

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.

INFORME DE GERENCIA GENERAL

Econ. Patricio Ávila Rivas
Período: enero a diciembre del 2013
Ejemplar No.04

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 de Inmobiliaria Ecuavantisa S.A, pongo en conocimiento de los señores accionistas el presente informe correspondiente al Ejercicio Económico del año 2013.

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.

En el año 2012. Inmobiliaria Ecuavantisa .S.A, inició la construcción del Edificio "La Moraleja", con 10 pisos, 38 oficinas, 1 local comercial 5 subsuelos con 112 parqueaderos y 21 bodegas. El edificio cuenta con un área total de construcción de 10.450,42 m².

En septiembre del año 2013, se concluye la construcción del Edificio "La Moraleja", el cual se inauguró en el mes de octubre del año 2013.

CAPÍTULO II

GESTIÓN GERENCIAL

A continuación se presenta un resumen de las actividades realizadas en la Inmobiliaria Ecuavantisa S.A, durante el año 2013.

Durante el 2013 se continuó con la construcción del Edificio "La Moraleja", 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, cumplimiento de los plazos de entrega de los contratistas, contratación de los acabados para la construcción, trabajos de estucado y pintura, exterior e interior, instalación de cielo falso, gypsum, cornisas, cortineros, instalación de alucobond, etc.; trámites municipales, seguridades en la obra tanto del personal, como del edificio en construcción; contratación y manejo del personal (peones, albañiles, ferreros, 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 y

acabados 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 adquisición de porcelanato, cerámicas de interiores y exteriores, cielo falso, gypsum, cornisas, cortineros, inodoros, lavamanos, grifería, puertas, barrederas, señalética, equipo contra incendios, puertas, luminarias, placas de teléfonos, tomacorrientes, divisiones en vidrio y gypsum, etc., entre los más destacados.

En los primeros meses del 2013, se concluyeron con 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.

Durante el 2013 se continuó con 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.

En septiembre del 2013 se concluyó la construcción del Edificio de acuerdo al cronograma establecido, entregándose a partir del mes de octubre las oficinas a los diferentes copropietarios del edificio.

En el mes de noviembre, Inmobiliaria Ecuavantisa convocó a la primera Asamblea de Copropietarios en la que se nombró la directiva y el Administrador, que se encargarían directamente de la administración del edificio.

CAPÍTULO III

GESTIÓN COMERCIAL

La Gerencia Comercial de Inmobiliaria Ecuavantisa, a través de la visita a potenciales compradores y a través de corredores, 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 propuestas y cotizaciones escritas durante el año 2013.

Adicionalmente, en el mes de abril Inmobiliaria Ecuavantisa a través de la fuerza de ventas participó en la feria Mi Casa Clave, que tuvo una acogida de 250,000 usuarios, obteniéndose un importante número de referidos durante su periodo de duración, los mismos que fueron contactados para trabajar potenciales ventas de oficinas.

La gestión del área comercial durante el año 2013, se vio reflejada en el cierre de ventas de 30 oficinas corporativas, 70 parqueaderos y 13 bodegas en el Edificio La Moraleja.

Al 31 de diciembre del 2013, Inmobiliaria Ecuavantisa S.A., percibió por la venta de oficinas, parqueaderos y bodegas un valor total de **US\$ 6.202.462**, de los cuales se recuperó por concepto de reserva de dominio y abonos mensuales el valor de **US\$ 5.382.103**, quedando un saldo pendiente por recaudar a la fecha de **US\$ 820.358**.

III.I PUBLICIDAD



Durante los meses de Enero a Diciembre del 2013 como estrategia publicitaria para reforzar la comercialización de las oficinas corporativas del Edificio La Moraleja, se realizaron pautas tanto en medios alternativos (BTL), como medios masivos (ATL).

PUBLICIDAD BTL

BTL (Below The Line), ésta estrategia se utilizó para difundir la marca de la Inmobiliaria ECUAVANTISA proyecto: Edificio La Moraleja, la publicidad estuvo enfocada en implementar estrategias a través de medios alternativos, los cuales tienen mayor incidencia en el potencial cliente, debido al direccionamiento a un segmento específico de mercado.

