

INFORME DE GERENTE

EJERCICIO ECONOMICO 2013

Dando Cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, me es grato presentar el informe sobre el desenvolvimiento de las actividades de Inmobiliaria Internacional CORBAL Cia. Ltda., durante el año 2013 el que someto a su consideración y resolución.

SITUACION DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

Durante al año 2013, la industria de la construcción mantuvo un alto nivel de interés por parte de los clientes, el lugar de mayor demanda para viviendas sigue siendo el Valle de Cumbaya, el cual cobró un nuevo impulso por la apertura del Aeropuerto en Tababela. El sector centro norte de Quito como siempre ha mantenido la alta demanda de vivienda debido a la cercanía de todo tipo de comodidades que posee la zona, sin embargo se está desarrollando un nuevo polo de crecimiento en el Valle de Los Chillos.

En los sectores de ambos valles, la demanda siempre se mantiene por casa con 3 dormitorios y mínimo 2 ½ baños, el valle de los Chillos se caracteriza porque los posibles compradores exigen que las viviendas posean mayores áreas de jardín.

En el distrito metropolitano la sector más demandado sigue siendo alrededor del Parque la Carolina, pero se espera que con la creación del Parque Bicentenario (antiguo Aeropuerto), se desarrolle un nuevo polo de crecimiento. Hay otros sectores como los alrededores de la Universidad católica que han comenzado a tener nuevas edificaciones.

Debido a la gran cantidad de proyectos, el valor de los insumos, mantuvieron una tendencia a la alza. Uno de los rubros que esta teniendo mayor impacto en el costo de los proyectos es el valor de los terrenos.

A pesar que el interés de los clientes sigue siendo alto, y las ventas se han mantenido a un buen nivel, una buena parte de la industria de la construcción está teniendo problemas para recuperar los fondos que provienen de ventas, ya que la mayoría de créditos actualmente se realizan con el BIESS, y esta institución tiene graves problemas de retraso en el desembolso de los valores de los préstamos, llegando a ver casos extremos de 12 meses para otorgar los préstamos.

El sector inmobiliario y de la construcción, se han visto afectos debido a la lentitud con que se tramitan todo tipo de permisos y documentos en el Municipio de Quito. Este problema se exacerbó por el mes de septiembre cuando el Municipio cambió su sistema informático y muchos de los procesos se cambiaron al ente colaborador COLEGIO DE ARQUITECTOS, quienes por falta de conocimiento y experiencia, han retrasado aún más cualquier tipo de trámite.

En el mes de diciembre, la Superintendencia de Compañías, emitió un nuevo reglamento de control para las empresas inmobiliarias y constructoras. Y el Ministerio de Trabajo se encuentra redactando un reglamento para la contratación de personal para la industria de la construcción.

1.-ASPECTOS GENERALES

La empresa continúa haciendo grandes esfuerzos para poder vender sus proyectos. Los precios de los inmuebles durante el año 2013, tratamos de casi no incrementarlos, a pesar de las alzas en las materias primas.

El esfuerzo publicitario y de mercadeo se redobló para poder dar a conocer mejor nuestros proyectos. Se ha participado en las dos ferias más importantes de vivienda que la “Feria de la vivienda CLAVE” en el mes de Abril del 2013 y la feria del BIESS en el mes de octubre del 2013.

Además se pautaron en revistas especializadas y los periódicos de más alta circulación.

Le empresa está tratando de diversificar sus proyectos para tratar de llegar a los mercados de todo nivel económico. Se siguen desarrollando y están en etapa de acabados y entrega los proyectos de B.J. Normandía al norte de

Quito, B.J. Sierra Morena en el Valle de Tumbaco y B.J. La Quinta en el Valle de los Chillos. Se iniciaron los proyectos B.J. Porthos por el sector del Mall el Jardín el cual se prevee esté terminado en el tercer trimestre del 2014, B.J. Jardines de la Quinta en Conocoto, Quarzo y Kiev, los cuales están en proceso de diseño, pre aprobación y obtención de todos los permisos necesarios para su desarrollo.

2.- ASPECTOS FINANCIEROS

Actualmente, la empresa se encuentra al día con los pagos a nuestros proveedores. Igualmente, al día con el SRI con los Impuestos del IVA y Retenciones en la Fuente, Impuestos a la Renta, Anexos Transaccionales. En el Ministerio de Trabajo al día con el pago de sueldos u beneficios de ley y pago de utilidades.

El resultado económico del ejercicio al 31 de diciembre del 2013, muestra un incremento en las utilidades, antes de la participación de los trabajadores e impuestos a la renta. Se adjunta el Balance General, el estado de resultados y anexos explicativos de las diferentes cuentas.

Se propone que la utilidad neta del ejercicio se destine a incrementar las reservas para futuras capitalizaciones.

3.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

La empresa, durante el año 2013, ha dado fiel cumplimiento a las disposiciones de la Junta General de accionistas.

A través del año la empresa busco mantener sus costos administrativos al mínimo, para de esta manera no afectar el valor de nuestras unidades de vivienda.

El personal de compras hizo un trabajo importante en mantener el valor de compra de los insumos al precio más bajo del mercado.

También se trato de organizar mejor la parte administrativa y contable para no tener que incurrir en contrataciones o gastos innecesarios.

4.- PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2014

Se espera que para el año 2014, se puedan acabar de construir y vender los proyectos de que actualmente estamos realizando. Durante el próximo año, se espera poder implementar y construir algún proyecto en el Sur de Quito.

El año 2014 será un año de cambio y adaptación a todas las nuevas ordenanzas y controles que las distintas entidades gubernamentales han implementado. No prevemos ningún contratiempo ya que la empresa siempre ha cumplido y cumplirá con todas las leyes del país.

Los proyectos que la empresa tiene en marcha creemos que son bien ubicados y que satisfacen los requerimientos de los clientes, por lo que creemos que estaremos bien posicionados dentro del mercado.

Con de todo lo expuesto anteriormente, estamos optimistas que la empresa pueda obtener un buen desenvolvimiento durante el año 2014.

Dejo constancia de mi reconocimiento a los señores socios por el apoyo y la confianza que me han brindado durante las actividades del presente año.

Atentamente



Econ. Gregory Coronel
GERENTE GENERAL