

**INMOBILIARIA
ECUAVANTISA S.A.**

*INFORME DE
GERENCIA GENERAL*

Econ. Patricio Ávila Rivas
Período: enero a diciembre del 2012
Ejemplar No.2

INDICE

PRESENTACIÓN

I ACTIVIDADES REALIZADAS

II GESTIÓN GERENCIAL

III GESTIÓN COMERCIAL

IV GESTIÓN FINANCIERA

P R E S E N T A C I Ó N

SEÑORES ACCIONISTAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías, su reglamento y el Estatuto Social de la Empresa, en mi calidad de Gerente General, pongo en conocimiento de los señores accionistas el presente informe correspondiente al Ejercicio Económico del año 2012.



Econ. Patricio Ávila Rivas
GERENTE GENERAL-INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.

CAPÍTULO I

ACTIVIDADES REALIZADAS

Ecuavantisa, es una empresa inmobiliaria constituida para proveer soluciones en el área del diseño arquitectónico y construcciones acordes a las crecientes necesidades, con enfoques de eficiencia en el uso de recursos humanos, materiales y adaptabilidad a las nuevas demandas del mercado inmobiliario.

Durante el año 2012. Inmobiliaria Ecuavantisa .S.A, inició la construcción del Edificio "La Moraleja", con 8 pisos, 57 oficinas, 5 subsuelos con 112 parqueaderos y 21 bodegas. El edificio cuenta con un área total de construcción de 10.450,42 m².

En este año se continuó con la preparación y presentación de todos los documentos inherentes a los diferentes trámites municipales, para obtener los permisos necesarios y reglamentarios, para la construcción y ampliación del Edificio "La Moraleja".

Adicionalmente, se realizaron las invitaciones a los diferentes concursos de ofertas, para la adjudicación de los contratos para la instalación de ventanería, instalaciones eléctricas y electrónicas, hidrosanitarias y agua potable, ventilación mecánica, así como, para la adquisición de los materiales de construcción más relevantes y necesarios para la construcción del edificio.

A finales del año 2012, se realizaron las gestiones y cancelación de derechos e impuestos, para el registro de los planos modificatorios y ampliatorios a 10 pisos del proyecto "Edificio La Moraleja".

CAPÍTULO II

GESTIÓN GERENCIAL

A continuación se presenta un resumen de las actividades realizadas en la Inmobiliaria Ecuavantisa S.A, durante el año 2012.

Durante el 2012 se continuó con la preparación y presentación de todos los documentos y planos para la obtención de los diferentes permisos de construcción, cuerpo de bomberos, licencias, registro de planos, pagos de tasas, ocupación de aceras etc., del Edificio La Moraleja que se encuentra en construcción, a fin de que se cumplan con todos los requisitos para ingresar el proyecto edificio "La Moraleja" al Municipio de Quito y finalmente sea aprobado.

Semanalmente se llevaron a cabo las reuniones de obra con la presencia del Representantes de la Dirección Arquitectónica, Administradora de la Construcción, Auditora Externa, Fiscalizador, Residente de Obra, y con la participación de los Representantes de los Contratistas. En las indicadas reuniones se abordaron temas relacionados con el cumplimiento del cronograma de obra, novedades en el avance de obra, necesidades de nuevas contrataciones correspondientes a los sistemas hidráulico, eléctrico y electrónico, ventilación mecánica, telefonía, etc.; trámites municipales, seguridades en la obra tanto del personal, como del edificio en construcción; contratación y manejo del personal (peones, albañiles, fierros, maestros mayores, etc.) de los contratistas y otros temas relacionados con la construcción.

Se coordinó la recepción de pedidos y entrega de materiales de construcción con la empresa Constructora, Fiscalización de Obra y Proveedores, con la finalidad de cumplir con las fechas del cronograma de Obra.

Se realizó la invitación a los diferentes concursos de ofertas para la contratación del acero de refuerzo, hormigón, placa colaborante, malla electrosoldada, aceo figurado, estructura metálica, sistema eléctrico y electrónico, sistema hidráulico, etc., entre los más destacados.

A finales del 2012 se iniciaron los trámites ante el Municipio de Quito, para registrar los planos modificatorios y ampliatorios a 10 pisos del proyecto del "Edificio La Moraleja", ubicado en las Avenidas La Coruña y Orellana, para la obtención del permiso de la DAC, mediante el cual se autorizaba el incremento de la altura del proyecto, IRM actualizado, cancelación de los valores de la compra de pisos, presentación del acta firmada por la compra de pisos adicionales, ICUS actualizado, presentación de los planos e ingenierías reformadas, etc. y la cancelación de tasas municipales.

De acuerdo al avance de obra el edificio "La Moraleja", al 31 de diciembre del 2012, se encuentra en un 40% construido de acuerdo al cronograma vigente.

Adicionalmente, durante el 2012 se realizó la contratación de publicidad a fin de apoyar e impulsar la gestión del área comercial, para la venta de las oficinas, parqueaderos y bodegas del Edificio La Moraleja.

CAPÍTULO III

GESTIÓN COMERCIAL

La Gerencia Comercial de Inmobiliaria Ecuavantisa, a través de la visita a potenciales compradores, coordinación de citas en las oficinas de la inmobiliaria, citas programadas y no programadas a la obra, llamadas telefónicas, envío de correos electrónicos, seguimientos de contactos, entrega de publicidad del edificio; presentó y envió *alrededor de 250 propuestas y cotizaciones escritas* durante el año 2012.

