

o MIKELLI PLAZA - Departamentos

de actualización de ventas

ejecución:

21 de Enero de 2013

ANEXO 2

Cal a la Venta	Nivel en obra	Area Util Local/Depto.	Area Util Terrazas	Valor lista Inicial	Valor actual esta fecha	Valor de Cierre	Diferencia en + o (-)			% 192 Vtas Total	
	+ 0.23	30.25		42,350		42,850	500	Fernando Mafia	27,300.00	Fond. Propios	1.82259%
	+ 0.23	36.99		51,800		52,300	500	Fernando Mafia	31,214.00	Fond. Propios	1.25643%
	+ 0.23	36.43		51,000		55,950	4,950	Sonia Basantes	40,715.00	Fond. Propios	1.23741%
artamento 11	+ 3.11	43.35		61,050	64,550						
artamento 12	+ 3.11	80.76		111,500		109,300	-2,200	Rosa Vinuesa	34,874.00	BIESS	2.74316%
artamento 12	+ 3.11		1.53	550		550	-				0.05197%
artamento 13	+ 3.11	45.97		61,750	64,250						
artamento 14 PB	+ 3.11	35.39		47,500							
artamento 14 PA	+ 5.99	24.61		33,350	82,950						
artamento 15 PB	+ 3.11	37.97		51,400				Diego Negrete	62,467.00	Fond. Propios	1.28972%
artamento 15 PA	+ 5.99	24.11		32,950		86,350	2,000				0.81594%
artamento 21	+ 5.99	43.35		61,000		63,100	1,500	John Duncan	43,170.00	Fond. Propios	1.47248%
artamento 22	+ 5.99	80.76		112,600		108,400	-4,200	Renan Carrillo	-	Contado	2.74316%
artamento 22	+ 5.99		1.53	550		550	-				0.05197%
artamento 23	+ 5.99	45.97		62,850		65,850		Luis Velastegui	43,830.00	BIESS	1.59146%
artamento 31	+ 8.87	119.67		170,050	172,050			Nancy Lombard			
artamento 31	+ 8.87		6.40	2,750	2,750						
artamento 32	+ 8.87	46.16		63,700	67,200						
artamento 33 PB	+ 8.87	35.39		48,400							1.28289%
artamento 33 PA	+ 11.75	24.61		33,950		82,350	-	HERNAN CALLE	58,208.00	Fond. Propios	0.83892%
artamento 34 PB	+ 8.87	37.97		52,450							
artamento 34 PA	+ 11.75	24.11		33,600	89,550						
artamento 41	+ 11.75	119.67		105,828		105,828		XIMENA SANTAMARIA			4.06481%
artamento 41	+ 11.75		6.46	1,978		1,978	-0				0.21543%
artamento 42	+ 11.75	46.16		64,350	67,850						
artamento 51	+ 14.63	43.35		63,400		63,400	-	CARIDAD PORTILLA A.Moscoso/N.Ponce	42,553.00	Fond. Propios	1.47248%
artamento 52	+ 14.63	80.76		115,850	117,850						
artamento 52	+ 14.63		1.53	550	550						
artamento 53	+ 14.63	45.97		64,700	68,200						
artamento 54 PB	+ 14.63	35.39		49,350							
artamento 54 PA	+ 17.51	24.61		34,650	86,500						
artamento 55 PB	+ 14.63	37.97		53,450							
artamento 55 PA	+ 17.51	24.11		34,300		89,750	2,000	CRISTIAN BENALCAZAR	58,570.00	Fond. Propios	1.28972%
artamento 61	+ 17.51	43.35		63,950		61,769	-2,181	JULIETA MONCAYO	28,219.00	Fond. Propios	0.81884%
artamento 62	+ 17.51	80.76		116,950		113,508	-3,443				1.47248%
artamento 62	+ 17.51			550		550	-	BENJAMIN ORTIZ	37,468.00	BIESS	2.74316%
artamento 63	+ 17.51	45.97		65,350	67,350			Manuel Vaca			0.86187%
artamento 74	+ 119.67			406,830		406,830	0	XIMENA SANTAMARIA			1.47248%

AL PROYECTO

MIKKELY PLAZA - DEPARTAMENTOS

e análisis de evolución del Control Presupuestal

e presentación:

al balance del proyecto cortado a fecha:

ANEXO 1

21 de Enero de 2013

31 de Diciembre de 2012					
	ETAPA PREVIA			PROYECTO EN DESARROLLO	
	Estudio Inicial	Estudio de	Invertido a la fecha	Saldo por invertir Presupuesto	% de avance a esta fecha
	Finlandia-fact1 20/03/2012	Inicio Obra 20/03/2012			
TERRENO	443,858.40	443,858.40	443,858.40	0.00	100.00%
Garantía de Cumplimiento Canje Parcial Lote	9,086.68	9,086.68	3,114.94	5,971.74	34.28%
RUCCION (Costo Directo)	1,904,058.77	1,904,058.77	627,903.87	1,276,155.10	32.98%
CACION	-	-	-	-	-
ESTRUTURA	79,970.43	79,970.43	55,979.30	23,991.13	70.00%
Estructural	9,434.00	9,434.00	9,959.50	0.00	100.00%
Hidrosanitario	3,107.67	3,107.67	3,531.20	0.00	100.00%
Eléctrico-Telefónico	3,329.65	3,329.65	0.00	3,329.65	0.00%
Sistema de Seguridad	1,109.88	1,109.88	0.00	1,109.88	0.00%
Mecánica de Suelos	2,170.84	2,170.84	1,775.48	0.00	100.00%
imiento Topografico	486.19	486.19	360.00	0.00	100.00%
por Copias y Maqueta	3,500.00	3,500.00	0.00	3,500.00	0.00%
CONSTRUCC. Y ADMON.	171,365.29	171,365.29	48,670.35	157,006.80	28.40%
S DE IMPUESTOS Y TASAS	-	-	-	-	-
as y Linderac. Prop. Horiz.	3,600.00	3,600.00	2,600.00	1,000.00	72.22%
tos por Registro de Planos	1,558.45	1,558.45	772.88	0.00	100.00%
de Garantía (costo financiero)	1,454.55	1,454.55	0.00	1,454.55	0.00%
uerpo de Bomberos	799.12	799.12	1,797.88	0.00	100.00%
Legales Notarias	9,000.00	9,000.00	11,977.78	0.00	100.00%
o de Construcción Municipal	1,904.06	1,904.06	0.00	1,904.06	100.00%
os E.M.A.P.	713.28	713.28	0.00	713.28	0.00%
os ANDINATEL	5,950.00	5,950.00	0.00	5,950.00	0.00%
os E.E.Q.	5,000.00	5,000.00	0.00	5,000.00	0.00%
os Emp. de Alcantarillado	800.00	800.00	0.00	800.00	0.00%
to Predial por 2 años	1,300.00	1,300.00	698.61	601.39	53.74%
RIA JURIDICA DEL PROYECTO	19,040.58	19,040.58	800.00	18,240.58	4.20%
GERENCIA DE OBRA	79,517.57	79,517.57	11,615.42	67,902.15	14.61%
N PROMOCIONAL Y VENTAS	-	-	-	-	0.00%
rio sobre ventas directas	102,517.77	102,517.77	19,422.87	83,094.90	18.95%
por promoción comercial	18,000.00	18,000.00	12,864.50	5,135.50	71.47%
h Promocional Previa	23,479.16	23,479.16	4,695.84	18,783.32	20.00%
TAL PROYECTO	2,906,122.34	2,906,122.34	1,262,398.62	2,050,650.26	38.10%
NTAS ESTIMADAS	3,312,542.85	3,312,542.85	1,644,319.27	1,714,050.00	48.96%
BRUTA ESTIMADA	408,420.50	408,420.51	-	-	-
ciero	-83,366.67	-83,366.67	53.34	-83,420.01	-0.06%
Personales	-57,106.90	-57,106.90	-19,355.99	-37,750.91	33.89%

EDIFICIO MIKKELI PLAZA

Av. Amazonas N34-33 y Azuay
Ed. Unifinsa, piso 10 of. 10-02
Telf: 2467-304 3820-940 3820-970
e-mail: secretaria@acoplaz.ec
Quito - Ecuador

Hemos cumplido oportunamente con el SRI, IESS, Municipio de Quito, Superintendencia de Compañías y demás entidades involucradas.

Aprovecho para agradecer a todos los colaboradores de la empresa y al equipo técnico de constructores, arquitectos y demás profesionales que hacen posible que este Proyecto avance ordenadamente.

Atentamente,



Arq. Mario Ponce Lavalle
GERENTE GENERAL

Adjunto: Anexo 1
Anexo 2

MPL/mtun

EDIFICIO MIKKELI PLAZA

Av. Amazonas N34-33 y Azuay
Ed. Unifinsa, piso 10 of. 10-02
Telf: 2467-304 3820-940 3820-970
e-mail: secretaria@acoplar.ec
Quito - Ecuador

INFORME GERENCIA POR EJERCICIO ECONOMICO 2012

Doy cumplimiento a lo estipulado en la Ley de Compañía y los estatutos de la empresa, mediante el informe de actividades de la misma por el ejercicio económico del año 2012.

