

IMMOBUSINESS S.A.

INFORME DE GERENCIA

1

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:

ENTORNO POLÍTICO ECONÓMICO

Entre 2006 y 2014, Ecuador experimentó un crecimiento promedio del PIB de 4,3% impulsado por los altos precios del petróleo e importantes flujos de financiamiento externo al sector público. Esto permitió un mayor gasto público, incluyendo la expansión del gasto social e inversiones emblemáticas en los sectores de energía y transporte. En ese periodo, la pobreza disminuyó del 37,6% al 22,5% y el coeficiente de desigualdad de Gini se redujo de 0,54 a 0,47 debido a que los ingresos de los segmentos más pobres de la población crecieron más rápido que el ingreso promedio.

Sin embargo, a partir del 2015 estos logros han estado en riesgo debido a los bajos precios del petróleo y la apreciación del dólar. Contexto que fue agravado por un terremoto que afectó la zona costera noroccidental del país el 16 de abril de 2016. Entre 2014 y 2016, el desempleo urbano aumentó de 4,5% a 6,5% y el subempleo urbano aumentó de 11,7% a 18,8%. En este mismo periodo, la pobreza y el coeficiente de Gini de desigualdad permanecieron básicamente estancados.

A la coyuntura económica que dejó el 2015 debemos sumarle las pérdidas sufridas durante el terremoto que se produjo en el mes de abril y que afectó principalmente a localidades de Manabí y Esmeraldas. El terremoto se llevó la vida de centenares de personas, daños éstos irreparables, y produjo miles de heridos. En el aspecto material, el terremoto también destruyó las viviendas y medios de vida de miles de personas. Los gastos para la reconstrucción se estimaron en 3.344 millones de dólares por el propio gobierno ecuatoriano, lo que representa casi un 4% del PIB.

Con el propósito de financiar las labores de reconstrucción, de atender problemas con proveedores y otros problemas de liquidez, el presidente Rafael Correa promovió una serie de medidas económicas que iban encaminadas a la obtención de recursos líquidos que pudieran ser invertidos de forma rápida en estos pagos.

Entre estas medidas tenemos las siguientes:

- Las tributarias como el Impuesto único al patrimonio, contribución especial a las utilidades, aportes salariales progresivos.
- Incremento del 2% del IVA.

- Venta de activos del Estado.
- También se consiguieron financiamiento procedente principalmente de dos vías:
 - Por un lado desde la República Popular de China, que consistió en un financiamiento de 2.000 millones de dólares,
 - Y por otro lado, crédito de emergencia de 364 millones de dólares otorgado por el fondo monetario internacional (FMI)

El componente común de estas medidas económicas era la facilidad de traducirlas en liquidas y que le permitió al ejecutivo en hacer frente en algo a las necesidades de liquidez, para solventar los compromisos pendientes.

Fuente: <http://www.bancomundial.org/es/country/ecuador/overview> ,
<http://www.resumenlatinoamericano.org/2016/11/25/informe-coyuntura-economica-ecuador/>

PERSPECTIVAS 2017

El Banco central del Ecuador considera que Ecuador crecerá el 1,42% de Producto Interno Bruto (PIB) así lo aseguró Madeleine Abarca flamante gerente de la entidad.

Entre sus argumentos para esto considera:

- Repunte de las exportaciones por el acuerdo con la Unión Europea.
- Alza del precio del crudo
- El precio del crudo con el que el que hizo el cálculo está sobre los 40 USD.

La economía ecuatoriana ya decreció en el 1.6 en el tercer trimestre del 2016 comparando con el crecimiento del tercer trimestre del 2015 (comparación conocida como T-4 o inter-anual). Con este, ya son 5 trimestre seguido de registro de crecimiento negativos inter-anales, desde el tercer trimestre del 2015.

Por otro lado la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal) prevé para 2017 un crecimiento económico en torno al 0,7 por ciento en Ecuador, la Cepal ha hecho una actualización de las proyecciones económicas y aunque para Ecuador las cifras de crecimiento este año son de -2,5 por ciento, la verdad es que existen posibilidades de que mejoren en los próximos meses, debido a que el crudo pueda recobrar al nivel mundial alrededor del 20 por ciento de su precio, lo cual tendrá un impacto positivo en la economía nacional y de todos los países productores. Por esas razones fundamentales, la Comisión tiene expectativas más positivas en el caso de Ecuador y establece su crecimiento en alrededor de un 0,7 por ciento.

Otro de los factores para la Cepal que permiten esas proyecciones esta el financiamiento y algunos proyectos de infraestructura que llegan a su conclusión como los hidroeléctricos, lo cual será muy importante para sustituir algunas importaciones de combustible.

