

INMOBINESS S.A. INFORME DE GERENCIA



CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:

ENTORNO POLÍTICO ECONÓMICO

En el año 2013 la actividad económica del Ecuador mantuvo la tendencia a la desaceleración que se observó en 2012 y creció un 3,8%, en comparación con una expansión del 5,0% en 2012 y del 7,4% en 2011. Si bien la economía ecuatoriana mantiene su tendencia de crecimiento, cada año se torna más complejo mantener esta tendencia.

El menor dinamismo de la economía obedece a la desaceleración del crecimiento del consumo, tanto público como privado, así como al menor aumento del gasto público respecto del registrado en 2012.

No obstante, el consumo y la inversión pública fueron los componentes que más contribuyeron al desempeño de la economía en 2013, ya que la demanda externa mantuvo un bajo crecimiento. En este contexto, aumentaron el déficit fiscal y el déficit en la cuenta corriente de la balanza de pagos, y disminuyó la inflación.

PERSPECTIVAS 2014

Las perspectivas económicas del Ecuador para 2014 apuntan a un crecimiento moderado de la economía, impulsado por el dinamismo de la demanda interna. Las autoridades estiman para ese año un crecimiento que se ubicará entre el 4,5% y el 5%, una tasa de inflación del 3,2%, un déficit del gobierno general del 5% del PIB y un aumento de la deuda pública, que llegaría al 31,2% del PIB.

A inicios de enero, el presidente manifestó las prioridades de inversión para 2014: se destinarían US\$1.728 millones para el sector productivo en carreteras, agricultura, tecnología, legalización del acceso a la tierra, turismo, entre otros. En sectores estratégicos, sobre todo el sector eléctrico, se prevé una inversión cercana a US\$1.500 millones, y también habrá inversiones en salud y educación.

En las previsiones de organismos internacionales, el FMI prevé un crecimiento del PIB de 4% y, la CEPAL es más optimista con 4,5%, incluso superior a la tasa regional y finalmente el Banco Central del Ecuador establece un crecimiento del 4,5% para el 2014.

Estimaciones de Crecimiento para Ecuador			
(Variación Anual %)			
ANOS	BCE	FMI	CEPAL
2013	4.0	4.1	3.5
2014	4.5	4.0	3.5

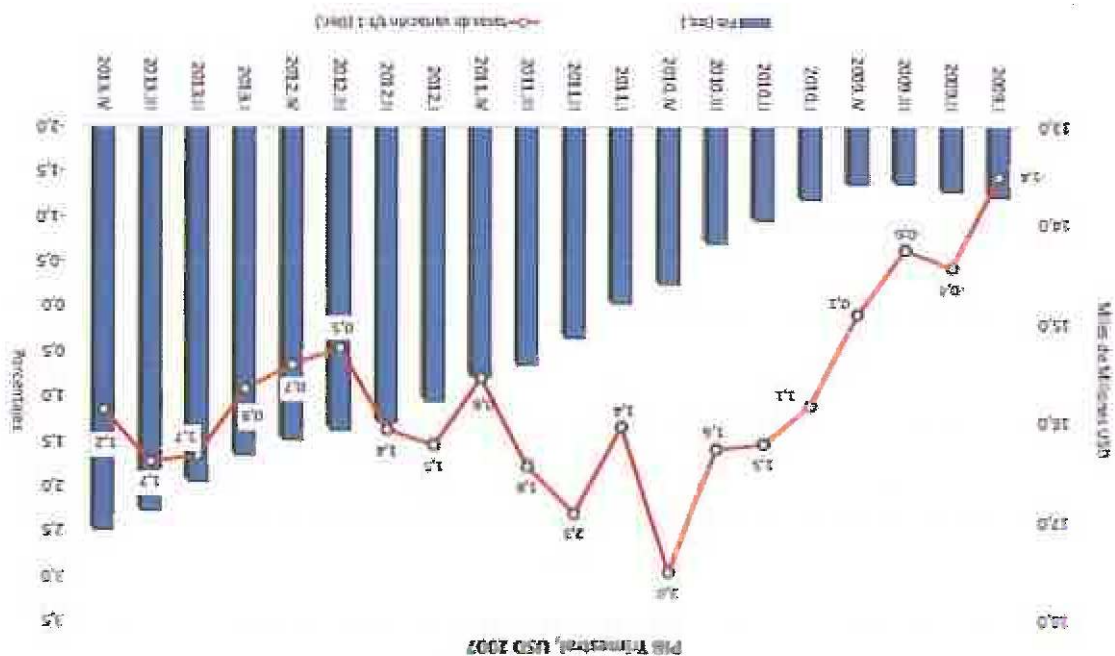
Fuente: Revista Perspectivas IDE Business School;
Fuente: www.ekosnegocios.com/revista