La gestión del área comercial durante el año, se vio reflejada en el cierre de ventas de 17 oficinas corporativas, 23 parqueaderos y 6 bodegas.

Al 31 de diciembre del 2012, Inmobiliaria Ecuavantisa percibió por la venta de oficinas, parqueaderos y bodegas un valor total de **US\$ 1.549.531**, de los cuales se recuperó por concepto de reserva de dominio y abonos mensuales **US\$ 877.481**, quedando pendiente un saldo por recaudar de **US\$ 672.050**.

III.I PUBLICIDAD

Durante los meses de Enero a Diciembre del 2012, como estrategia publicitaria para reforzar la comercialización de las oficinas corporativas del Edificio La

Moraleja, se realizaron pautas tanto en medios masivos (ATL) como alternativos (BTL).

III.II MANEJO DE IMAGEN

PÁGINA WEB-ECUAVANTISA

Con el objetivo de difundir a nivel nacional la marca de la Inmobiliaria Ecuavantisa, se implementó el sitio Web para circular el proyecto Edificio La Moraleja, considerado como un respaldo para la comercialización de las oficinas. Dentro de las ventajas de mantener una página Web se destaca la disponibilidad de la información las 24 horas, los 7 días de la semana y los 365 días del año, lo cual permite que fuera del horario de trabajo, la empresa siga produciendo y creciendo.

PUBLICIDAD BTL

BTL (Below The Line), ésta estrategia se utilizó para difundir la marca de la Inmobiliaria ECUAVANTISA, la publicidad se enfocó en la contratación de pautas en medios directos de comunicación los cuales se describen a continuación:

MAILING: Se realizó envío de mailings a través de la empresa Greentek a bases segmentadas de la ciudad de Quito, los meses de junio, julio, agosto y septiembre.

PAUTA PORTAL INMOBILIARIO PLUSVALIA.COM-PORTAL WEB

Se realizó la pauta en el mayor portal Inmobiliario del país y primera fuente de búsqueda de bienes raíces en el Ecuador, el cual tiene 200.000 visitantes mensuales y proporciona control sobre todas las publicaciones generadas, así como la interactividad con los potenciales clientes.

PUBLICIDAD-ATL

ATL (above the line), a través de este segmento publicitario se realizó pautas en medios masivos donde el objetivo es lograr el mayor número de impactos, construir y posicionar la marca, ésta estrategia se enfocó en realizar la pauta en medios escritos: diario y revistas inmobiliarias que se mencionan a continuación: periódico El Comercio, revistas El portal, Inmobilia.com y Clave. Como beneficio de pauta la revista El Portal cargó gratuitamente en su página web la información del proyecto La Moraleja. La revista Inmobilia.com como beneficio de pauta cargó gratuitamente en su página web la información del proyecto La Moraleja

VALLA DE OBRA-EDIFICIO LA MORALEJA

Para apoyar la comercialización de las oficinas, se realizaron varias vallas con información corporativa del proyecto.

MATERIAL PUBLICITARIO-COMERCIALIZACIÓN PROYECTO

Como material publicitario para la comercialización de las oficinas, se realizaron varias piezas, las cuales se mencionan a continuación: Carpeta Corporativa, Cotizador, Díptico y Planos Publicitarios

MANEJO DE IMAGEN

Tanto para la construcción de la marca como para una correcta utilización del logo en piezas publicitarias como promocionales, se desarrolló un manual de imagen, el cual contiene la correcta utilización de los elementos simbólicos y visuales más importantes del proyecto inmobiliario.

CAPÍTULO IV

GESTIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2012, el Activo total alcanzó a US\$ 3.232.513, de los cuales corresponden al Activo disponible US\$ 511.625, Activo exigible por el anticipo entregado a los Proveedores de la construcción que alcanza a US\$ 56.628, Activo fijo por la construcción del edificio ubicado en las Avenidas Coruña y Orellana US\$ 2.080.475, las retenciones efectuadas a los proveedores US\$ 219.126 y el Activo diferido que corresponde a los gastos de constitución y pre operacionales por el valor de US\$ 364.659.

Al 31 de diciembre del 2012, el Pasivo total alcanzó a US\$ 3.229.513, de los cuales corresponde al: Pasivo a corto plazo por el valor de US\$ 63.087, Pasivo diferido por las reserva de la venta de oficinas que alcanza a US\$ 877.481 y US\$ 12.774 correspondiente a la retención de la mano de obra; y el Pasivo a largo plazo por los préstamos e intereses otorgados por AMERCARE US\$ 1.090.000, ECUASANITAS S.A., US\$ 956.505 y GOLDENAR por US\$ 60.000.

Los valores a pagarse por concepto de la provisión del interés mensual sobre estos préstamos fue de US\$ 97.666.

A diciembre del 2012, el Patrimonio total alcanzó a US\$ 75.000, de los cuales al Capital Social Suscrito y Pagado corresponde US\$ 3.000 y el aporte para futuras capitalizaciones US\$ 72.000.

Durante el Ejercicio Económico 2012 no se generaron utilidades, en vista de que al momento la Inmobiliaria se encuentra realizando la construcción del Edificio la Moraleja, ubicado en las Avenidas La Coruña y Orellana en la ciudad de Quito.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patricio Ávila Rivas', written over a horizontal line.

Econ. Patricio Ávila Rivas
GERENTE GENERAL- INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A