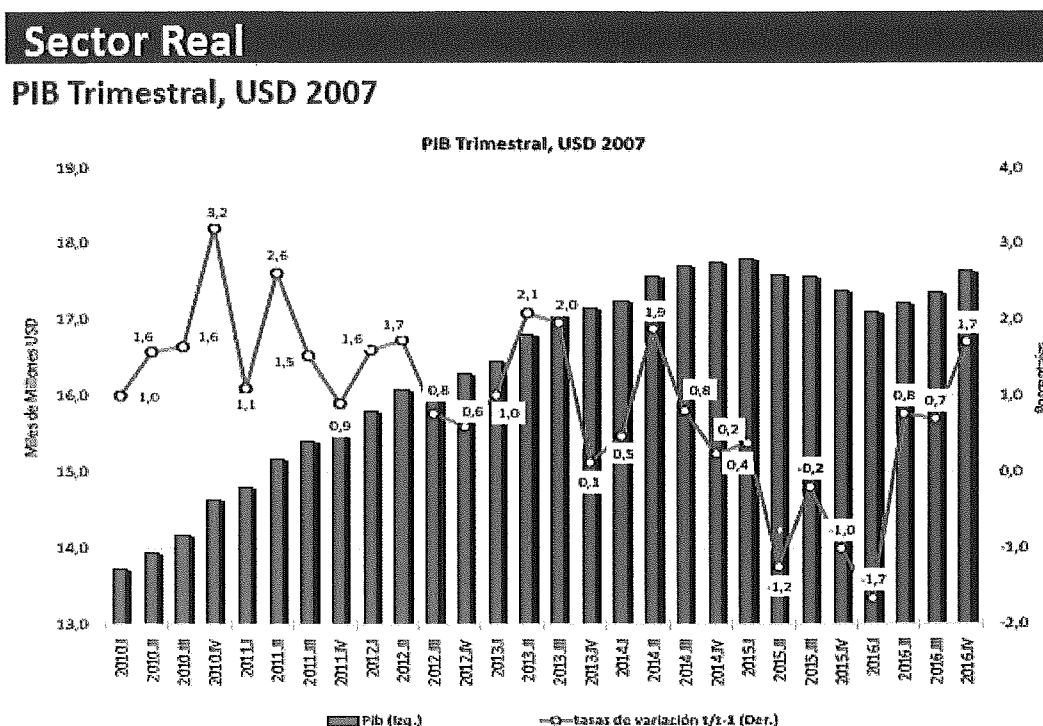
FUENTE: <http://www.prensa-latina.cu/index.php?o=rn&id=34964&SEO=preve-cepal-crecimiento-economico-para-ecuador-en-2017>

COMPORTAMIENTO DEL PRODUCTO INTERNO BRUTO

El Banco Central del Ecuador considera que Ecuador crecerá 1,42% del Producto Interno Bruto (PIB) en el 2017.

<http://www.revistagestion.ec/?p=23778>

Gráfico 1. Sistema de Indicadores Cíclicos



Fuente: <https://www.bce.fin.ec>.

INFLACION

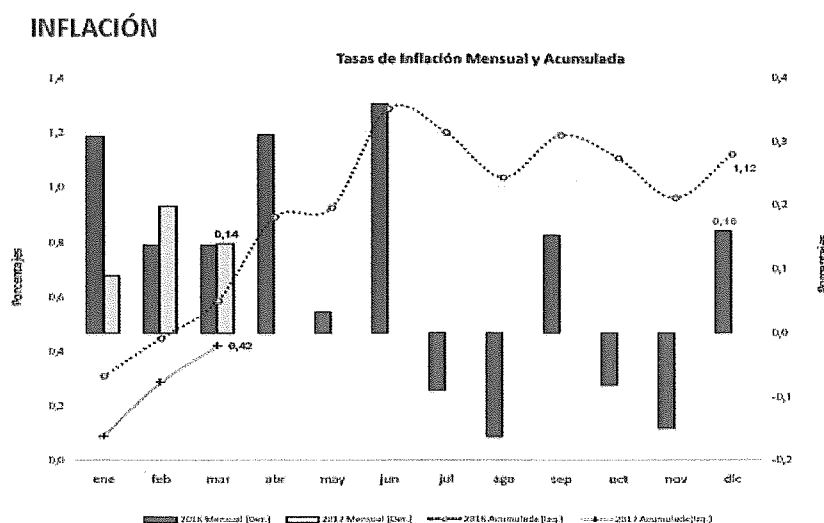
Ecuador registró una inflación anual de 1,12% en el 2016 frente al 3,38% del 2015, según el reporte del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC).

La cifra es baja si se considera que la previsión macroeconómica que presentó el Gobierno era de 3,3%.

La Canasta Básica se ubicó en \$ 700,96, mientras el ingreso familiar mensual con 1,6 perceptores es de \$ 683,20, lo que representa una cobertura del 97,47%

La inflación acumulada en el 2017 alcanzó 0,09%, mientras que la anual, de enero 2016 a enero de 2017, llegó a 0,90%. Cuenca y Ambato son las ciudades que registraron la mayor tasa inflacionaria con 0,42% y 0,30% respectivamente. Mientras las que menos inflación registraron fueron Esmeraldas con -0,17% y Manta con -0,13%. En el primer mes del 2017, el costo de la Canasta Básica se ubicó en USD 701,93, mientras que el ingreso familiar mensual con 1,6 perceptores fue de USD 700 sin incluir fondos de reserva; es decir, con una cobertura del 99,72%. Incluidos los fondos de reserva el ingreso familiar mensual fue de USD 749,98, lo que da una cobertura de 106,84% de la Canasta Básica.