COMPORTAMIENTO DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO

De acuerdo a los resultados de las Cuentas Nacionales Trimestrales publicados por el Banco Central del Ecuador (BCE), el Producto Interno Bruto (PIB) del Ecuador tuvo un crecimiento anual de 4.5% en el año 2013 con respecto a 2012, ubicando al país como una de las economías con mejores resultados en la región.

El resultado del crecimiento se explica mayoritariamente por el desempeño del sector no petrolero, que registró un crecimiento anual de 4.9%, llegando a representar el 85.4% del total del PIB 2013. De su parte, el valor agregado petrolero tuvo un crecimiento anual de 1.4%.

PIB Trimestral, Usd. 2007



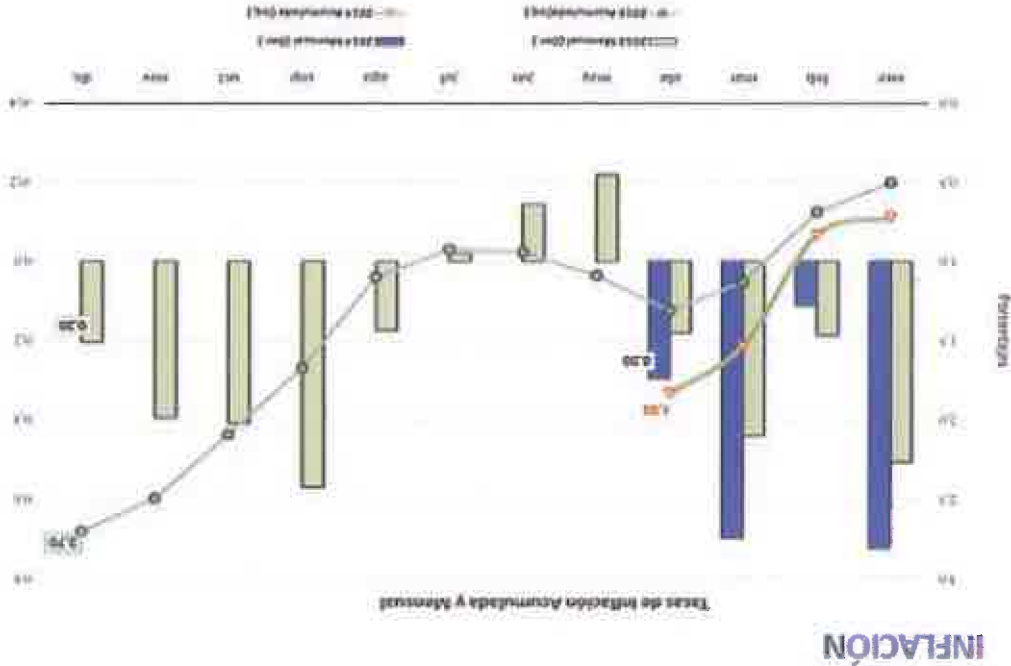
A pesar de que el crecimiento ecuatoriano se ha dado a un menor ritmo que los dos últimos años, la variación del PIB será superior al promedio de América Latina de 2,6%.

Fuente: www.bce.fin.ec/CifrasEconomicasdelEcuador

INFLACIÓN

En el año 2013 la variación de precios del consumidor IPC o inflación uno de los factores importante en la economía ecuatoriana cerro en 2,70%, 1,46% puntos menos que la inflación registrada en el año 2012 que fue del 4,16%. El ecuador registro en el año 2013 la inflación anual más baja de los últimos ocho años, inferior incluso al 2,87% registrado en el año 2006.