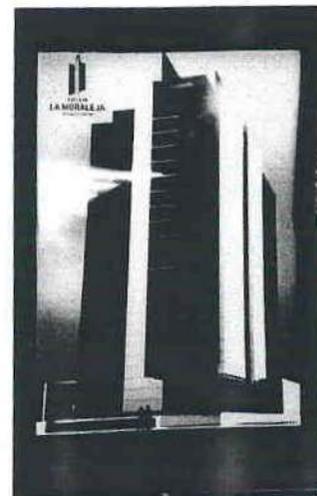
COURIER

Se enviaron 2.270 IPADS (brochure con información del edificio y sus respectivas oficinas de venta). Los primeros envíos se realizaron en el mes de mayo con la empresa Multicobro, quienes distribuyeron 1.120 IPADS cuya efectividad fue del 90%. A través de la empresa Urbano, se distribuyó 750 IPADS, este material se envió a base segmentada de las ciudades de Quito, Guayaquil y Cuenca, el porcentaje entregado fue del 91% y la inversión de \$336.00. Por medio del proveedor Laar Courier, se envió 400 brochure a las empresas aledañas del sector del Edificio La Moraleja, cuyo costo ascendió a \$224.00 y su efectividad fue del 95%

IPAD VISUALIZACIÓN INTERNA



IPAD VISUALIZACIÓN CERRADA



MAILING

Se realizó envío de 1.000 mailings a través de la empresa Plusvalía a bases segmentadas de la ciudad de Quito, los meses de marzo y julio.

ENTREGA
OCTUBRE
2013

- Edificio inteligente de 10 pisos
- 4 subterráneos con 112 parqueaderos
- 22 parqueaderos de visitas
- Acabados de lujo
- 1 ascensor con acabados en oro
- Pisos de porcelanato
- Terraza accesible
- 3 ascensores con capacidad para 15 personas
- Acabados exteriores en Alucobond y cristal
- Sala de conferencias
- Excelente ubicación

CORUÑA Y ORELLANA

OFICINAS de 46 a 468 m²
1 Local comercial de 488 m²
112 parqueaderos

Moderno y versátil centro de negocios en la mejor zona financiera de Quito

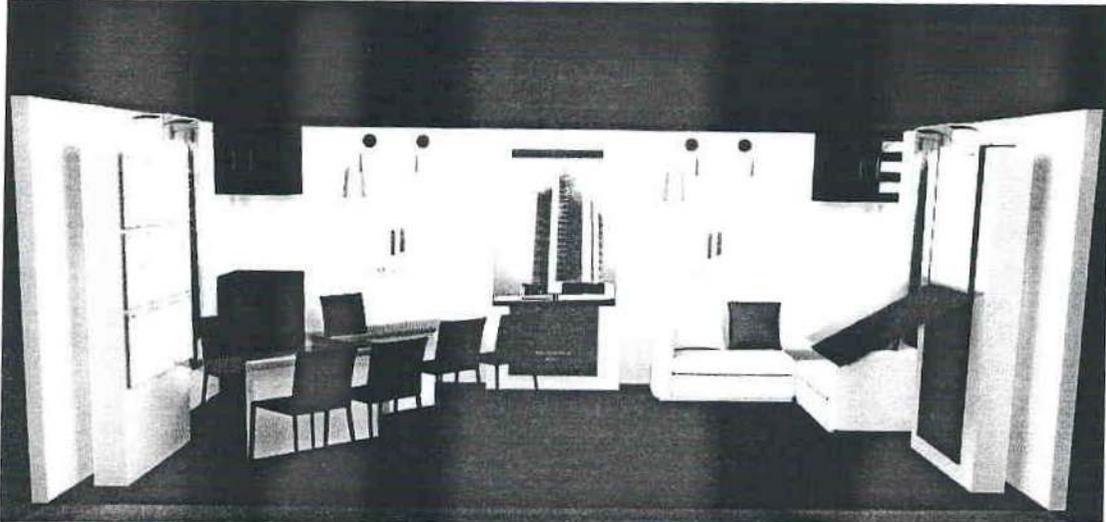
Información y ventas:
Tel: 2921-690 / 0965912864
0999435400
Email: ecuavantisa@gmail.com

INMOBILIARIA ECUAVANTISA S.A.

FERIA

Inmobiliaria Ecuavantisa participó en la Feria Mi Casa Clave 2013 con un stand de 24m² en el Pabellón Simón Bolívar-Planta I, por un valor de \$3.240 más IVA, este evento se desarrolló en el Centro de Exposiciones Quito, del 19 al 29 de abril del año 2013.

MONTAJE STAND INMOBILIARIA ECUAVANTISA



En la Feria participaron 4 colaboradores, de los cuales se obtuvo 218 visitas y se generaron 127 referidos a los cuales se envió cotización y se realizó mínimo 4 seguimientos, obteniendo 3 ventas de oficinas.