Este contenido ha sido publicado originalmente por **Diario EL COMERCIO** en la siguiente dirección: <http://www.elcomercio.com/actualidad/ecuador-inflacion-economia-dinero-canastabasica.html>. Si está pensando en hacer uso del mismo, por favor, cite la fuente y haga un enlace hacia la nota original de donde usted ha tomado este contenido. [ElComercio.com](http://www.ElComercio.com)



Fuente: www.bce.fin.ec Boletines Financieros

CONFIANZA EMPRESARIAL

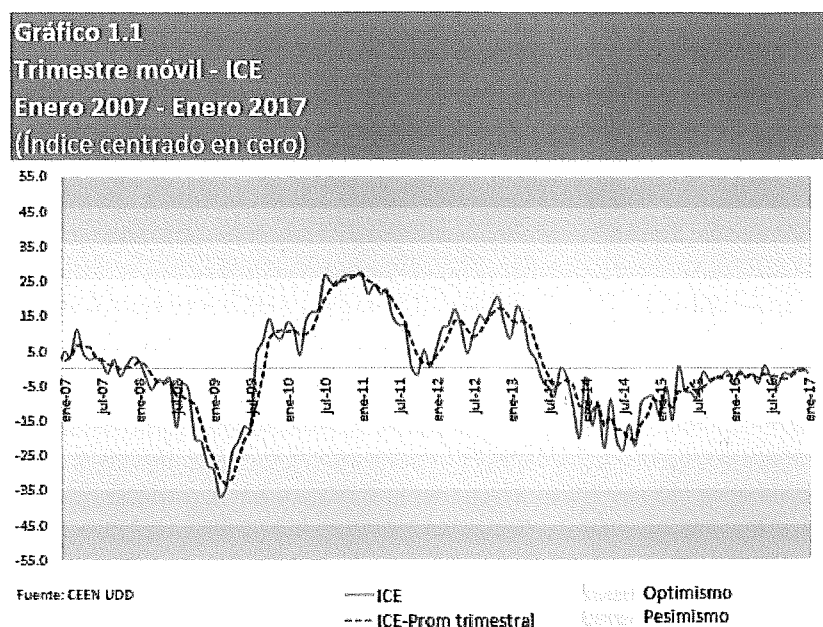
El Índice de Confianza Empresarial (ICE) de enero, inauguró el año dentro del terreno neutral, a pesar de una caída mensual en torno a 1 punto. El índice agregado se ubicó en un nivel de -1,3, en comparación con el -0,1 de diciembre (cuadro 1). Por sectores, hubo un movimiento casi generalizado a la baja.

Todos, excepto el sector industrial, tuvieron alguna disminución con respecto al cierre del 2016. Cuatro sectores: Agrícola; Comercio; Financiero y Minería, retrocedieron en torno a 2 puntos en el mes. Por su parte, Construcción se mantuvo virtualmente estable, con una disminución marginal; y el sector Industrial avanzó casi 1 punto en enero.

A excepción de Agricultura—que se mantuvo en un nivel ‘moderadamente pesimista’-, todos los demás sectores permanecieron en un nivel neutral de expectativas al inicio del 2017(cuadro 1).

En un horizonte más largo, el promedio móvil trimestral del ICE se mantuvo en un nivel estable y neutral de expectativas

Fuente: <http://negocios.udd.cl/ceen/files/2017/02/ICE-17-01.pdf>



MERCADO LABORAL

Para diciembre de 2016, la tasa nacional de desempleo fue de 5,2%, la variación de 0,4 puntos no es significativa respecto al mismo periodo del año anterior (4,8%). A nivel urbano la tasa fue de 6,5%, esto representa un incremento anual significativo de 0,9 puntos con respecto a diciembre de 2015 (5,6%). A nivel rural la tasa de desempleo fue de 2,5%, la variación anual con respecto a diciembre 2015 (2,9%) no es significativa.

EMPLEO

E)

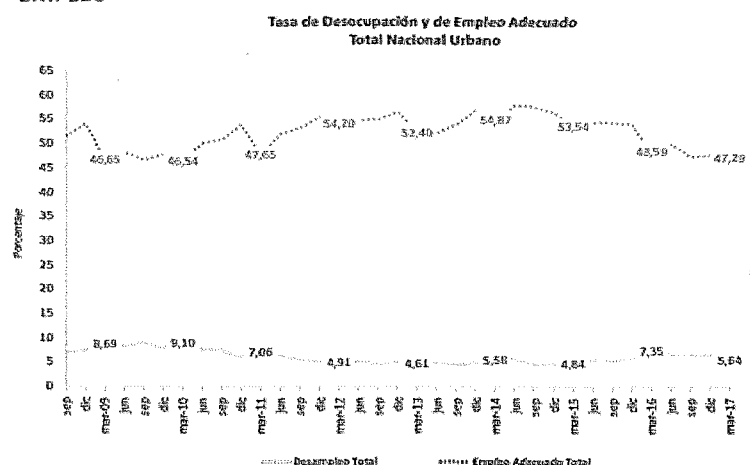
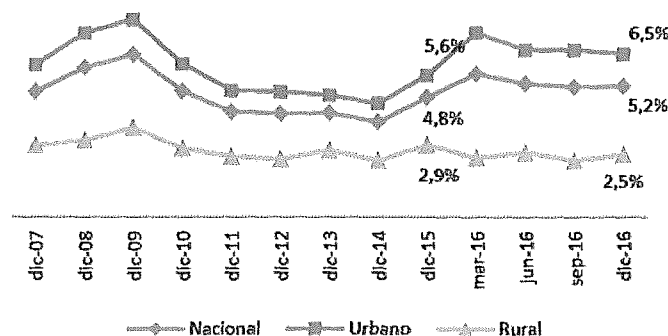


Figura 3. Tasa de desempleo a nivel nacional, urbano y rural, 2007-2016.