Al haberse mermado el dinamismo de la actividad económica la inflación también lo hace, y se espera una tendencia similar para el año 2014. Se debe indicar también que el control de precios de los productos alimenticios también repercutió en la reducción de este indicador.



Para el 2014 el Fondo Monetario Internacional proyecta una tasa de inflación de 2,4% en tanto que la cifra oficial que se maneja en el presupuesto es de 3,2%. Considerando que para este año 2014 los factores que incidirían en la inflación será el incremento de salarios que se decretó en 2013 y las restricciones a importaciones.

Fuente: www.ekosnegocios.com/revista.
Fuente: www.bce.fin.ec Boletines Financieros
Fuente: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec/>

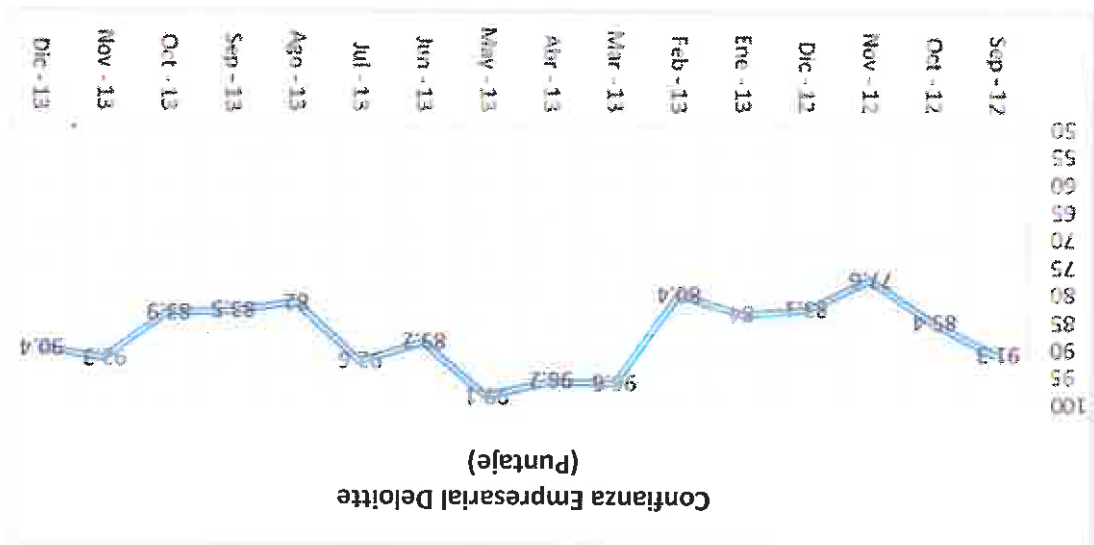
CONFIANZA EMPRESARIAL

Leve incremento de Confianza Empresarial

El Índice de Confianza Empresarial (ICE) estimado por Deloitte registra un incremento con relación al mismo período en el 2012 llegando a 90,4 puntos de 250 posibles. El ICE al cierre del 2012 fue de 83,1 puntos.

Como resultado de las encuestas realizadas a los empresarios se percibe un optimismo generalizado sobre el cierre del 2013. Los índices económicos junto con un aumento importante de inversión extranjera y el proyecto de transformación de la matriz productiva generan expectativas interesantes para el próximo año.

Finalmente, los empresarios se muestran satisfechos con relación a la economía en su conjunto durante el 2013. El 18% consideran que en general el 2013 ha sido un buen año mientras que un 61% opinan que fue bueno de manera parcial, dejando tan solo un 20% que piensan que no ha sido un buen año para nuestra economía



Fuente: <http://www.deloitte.com>
Fuente: www.revistalideres.ec/.../Deloitte-empresas

MERCADO LABORAL

Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC, los resultados evidencian que el desempleo a nivel nacional se ubicó en 4,15% en diciembre del 2013, frente a 4,12% del mismo mes del año anterior. El subempleo en diciembre del 2013 se ubicó en 52,49%, mientras que en el mismo mes del año anterior se ubicó en 50,90%. La ocupación plena se ubica en 43,15% en diciembre del 2013 frente a un 42,79% en diciembre del 2012. También según el INEC en el año 2013 la pobreza en Ecuador se ubicó en el 25,55%, 1,76 puntos menos que lo registrado en el mismo mes del 2012, cuando llegó a 27,31%, según la última Encuesta nacional de Empleo y Desempleo del Instituto Nacional de estadísticas y Censos (INEC).

