

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL -PERIODO ECONÓMICO 2.012-

En mi calidad de Gerente General y Representante Legal de la compañía **INMOCONCEPTO S.A.**, y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías pongo a conocimiento y consideración el presente informe de actividades y gestión administrativa correspondiente al ejercicio económico 2012.

Lo más relevante durante el periodo 2012 de acuerdo a lo planificado fueron las siguientes actividades:

1. En el año 2012 la contratación de la empresa Nuevas Raíces Inmobiliaria Nurain Cia. Ltda. se dio por terminado a causa de bajos resultados en las ventas, y a la vez se tomó la decisión de entregar la comercialización exclusiva a la empresa Proinmobiliaria a partir del mes de Junio 2012, por ser una empresa que cuenta con una amplia base de datos de clientes categorizada y organizada por segmentos, formalidad en su gestión, por tener una importante presencia en el mercado y la confiabilidad del mismo. Sin embargo a pesar de que la Gerencia ha brindado todo el apoyo solicitado por Proinmobiliaria para la comercialización del Edificio Montecatinni, como son: sala de ventas, varios tipos de publicidad y participación en ferias, y que la obra avanza sin mayores inconvenientes, a la fecha de presentar este informe el resultado de las ventas realizadas por Proinmobiliaria durante este período ha sido únicamente de 1 unidad, el departamento 201 que se vendió en el mes de Noviembre del 2012.

Las razones que expone Proinmobiliaria para los pocos resultados son: debido al diseño no adecuado de los departamentos dúplex, han tenido interesados pero al conocer la obra el diseño de los departamentos dúplex no gusta a los potenciales clientes, el estar el Proyecto aún obra negra dificulta la venta, pues los espacios no se pueden apreciar correctamente, no contar con un departamento modelo, los posibles compradores que quieren optar con un financiamiento con el BIESS buscan departamentos ya terminados, lo que ha ocasionado que busquen otras opciones en el mercado y en la misma zona o sector donde se encuentra en Proyecto Montecatinni.

Debo señalar adicionalmente, que en el mes de Octubre del 2012 se concretó la venta del Pent-house, el cual fue vendido por Eliana Moncayo (promotor comercial independiente de Proinmobiliaria) lo que obligó a negociar las comisiones pactadas en el contrato con Proinmobiliaria (4.5%), acordándose que Inmoconcepto pagará por la venta del PH 2.5% de comisión a Proinmobiliaria (valor que se cancelará en el 2013) y otro 2.5% de comisión a Eliana Moncayo (Valor ya cancelado). 

El Dr. Mario López concretó en el mes de agosto del 2012, la venta de los departamentos 101 y 502 al Dr. Franz García, la comisión por la venta de estos departamentos es del 2.5% y será cancelada al liquidar el proyecto.

Para el año 2013 se ha considerando negociar con Proinmobiliaria su **no exclusividad**, una vez que concluya el primer año de contrato, para dar oportunidad a otros vendedores.

2. El Contrato de Construcción de Obra Negra del Proyecto Edificio Montecatinni con la Empresa Inmolusso Cia. Ltda. contratado el 11 de noviembre del 2011, debía terminar el 11 de noviembre 2012, pero en realmente se prevé su culminación en el mes de febrero 2013, las razones por las cuales se ha producido este retraso obedece principalmente a los siguientes puntos: cambios en los diseños de algunos departamentos (501, 502, 101, 201, PH, Terraza), manejo de los flujos de efectivo por parte de Inmoconcepto.

Se prevé contratar también con Inmolusso Cia. Ltda. la administración de los acabados del Edificio, que se planean iniciar en Febrero del 2013.

3. Los Socios en el año 2012 continúan con sus aportes para la iniciación del proyecto, quedando para el 31 de Diciembre del 2012 un monto total de US\$ 441.000,51 dólares.
4. A la fecha de este informe, contamos con 11 Promesas de Compra Venta debidamente formalizadas, quedando pendientes 7 departamentos por ser comercializados.