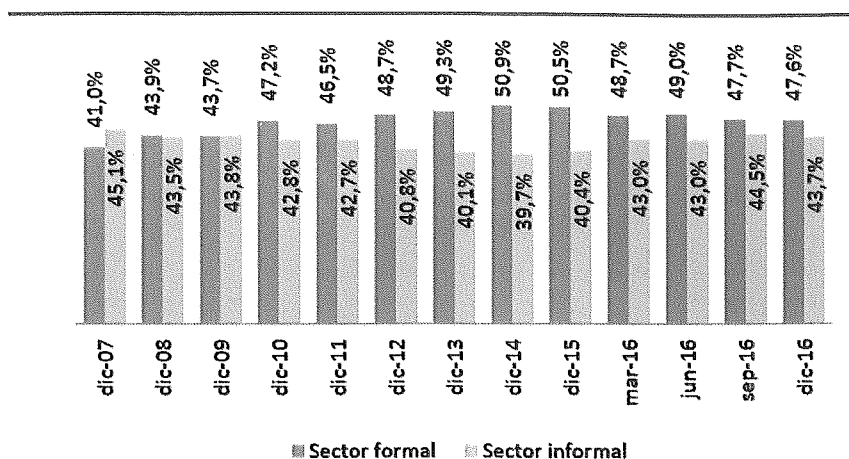
Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU).

El sector informal es considerado como un grupo de unidades de producción que, según las definiciones y clasificaciones del Sistema de Cuentas Nacionales de las Naciones Unidas, forman parte del sector de los hogares.

Es decir, son empresas (unidades económicas) que pertenecen a los hogares y que no están constituidas en sociedad.

En concordancia con esta definición, se define el empleo en el sector informal como el conjunto de personas ocupadas que trabajan en establecimientos que no se encuentran registrados ante la autoridad tributaria, es decir, en las empresas que no tienen Registro Único de Contribuyente (RUC).

Por su parte, el empleo en el sector formal lo componen las personas que trabajan en establecimientos que tienen RUC.



Fuente: Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo (ENEMDU).

Fuente: <http://www.ecuadorencifras.gob.ec>

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

2

Las disposiciones impartidas en la junta de accionistas celebrada en el año 2016 han sido cumplidas a cabalidad.

HECHOS RELEVANTES EN EL ÁMBITO, ADMINISTRATIVO, COMERCIAL, LABORAL Y LEGAL

3

Inmobusiness S.A. es una empresa Inmobiliaria que tiene por objetivo desarrollar proyectos empresariales innovadores en el norte del país y que además contribuyan al desarrollo de las actividades productivas de este importante sector del país.

La compañía es propietaria del Centro Comercial "Laguna Mall", proyecto comercial que sin duda, se ha convertido en el más grande e importante de la región norte del país.

Entre sus fortalezas y oportunidades contamos con: Centro Comercial con buena capacidad de estacionamientos cubiertos y áreas de acceso y circulación confortables, ubicación privilegiada, grupo promotor con alta credibilidad y confianza en su gestión, magnífico perfil de los socios en el sector empresarial y de la sociedad ecuatoriana, turismo local e internacional como potenciales usuarios y compradores, proyecto inmobiliario con alto índice de productividad y generación de empleo.

La inauguración del "Laguna Mall" se realizó en el mes de diciembre del 2013 sobrepasando las expectativas ya que en sus primeros días se contó con hasta 110.000 visitantes.

En el ámbito comercial

En el año 2016 se ha direccionado todos los recursos a la gestión de marketing para afianzar la posición comercial de este Centro Comercial en el país.

Se completó el 100% de la ocupación del patio de comidas, convirtiéndose en una de las principales anclas del "Laguna Mall", la apertura de locales como American Deli, Tropi Burger, Las Tablitas del Tártaro, Menestras del Negro han convertido a este patio de comidas en uno de los más visitados y degustados por los clientes.

Toda la conformación de locales comerciales, de patio de comidas, cines y áreas de recreación ha permitido que la acogida de los clientes a este nuevo y moderno Centro Comercial sea totalmente exitosa.

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

Se conformó desde la inauguración del Centro Comercial un departamento especializado en marketing y ventas. La gestión principal de este departamento ha sido la realización de muchos eventos promocionales y publicitarios con la finalidad de fidelizar los clientes que nos visitan.

Para la limpieza y la seguridad del "Laguna Mall" se han contratado empresas de Servicios Complementarios especializadas en estas áreas y con amplia experiencia en otros Centros Comerciales de la ciudad de Quito, por lo que la atención que se ha brindados a los concesionarios y a todos los clientes que la visitan es la mejor.

El mantenimiento de la infraestructura física se realiza por medio de un equipo propio.