El Ecuador figura entre los países con mayor reducción de pobreza en Latinoamérica, según un informe de la Cepal. En 2013, la cifra descendió de 35,2 al 32,2 por ciento en nuestro país, en tanto los expertos siguen apuntando que la educación es la clave para llevar la brecha a 0, este organismo internacional destaca el trabajo realizado por el Ecuador para esta reducción de cifras.



Fuente: www.ecuadorencifras.com



CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Las disposiciones impartidas en la junta de accionistas celebrada en el año 2013 han sido cumplidas a cabalidad.

El 2013 fue un año de intensa gestión para la Empresa Inmobiliaria S.A. al haberse completado la construcción del principal proyecto inmobiliario de la empresa como es el Centro Comercial "Laguna Mall".

En abril del 2012, se inició la construcción del Laguna Mall el centro comercial más grande de Ibarra, ubicado en la esquina de las Av. Mariano Acosta y Fray Vacas Galindo. Este proceso constructivo se completó en el año 2013, más de 40.000,00 m² de construcción fueron realizados en un tiempo record de veinte meses.

Según lo previsto en el mes de diciembre del 2013, se inauguró el Centro Comercial, e inmediatamente por su amplia gama de servicios, locales comerciales, estacionamientos, distracciones, patio de comidas y más lo ubicaron en el mayor centro de ventas de la Región Sierra Norte del país.

La acogida local, regional e incluso nacional para este Centro Comercial sobrepasó las expectativas, los primeros días se contó hasta con más de 110.000,00 visitantes.

En el ámbito Comercial: La presencia de prestigiosas marcas nacionales en el "laguna Mall" como son Maratón Sport, Peyless, Suss, Pharamacys, Revolución Moda, Almacenes Japón, Icesa, Artefacta en relación a ropa deportiva, ropa de todo tipo, calzado, electrodomésticos y otros y de marcas como KFC, American Deli, Menestras del Negro, Supersanduche en patio de comidas, han permitido que la acogida de los clientes a este nuevo y moderno Centro Comercial sea totalmente exitosa.

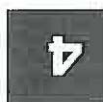
Administrativo: La empresa esta conformada por el Presidente Ejecutivo, un Gerente Comercial y el Contador.

Con la finalidad de que el mantenimiento y la seguridad del Centro Comercial sea de las mejores, se procedió a contratar a empresas especializadas con amplia experiencia en otros Centros Comerciales de la ciudad de Quito.

En relación al mantenimiento de la infraestructura física se conformó un equipo de mantenimiento propio, que realiza funciones de pintura y reparaciones menores del "laguna Mall".

La estructura de la organización esta determinada por la Junta de Accionistas, Presidente Ejecutivo, Gerente Comercial y Contador.

Societario: Se realizó un aumento de capital de USD 500.000,00, proceso legal que se completó en el año 2013.