Como es de su conocimiento, la única actividad que la Compañía tiene, es la construcción y venta del Edificio denominado Mikkely Plaza, ubicado en la calle Finlandia intersección Suecia en la ciudad de Quito.

Desde los meses de enero hasta abril de 2012, se perfeccionaron los trámites de registro de planos, permisos municipales y similares, habiendo dado inicio la obra los primeros días de abril de 2012.

Al 31 de diciembre la obra y la inversión tiene un nivel de avance que se detalla en el *anexo 1*.

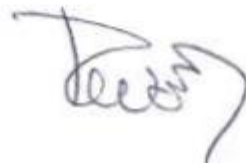
En lo que se refiere a las ventas del Proyecto estas empezaron antes del inicio de la construcción, habiendo cumplido el punto de equilibrio establecido en el estudio y siendo su estado de avance al 31 de diciembre de 2012, las mismas que se reflejan en el detalle de *anexo 2*.

La Compañía obtuvo del Banco Promerica, una línea de crédito para apalancar el Proyecto que asciende a USD1.100.000, al 31 de diciembre de 2012, se ha utilizado de esta línea la cantidad de USD210.000, valor que significa USD430.000 menos que lo programado.

El proceso de Declaratoria en Propiedad Horizontal, herramienta indispensable para escriturar los bienes vendidos dará inicio solamente a partir de enero de 2013, en razón de que no conviene una Declaratoria de Propiedad Horizontal anticipada porque solamente generaría costos también anticipados.

La proyección de terminación del Proyecto cierta hasta el 31 de octubre de 2013, fecha en la cual deberá estar comercializado el 100% del Proyecto entregado a los compradores y en proceso de recuperación los valores financiados a través de los bancos del sistema a cada comprador.

Las pre-ventas o canje parcial que se realizan con la anterior dueña del terreno Sra. Ximena Santamaría están debidamente avalizadas por una póliza de cumplimiento otorgado por la Compañía de Seguros y Reaseguros Confianza S.A., dando cumplimiento a lo que establece la Escritura de Compra a la antigua propietaria.



-8.59	14.31	7,800		7,700	-100	CARIDAD PORTILLA			0.48%
-8.59	13.77	7,000		7,000	-	XIMENA SANTAMARIA			0.46772%
-8.59	12.85	6,800		6,800	-	XIMENA SANTAMARIA			0.43647%
-2.73	2.50	1,650	1,650		-				
-2.73	4.45	2,900	2,900	2,900	-	Fernando Mafia			0.18118%
-2.73	4.30	2,800	2,800	2,800	-	Fernando Mafia			0.14606%
-2.73	5.58	3,650	3,650	3,650	-	Sonia Basantes			0.18963%
-5.61	5.79	3,800	3,800	3,800	-				
-5.61	5.04	3,300	3,300	3,300	-	Renan Carrillo			0.17119%
-5.71	11.26	7,350	7,350		-				
-5.61	2.71	1,800	1,800		-	ACOPLAR LTD.			
-5.61	6.01	3,950	3,950		-				
-5.61	5.00	3,250	3,250	3,250	-	XIMENA SANTAMARIA			0.16963%
-5.61	3.74	2,450	2,450	2,450	-	A.Moscoso/N.Ponce			
-5.61	3.72	2,400	2,400	2,400	-	BENJAMIN ORTIZ			0.12636%
-5.61	4.45	2,900	2,900		-				
-5.61	3.38	2,200	2,200	2,200	-	JULIETA MONCAYO			0.11481%
-5.61	4.49	3,000	3,000	3,000	-	CARMEN CALLE			0.15251%
-5.61	5.23	3,400	3,400		-				
-8.59	10.89	7,100	7,100		-				
-8.49	6.04	3,926		3,926	-	XIMENA SANTAMARIA			0.20516%
-8.49	5.46	3,549		3,549	-	XIMENA SANTAMARIA			0.16646%
-8.49	11.81	7,700	7,700		-				
-8.49	4.45	2,900	2,900		-				
-8.49	3.38	2,200	2,200		-				
-8.49	4.49	2,950	2,950		-				
-8.49	5.23	3,400	3,400		-				
TOTALES:	2,920.08	23.97	3,313,843	1,714,050	2,826		604,769	-	51.60476%
			1,644,319	48.96%					

[Handwritten signature]

TOTAL VENTAS PROYECTADAS:	3,358,369	
---------------------------	-----------	--