Societario: Se realizó un aumento de capital de USD 500.000,00 proceso legal que se realizó en el mes de diciembre del 2016.

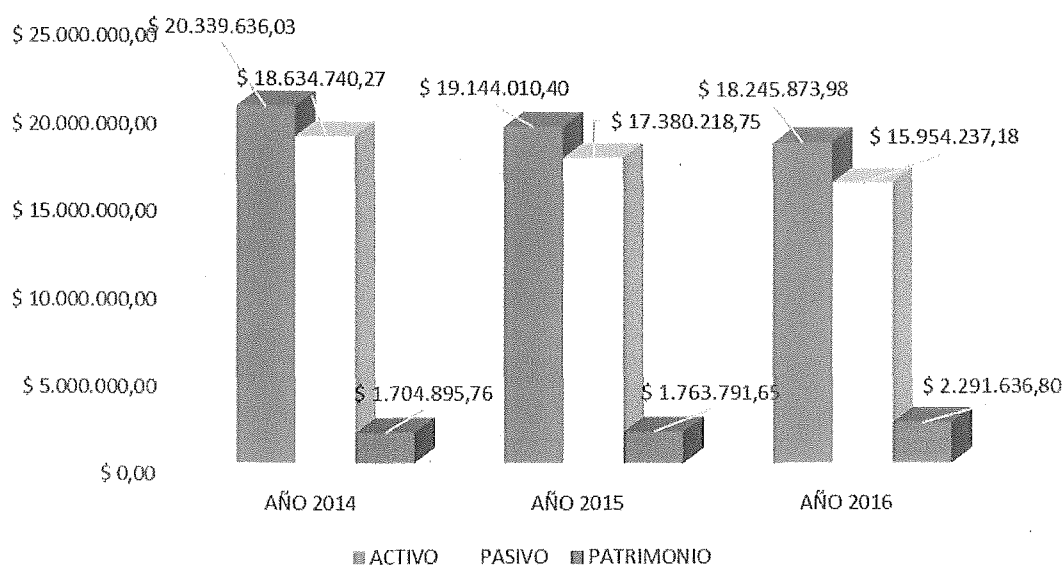
RESULTADOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA

ESTRUCTURA FINANCIERA: realizaremos un análisis comparativo de la Empresa de los años 2014, 2015 y 2016.

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 y por la puesta en operaciones del Centro Comercial "Laguna Mall".

ESTRUCTURA INMOBUBUSINESS

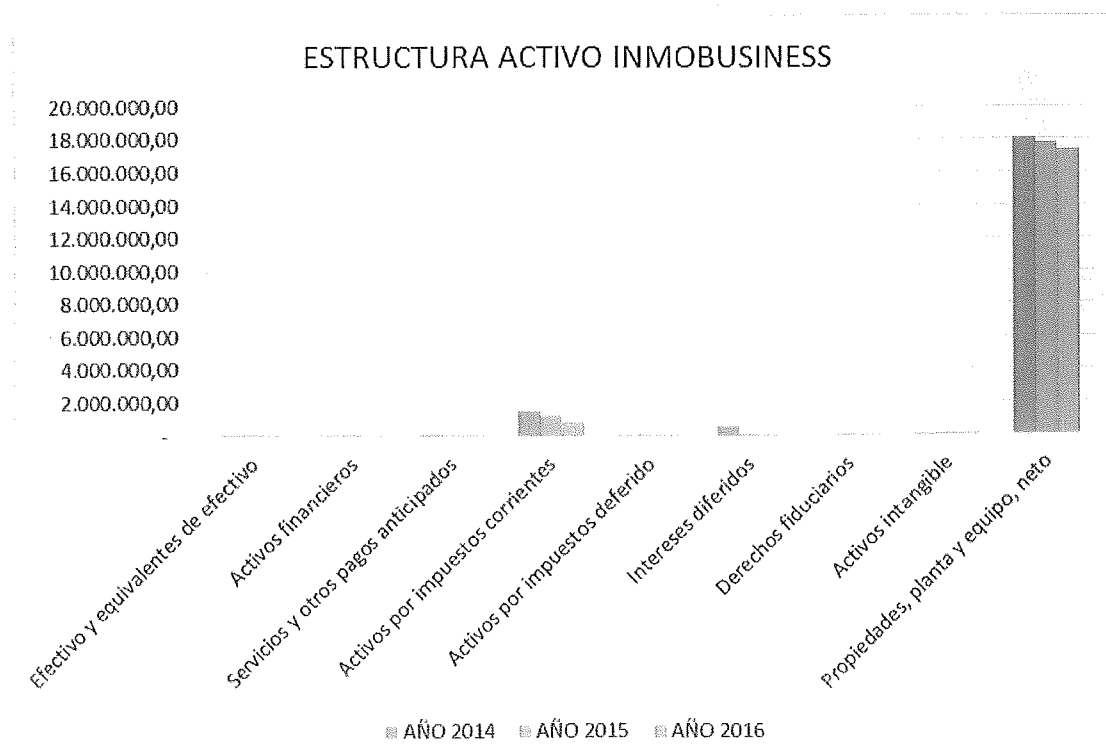


ESTRUCTURA	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016
ACTIVO	\$ 20.339.636,03	\$ 19.144.010,40	\$ 18.245.873,98
PASIVO	\$ 18.634.740,27	\$ 17.380.218,75	\$ 15.954.237,18
PATRIMONIO	\$ 1.704.895,76	\$ 1.763.791,65	\$ 2.291.636,80

En general entre los activos y pasivos se nota un decrecimiento constante entre los años 2014 que empezó la operación del Centro comercial, 2015 y 2016. Pero también se puede observar de manera positiva que el patrimonio de la empresa Inmobusiness se fortalece, habíamos empezado con 1.704.895,76 en el 2014 y ahora esta con 2.211.636,80.