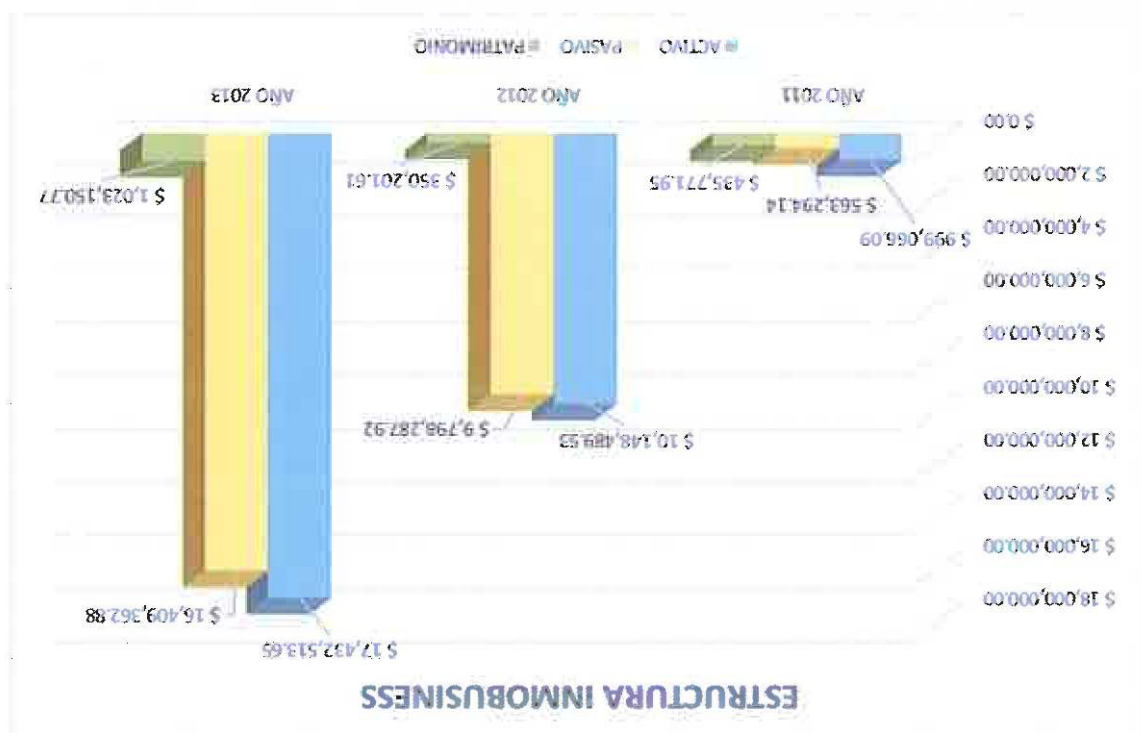


RESULTADOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA

ESTRUCTURA FINANCIERA: realizaremos un análisis comparativo de la Empresa de los años 2011, 2012 y 2013.

1.- BALANCE GENERAL

La estructura financiera de Inmobusiness S.A. está dada por un crecimiento significativamente importante en el total de su balance. El crecimiento está determinado fundamentalmente por la culminación del proyecto constructivo del Centro Comercial "Laguna Mall".



	AÑO 2011	AÑO 2012	AÑO 2013	Variación	% Variación
ACTIVO	999,066.09	10,148,489.53	17,432,513.65	7,284,024.12	72%
PASIVO	563,294.14	9,798,287.92	16,409,362.88	6,611,074.96	67%
PATRIMONIO	435,771.95	350,201.61	1,023,150.77	672,949.16	192%

1.2 ACTIVO

ACTIVO					
	ANO 2011	ANO 2012	ANO 2013	Variación	% Variación
ACTIVO	999,066.09	10,148,489.53	17,432,513.65	7,284,024.12	72%
ACTIVOS CORRIENTES:	6,158.64	2,438,248.74	3,258,989.64	820,740.90	34%
Efectivo y equivalentes de efectivo	2,452.17	243,064.35	67,189.16	(175,875.19)	-72%
Activos financieros	3,706.47	1,054,213.38	113,823.93	(940,389.45)	-89%
Servicios y otros pagos anticipados			1,204,615.22	1,204,615.22	
Activos por impuestos corrientes		704,231.09	1,220,590.10	516,359.01	73%
Intereses diferidos		436,739.92	652,771.23	216,031.31	49%
ACTIVOS NO CORRIENTES:	992,907.45	7,710,240.79	14,173,524.01	6,463,283.22	84%
Propiedades, planta y equipo, neto	992,907.45	7,710,240.79	14,173,524.01	6,463,283.22	84%



Los activos corrientes de la empresa han tenido un crecimiento en relación al año 2012 del 34%, y los activos no corrientes del 84%, el incremento de estos últimos se da por la activación del edificio donde funciona el Centro Comercial.

