene un avance según las ventas y compromisos de entrega, actualmente están construidas 18 casas en la primera etapa y 1 en la segunda etapa.



---

Marcia Pachar Celi  
C.C. 1711213791