1.2 ACTIVO

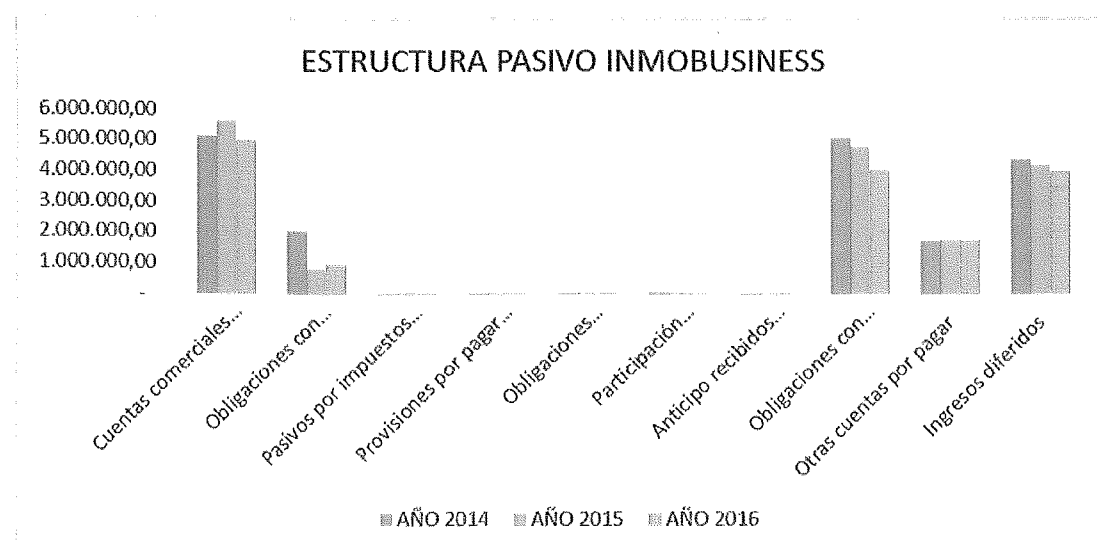
ACTIVO					
	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016	Variación	% Variación
ACTIVO	17.432.513,65	19.140.667,89	18.245.873,98	(894.793,91)	-4,67%
ACTIVOS CORRIENTES:	3.258.989,64	1.381.634,07	938.094,06	(443.540,01)	-32,10%
Efectivo y equivalentes de efectivo	17.605,14	10.397,60	6.082,92	(4.314,68)	-41,50%
Activos financieros	51.451,04	54.434,24	65.189,99	10.755,75	19,76%
Servicios y otros pagos anticipados	149.075,47	72.357,25	67.800,25	(4.557,00)	-6,30%
Activos por impuestos corrientes	1.489.547,51	1.234.009,25	786.497,06	(447.512,19)	-36,26%
Activos por impuestos diferido	750,32	750,32	750,32	-	0,00%
Intereses diferidos	552.290,39	9.685,41	9.685,41	-	0,00%
Derechos fiduciarios	-	3.342,51	2.088,11	(1.254,40)	-37,53%
ACTIVOS NO CORRIENTES:	14.173.524,01	17.759.033,82	17.307.779,92	(451.253,90)	-2,54%
Activos intangible	5.488,00	4.144,00	2.800,00	(1.344,00)	-32,43%
Propiedades, planta y equipo, neto	18.073.428,16	17.754.889,82	17.304.979,92	(449.909,90)	-2,53%



Los activos corrientes de la empresa han tenido una disminución en relación al año 2015 del -32.10% que se da por la compensación de los activos por impuestos corrientes, y por las devoluciones que se han realizado por parte del Servicio de Rentas Internas por concepto de Retenciones tanto de renta como del IVA, y los activos no corrientes una disminución del 2.54%, que se da por la depreciación de un año más de los activos.