1.3 PASIVOS

PASIVO

	ANO 2011	ANO 2012	ANO 2013	Variación	% Variación
PASIVO	563,294.14	9,798,287.92	16,409,362.88	6,611,074.96	67%
PASIVOS CORRIENTES:	165,794.14	1,445,646.65	4,163,227.76	2,717,581.11	188%
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	31,087.28	517,699.70	2,084,593.70	1,566,894.00	303%
Obligaciones con Instituciones Financieras	132,500.00	911,986.60	1,735,150.20	823,163.60	90%
Pasivos por impuestos corrientes	333.61	14,165.57	51,872.76	37,707.19	266%
Provisiones por pagar empleados	1,254.88	552.93	3,329.90	2,776.97	502%
Obligaciones corrientes con el ICSS	618.37	1,241.85	2,424.57	1,182.72	95%
PASIVOS NO CORRIENTES:	397,500.00	8,352,641.27	12,531,991.75	4,179,350.48	50%
Obligaciones con Instituciones Financieras no corrientes	397,500.00	4,655,895.99	6,606,974.57	1,951,078.58	42%
Otras cuentas por pagar	-	1,000,000.00	1,767,546.35	767,546.35	77%
Ingresos diferidos	-	2,696,745.28	4,157,470.83	1,460,725.55	54%



El crecimiento de los pasivos en el año 2013 es del 67% en relación a los años anteriores. Situación que se presenta por el apalancamiento para la construcción del Centro Comercial.

1.4 PATRIMONIO

PATRIMONIO

	ANO 2011	ANO 2012	ANO 2013	Variación	% Variación
PATRIMONIO	435,771.95	350,201.61	1,023,150.77	672,949.16	192%
Capital social	10,000.00	510,000.00	510,000.00	-	0%
Aporte Futuras Capitalizaciones	500,000.00	-	-	-	-
Resultados del ejercicio	(72,868.81)	(85,570.34)	(252,090.11)	(166,519.77)	195%
Pérdidas acumuladas	(1,359.24)	(74,228.05)	(159,798.39)	(85,570.34)	115%
Reserva por Revalorización de Activos Fijos-terreno	-	-	925,039.27	925,039.27	-