PRESENTACIÓN INSTITUCIONAL

Para apoyar la comercialización de las oficinas tanto en la venta directa como en la feria, se realizaron varios materiales de apoyo como: ayuda ventas, catálogo de oficinas, catálogo de acabados y formularios de referidos.

PÁGINA WEB-ECUAVANTISA

Con el objetivo de difundir a nivel nacional la marca de la Inmobiliaria Ecuavantisa, se implementó el sitio Web para propagar el proyecto: Edificio La Moraleja, el cual es un respaldo para la comercialización de las oficinas.

Dentro de las ventajas de mantener un página Web, es la disponibilidad de la información las 24horas, los 7 días de la semana, los 365 días del año, lo cual permite que fuera del horario de trabajo, la empresa siga produciendo y creciendo. Así como la generación de respaldo de la imagen de la marca en los canales on line.

HOME PORTAL WEB



WEB ECUAVANTISA: <http://www.ecuavantisa.com>

PAUTA PORTAL INMOBILIARIO PLUSVALIA.COM-PORTAL WEB



Se realizó pauta del proyecto Edificio Moraleja en el mayor portal Inmobiliario del país y 1er fuente de búsqueda de bienes raíces en el Ecuador, el cual tiene

250.000 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 canal se realizó pautas en medios masivos, cuyo 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, así como material de soporte para la comercialización, los cuales se describen continuación:

ARTE MEDIOS ESCRITOS-COMERCIO- MEDIOS ESCRITOS –REVISTAS

Se realizó 3 pautas en la sección clasificados Inmobiliarios del diario de mayor circulación en el país: EL COMECIO, Se realizó 5 pautas en la revista Clave de acuerdo al siguiente cuadro de publicación:

PAUTA EDIFICIO LA MORALEJA 2013		
PUBLICACIÓN	EDICIÓN	REVISTA: CLAVE
1era Pauta	37	Enero-Febrero
2da Pauta	38	Febrero-Marzo
3ra Pauta	39	Marzo-Abril
4ta. Pauta	40	Abril-Mayo
5ta. Pauta	43	Septiembre-Octubre

VALLA DE OBRA-EDIFICIO LA MORALEJA

Para apoyar la comercialización de las oficinas, se realizaron varias vallas con información corporativa del proyecto. La última valla realizada en el año 2013 fue iluminada y con revestimiento metálico y su imagen se expone a continuación:



INVESTIGACIÓN DE MERCADO

Complementando los 22 proyectos inmobiliarios que se investigaron en el 2012, el año 2013 se realizó la actualización de la información existente y se investigó a las siguientes inmobiliarias:

- Álvarez Bravo- Edificio Almagro
- Corporación Valarezo Noboa- Torres del Castillo
- Prinansa- Edificio Lennon
- Proinmobiliaria- Edificio Corporativos
- RFS- Edificio -Aveiro

CAPÍTULO IV

GESTIÓN FINANCIERA

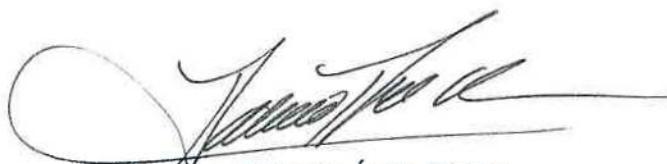
Al 31 de Diciembre del 2013, el Activo total de la compañía alcanzó a US\$ 7.196.054, de los cuales corresponde al activo disponible US\$ 54.654, cuentas por cobrar US\$73.812, crédito tributario US\$ 13.139, activo fijo US\$ 6.172.167, activo diferido que corresponde a los gastos de constitución y pre operacionales por US\$882.283.

Al 31 de diciembre del 2013, el Pasivo total de la compañía alcanzó a US\$ 7.121.054, de los cuales corresponde a: valor del terreno US\$ 1.010.000, proveedores US\$ 4.556, Sueldos, Beneficios de Ley, IESS y Fisco por Pagar US\$ 11.380, los ingresos anticipados por la venta de oficinas US\$ 5.382.103, la retención por mano de obra US\$ 27.554.

Al 31 de diciembre del año 2013, el Patrimonio total de Inmobiliaria Ecuavantisa alcanzó el valor de US\$ 75.000.

Durante el Ejercicio Económico 2013 no se generaron utilidades, en vista de que Inmobiliaria Ecuavantisa S.A. en el indicado periodo no firmó ninguna escritura con los copropietarios de oficinas, parqueaderos y bodegas.

Atentamente,

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

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