1.3 PASIVOS

PASIVO					
	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016	Variación	% Variación
PASIVO	18.634.740,27	17.380.218,75	15.954.237,18	(1.425.981,57)	-8,20%
PASIVOS CORRIENTES:	7.336.919,40	6.592.769,47	6.121.131,30	(471.638,17)	-7,15%
Cuentas comerciales por pagar y otras c	5.136.275,58	5.665.398,21	5.034.279,01	(631.119,20)	-11,14%
Obligaciones con Instituciones Financiera	2.052.602,82	838.314,69	967.028,45	128.713,76	15,35%
Pasivos por impuestos corrientes	26.844,54	15.414,07	10.207,71	(5.206,36)	-33,78%
Provisiones por pagar empleados	10.095,46	36.450,39	1.495,49	8.045,10	22,07%
Obligaciones corrientes con el IESS	3.527,21	3.933,82	3.451,73	(482,09)	-12,26%
Participación trabajadores por pagar	78.666,65	27.234,32	59.289,48	32.055,16	117,70%
Anticipos recibidos cliente	28.907,14	6.023,97	2.379,43	(3.644,54)	-60,50%
PASIVOS NO CORRIENTES:	11.297.820,87	10.787.449,28	9.833.105,88	(954.343,40)	-8,85%
Obligaciones con Instituciones Financiera	5.101.824,01	4.803.225,12	4.061.200,71	(742.024,41)	-15,45%
Otras cuentas por pagar	1.767.546,35	1.767.546,35	1.767.546,35	-	0,00%
Ingresos diferidos	4.428.450,51	4.216.677,81	4.004.358,82	(212.318,99)	-5,04%



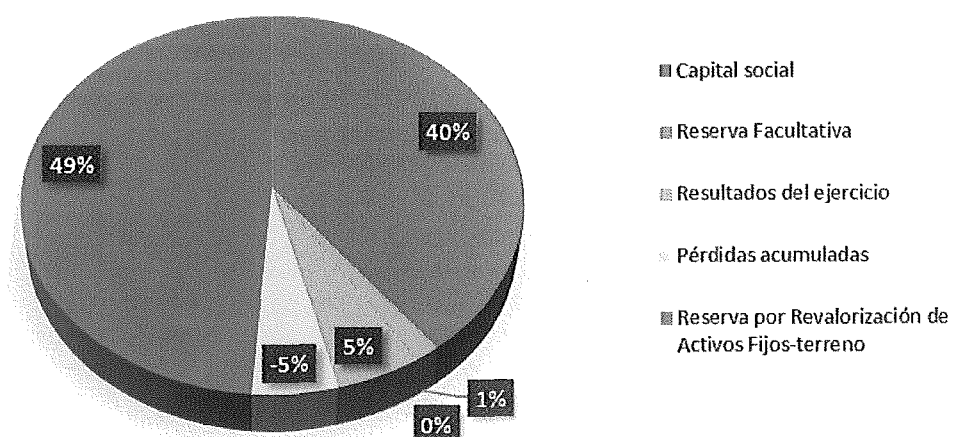
En el año 2016 existe una disminución de obligaciones tanto a corto como a largo plazo del 8.20%, esto es debido a que en el año transcurrido se han cancelado valores según tablas de amortizaciones, lo que implica que las deudas vayan disminuyéndose.

1.4 PATRIMONIO

PATRIMONIO

	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016	Variación	% Variación
PATRIMONIO	1.704.895,76	1.763.791,65	2.291.636,80	527.845,15	29,93%
Capital social	510.000,00	510.000,00	1.010.000,00	(500.000,00)	-98,04%
Reserva legal	23.753,96	24.161,68	38.433,74	(14.272,06)	-59,07%
Reserva facultativa		213.785,60	0,43	213.785,17	100,00%
Resultados del ejercicio	213.785,60	3.669,50	128.448,55	(124.779,05)	-3400,44%
Pérdidas acumuladas	(285.991,85)	(231.173,18)	(128.593,97)	(102.579,21)	44,37%
Reserva por Revalorización de Activos	1.243.348,05	1.243.348,05	1.243.348,05	-	0,00%

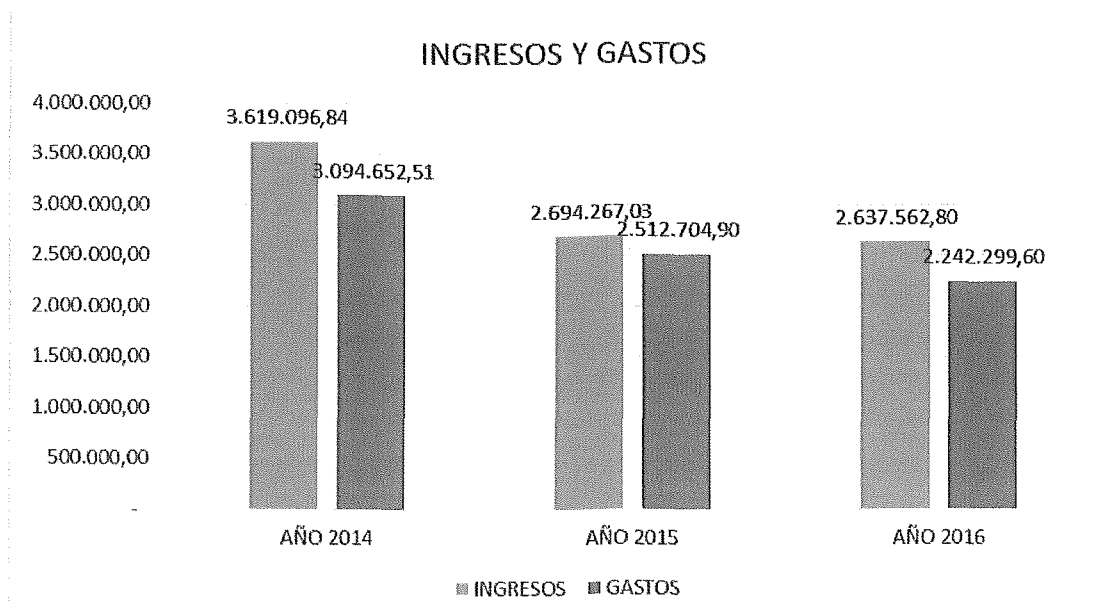
ESTRUCTURA PATRIMONIO AÑO 2016



El incremento patrimonial del 29.93%, está dado: Por el aumento de capital realizado en el año 2016 por el valor de 500.000,00 dólares de los Estados Unidos de América.