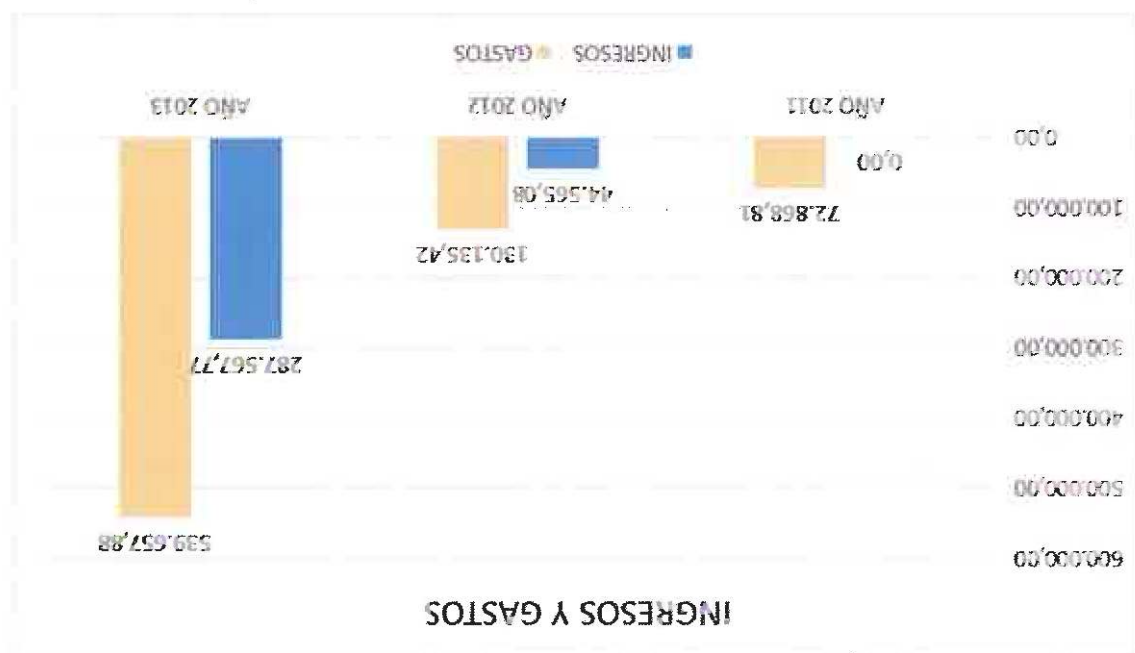
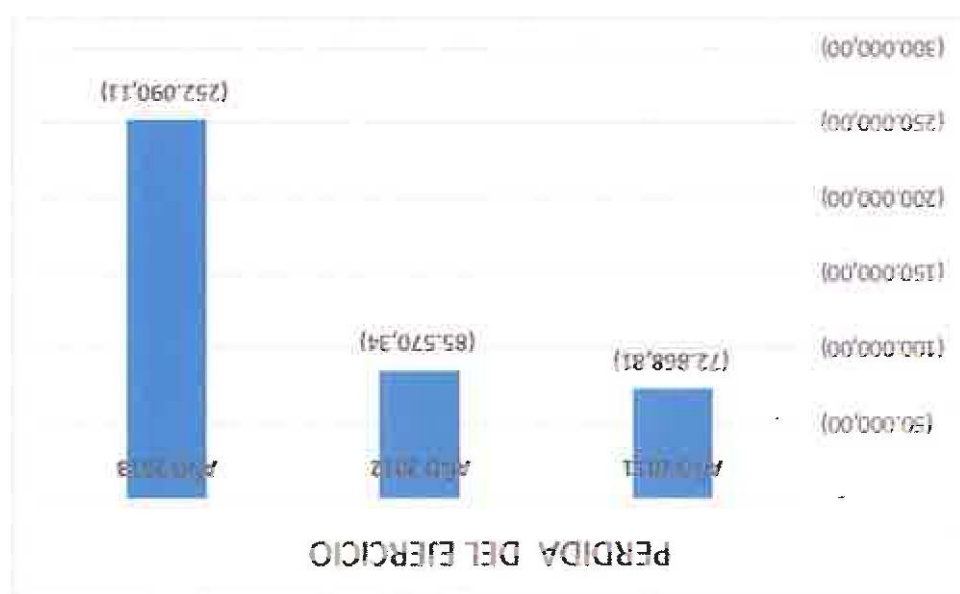
ESTRUCTURA PATRIMONIO AÑO 2013



1.5 ESTADO DE RESULTADOS

	ANO 2011	ANO 2012	ANO 2013	Variación	% Variación
INGRESOS	-	44,565.08	287,567.77	243,002.69	545%
GASTOS	72,868.81	130,135.42	539,657.88	409,522.46	315%
PERDIDA DEL EJERCICIO	(72,868.81)	(85,570.34)	(252,090.11)	(166,519.77)	195%

En los años 2012 y 2013 la Empresa se dedico exclusivamente a la culminación del proyecto constructivo del Centro Comercial, por eso esta empresa no ha generado ingresos.



1.6 INGRESOS

INGRESOS

INGRESOS				
ANO 2011	ANO 2012	ANO 2013	Variación	% Variación
-	44,565.08	287,567.77	243,002.69	545%
Ingresos Por Servicios Concesión	-	29,732.69		
Ingreso Por Valor Mensual De Concesión	-	80,488.78		
Ingreso Por Seguridad, Mantenimiento Y Mercadeo	-	28,830.09		
Ingreso Por Publicidad	-	1,500.00		
Ingresos Btl	-	4,700.00		
Otros Ingresos	-	142,316.21		

