

INFORME DE GESTIÓN 2013

Quito, a 15 de Abril de 2014

Señores de La Junta de Socios de Sicasa Inmobiliaria Sociedad Limitada, dando cuenta a lo establecido en los estatutos de la empresa y de conformidad con las normas legales vigentes presento a la Junta de Socios el Informe de Gestión de 2013, donde se describen las actividades más relevantes ejecutadas en el transcurso del ejercicio.

La consolidación de la empresa después de dieciocho meses de funcionamiento, ha tenido algunos altos y bajos, que me atrevo a decir, es propio de la puesta en marcha del servicio; obviamente, nos ha significado costos pero, nos ha permitido en la praxis rectificar estrategias que no eran las más acertadas. Con las modificaciones aplicadas esperamos más adelante obtener resultados positivos, a partir del segundo trimestre del presente año.

Desarrollo de la Actividad

Sicasa Inmobiliaria Sociedad Limitada inicia la actividad en el mes de junio de 2012, el primer semestre se acondiciona y se provee de los sistemas informáticos necesarios para inicio de la actividad y a capacitar al personal en la labor de gestión de captación y venta de bienes raíces.

El primer semestre del siguiente año, se dedica a captación de cartera, debido a que la misma es muy reducida, consolidando la plantilla de la empresa en actualidad con la señora Norma Guaita socia y gerente de la misma y dos empleados; uno de los cuales se ocupa de la atención al público y el otro a las labores externas de captación y venta.

Durante el segundo semestre, con la finalidad de alcanzar mayor cobertura en el servicio, se resuelve implantar estrategias de captación, dentro de las mismas nos ampliamos con una agencia más al sur. La labor diaria del servicio que brinda Sicasa es "gestión y publicidad en bienes raíces", el posicionarse con el servicio ha sido bastante complicado, en vista que, los antecedentes en el tema inmobiliario no es muy buen referente.

Al finalizar Diciembre ya se disponían de una cartera considerable, de contratos de "cesión de venta en exclusiva" y se pudo iniciar la publicidad para la venta de las mismas imprimiendo volantes y publicándolas en los medios virtuales tales como: web, y redes sociales.

Consolidación de la empresa

Durante el último trimestre de 2013, se implanta la agencia de Guamaní, se consigue el objetivo incremento de cartera; pero, no se realizan ventas en ninguna de las dos oficinas. Solo se concluye las gestiones de venta, realizada a inicios del semestre, puesto que los trámites de levantamiento de hipotecas, inscripción y registro tienen un tiempo de demora de tres a cuatro meses y en algunos casos hasta ocho meses o más.

En el apartado de consolidación cabe señalar que a lo largo del ejercicio se han perfeccionado los sistemas informáticos de control y seguimiento, gestión en entidades reguladoras, del mismo modo, con entidades financieras que otorgan créditos hipotecarios; se ha invertido principalmente en medios de publicidad que esperamos resultados favorables para la venta, del mismo modo, se actualizado la página web, en la que se publicitan las propiedades y que esperamos se convierta en una fuente de clientes para la sociedad.

Estado de las finanzas

La empresa cerró su ejercicio fiscal 2013 con saldo negativo de \$17.000, como consecuencia de operaciones fallidas, en la implantación de la sucursal de Guamani. En este año se hizo un aporte especial en inversión de compra en dos terrenos en Pillaro, provincia de Tungurahua, por el valor de \$ 50.000; también hubo el aporte de capital en calidad de "préstamos de socio" de Norma Guaita la cantidad de 10.000, para satisfacer las necesidades de inversión y gastos del ejercicio 2013.

Certifico que al día de hoy la empresa no tiene deudas externas contraídas y que los pagos de salarios IVA y aportaciones al IESS de todos los empleados se encuentran al día.

Proyección ejercicio 2014

Las perspectivas de ventas para el presente año son positivas, la empresa va consolidándose y posicionando el servicio dentro del mercado inmobiliario, razón por la cual estamos seguros que alcanzaremos los objetivos propuestos al inicio de la actividad. En la actualidad se ha consolidado el funcionamiento y se están equilibrando las cuentas de gastos e ingresos, por lo que en los próximos meses esperamos obtener resultados positivos, que se verán reflejados en el Informe de Gestión del 2014.

Luego de probar con la ampliación de nuevas oficinas como sucursales para dar mayor cobertura en servicio y que el gasto que demanda no representa; se decide que el ejercicio 2014 se realizara exclusivamente en la Matriz potenciando las ventas de cartera existente, mediante la difusión de publicidad utilizando medios propios y externos con presupuestos acorde a la actividad con recurso humano en calidad de autónomos; lo que significa sin relación de dependencia laboral.



Norma Guaita Toapanta

GERENTE DE SERVICIOS INMOBILIARIOS SICASA CIA. LTDA