SEC	UNIDAD (PROMITENTE COMPRADOR) (VENDEDOR)	VALOR PROMESA COMPRA VENTA
1	Oficina (Bupartech) (V:RAL)	253.340,00
2	Dpto101 (Franz García) (V:MLO)	115.546,00
3	Loft 103 (Michael Rosillo) (V:NRA)	107.362,00
4	Dpto 201 (José Luis Vaca) (V: Proinmobiliaria)	104.120,00
5	Dpto 301 (Roberto Peña) (V:MLO)	107.800,00
6	Depto 401 (Nancy Machado) (V:NRA)	93.000,00
7	Suite 404 (Danil Ulasik) (V: Proinmobiliaria)	82.912,50
8	Depto 501 (Mario López)(V:MLO)	111.616,00
9	Dpto 502 (Franz García) (V:MLO)	212.858,00
10	Depto 602 (Sandra Zabala) (V:RAL)	131.089,00
11	PH 701 (Juan Francisco Ospina) (V: EMOncayo)	320.000,00

1.639.643,50

2

A continuación la lista de departamentos pendientes de comercializar y el valor estimado que se espera recibir.

SEC	UNIDAD	VALOR ESPERADO
1	Duplex 102	156.828,80
2	Suite 104	77.913,75
3	Suite 204	79.650,00
4	Duplex 302	156.846,00
5	Loft 303	108.009,00
6	Suite 304	78.669,00
7	Dpto 601	135.655,20
		793.571,75

5. En base a lo planificado, con el objeto de financiar el costo total de la Construcción del Proyecto Edificio Montecatinni en el año 2012, con autorización de los socios se procedió a tramitar la línea de crédito Edifica con el Banco Internacional la misma que hasta el mes de diciembre 2012 se nos fue desembolsado un monto de US\$450.000 dólares, y en el mes de enero del 2013 nos efectuaron el tercer desembolso por US\$ 150.000,00 dólares, completándose así la línea de crédito autorizada por el Banco.

INFORME ECONOMICO

Los Estados Financieros de la compañía fueron presentados al término del ejercicio económico 2.012 el cual refleja los siguientes resultados para el período comprendido del 1º Enero al 31 de Diciembre 2.012.

BALANCE GENERAL

CUENTAS	VALOR \$
• ACTIVOS	USD 1.167.785,35
• PASIVOS	USD .1.243.539,19
• PATRIMONIO	USD - 24.118,59
• PERDIDA EJERCICIO	USD - 51.635,25

ESTADO DE RESULTADOS

CUENTAS	VALOR \$
• INGRESOS OPERACIONALES	\$ - 331,61
• GASTOS OPERACIONALES	\$ 51.966,86
• RESULTADO (PERDIDA)	\$ - 51.635,25

Las pérdidas de Inmoconcepto obedecen a que hasta el año 2012 no se ha concretado la venta de los departamentos, situación que se concretará en el 2013

con la transferencia de dominio y la entrega de los departamentos terminados y vendidos.

Teniendo en los Gastos Operacionales tanto gastos administrativos que incluyen impuestos y servicios contables; y, gastos de ventas que incluyen principalmente comisiones de ventas, gastos en publicidad y ferias.

Se estima que para el año 2013 se genere la venta de todas las unidades, en virtud de esto para el 2013 se amortizarán la pérdidas de los años anteriores que tienen relación con los resultados del Proyecto Montecatinni.

Proyección para el año 2013

Para los primeros días del año 2013 se empezó con el trámite para la Declaratoria de la Propiedad Horizontal, que a la firma de este informe contamos ya con la DPH notariada y por iniciar el trámite de catastro en el Municipio de Quito.

A finales del 2012 se concreta la adquisición del ascensor, como parte de los acabados del edificio, contrato que se firmó en el mes de noviembre.

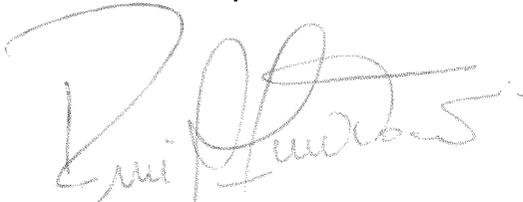
Entres el mes de enero y febrero del 2013, se firmaron los siguientes contratos para continuar con los acabados del Edificio:

- Muebles (cocinas, closets y baños)
- Ventanería (aluminio y vidrio)
- Pinturas y Empastes interiores y exteriores
- Recubrimiento de paredes y pisos.

Se proyecta terminar la contratación de los demás acabados durante los meses de marzo, abril y mayo; se ha planificado la entrega de los departamentos que cuentan con promesas de compra venta, para los meses de Julio y Agosto del 2013.

Es todo cuanto puedo informar a la Junta General de la compañía **INMOCONCEPTO S.A.** para la gestión del período 2.012 – 2.013.

Atentamente,



René Antonio Álvarez Hidalgo.
GERENTE GENERAL