INGRESOS AÑO 2013

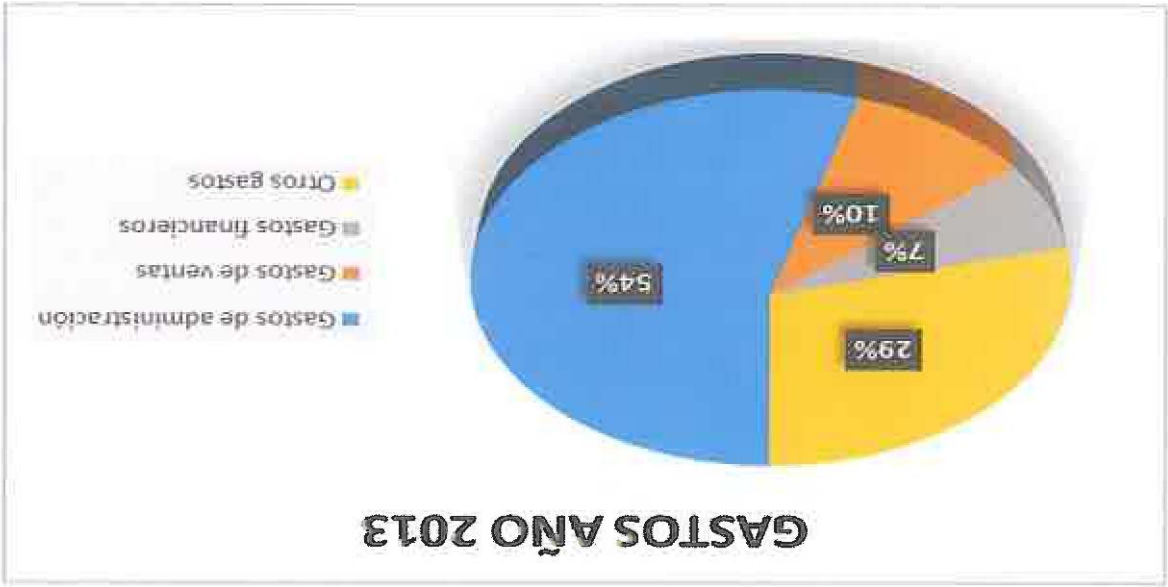


La variación de los ingresos entre el año 2012 y 2013 se da por el cobro de los Valores Mensuales de Concesión del mes de diciembre del 2013 y por la amortización de los ingresos diferidos realizados también por el mes de diciembre del 2013, que fue el mes que ya entro en funcionamiento el Centro Comercial "Laguna Mall".

1.7 GASTOS

GASTOS

GASTOS					
ANO 2011					
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN					
GASTOS DE VENTAS					
GASTOS FINANCIEROS					
OTROS GASTOS					
72.868,81	130.135,42	539.657,88	409.522,46	315%	
27.159,52	82.187,84	293.245,27	211.057,43	257%	
18.629,70	20.021,19	51.098,29	31.077,10	155%	
26.782,77	25.675,66	38.148,14	12.472,48	49%	
296,82	2.250,73	157.166,18	154.915,45	6883%	



El incremento de los gastos registrado en el año 2013 en relación a años anteriores de igual manera que los ingresos se dan por la entrada en funcionamiento en el mes de diciembre del 2013 del Centro Comercial, por lo que los gastos de publicidad y otros crecen substancialmente.



PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES OBTENIDAS EN EL AÑO 2013

En el ejercicio fiscal 2013 se obtuvo una pérdida de USD 252.090,11.

RECOMENDACIONES SOBRE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL AÑO 2014

6

Habiéndose culminado la primera parte de este proyecto inmobiliario que fue la construcción y la exitosa inauguración del Centro Comercial "Laguna Mall", corresponde de manera inmediata continuar con la segunda parte que es el posicionamiento comercial de este centro, por lo que todas las gestiones del año 2014 del equipo de trabajo de Imobusiness S.A. deben encaminarse primordialmente al logro del objetivo de ser el Centro Comercial más visitado y el que más vende en el Norte del País.

Se dará mayor relevancia a las actividades de marketing y comercialización, se deberá fortalecer estas áreas con ejecutivos de experiencia que aporten al desarrollo y posicionamiento del Centro Comercial Laguna Mall.

Objetivo primordial es el mantenimiento de altos niveles de calidad en cuando al cuidado, limpieza y decoración del Centro Comercial.

Atentamente,

INMOBINESS S.A

PATRICIO HIDROBO ESTRADA
PRESIDENTE EJECUTIVO.-