1.5 ESTADO DE RESULTADOS

	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016	Variación	% Variación
INGRESOS	3.619.096,84	2.694.267,03	2.637.562,80	(56.704,23)	-2,10%
GASTOS	3.094.652,51	2.512.704,90	2.242.299,60	(270.405,30)	-10,76%
PERDIDA DEL EJERCICIO	524.444,33	181.562,13	395.263,20	213.701,07	117,70%

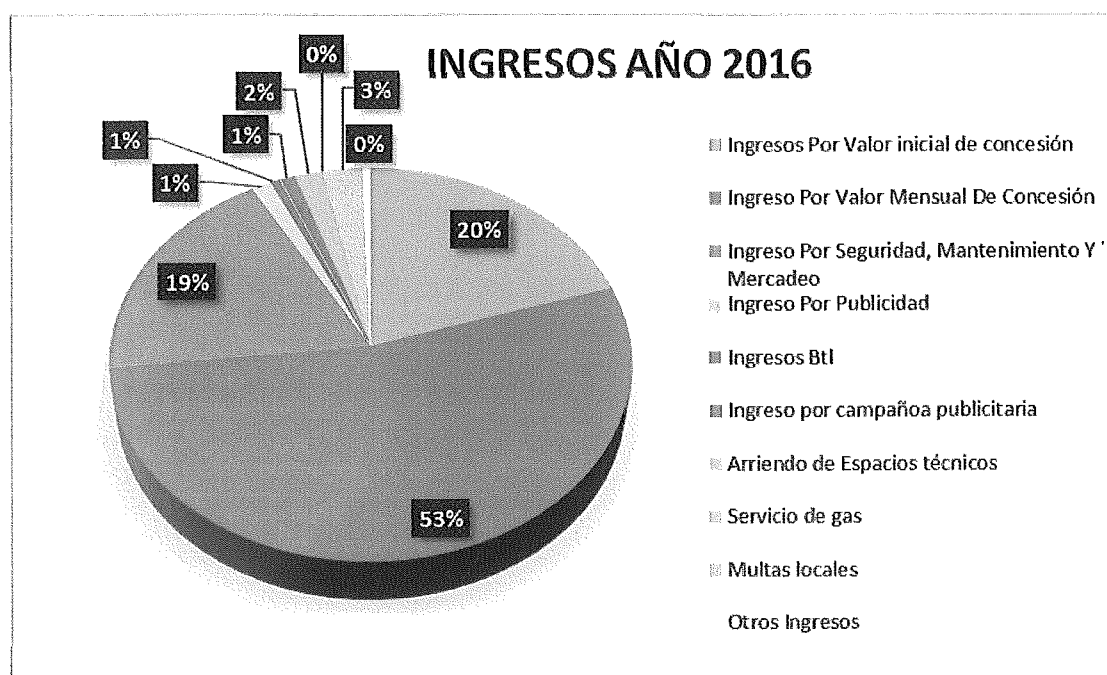


Los ingresos de los años 2016 en relación al 2015 tienen una tendencia de mantenimiento, considerando que en el año 2014 el principal ingreso que se dio los valore de VIC que se convierte en ingresos de acuerdo a los plazos de cada contrato. Entre los años 2014 y 2015 existió una tendencia de disminución de utilidades, mientras que el año 2016 aumentó más del 100% en comparación al 2015, esto es debido a la disminución de gastos de administración, además, al aumento de valores por la apropiación de VIC (Valor Inicial de Concesión de locales que salieron del Centro Comercial.

1.6 INGRESOS

INGRESOS

	AÑO 2014	AÑO 2015	AÑO 2016	Variación	% Variación
INGRESOS	287.567,77	2.694.267,03	2.637.562,80	(56.704,23)	-2,10%
Ingresos Por Valor Inicial de Concesión	540.582,85	411.086,68	530.398,55	119.311,87	29,02%
Ingreso Por Valor Mensual De Concesión	1.808.919,94	1.522.102,42	1.400.479,36	(121.623,06)	-7,99%
Ingreso Por Seguridad, Mantenimiento Y Mercadeo	481.273,09	500.754,76	491.479,42	(9.275,34)	-1,85%
Ingreso Por Publicidad	22.560,00	20.800,00	35.455,33	14.655,33	70,46%
Ingresos Btl	21.484,62	8.451,43	17.480,89	9.029,46	106,84%
Arriendo de espacios técnicos	22.200,00	84.675,73	25.835,83	(58.839,90)	-69,49%
Ingreso por servicio de gas	32.977,42	25.837,68	50.528,40	24.690,72	95,56%
Ingreso por multas locales	287,00	392,50	758,52	366,02	93,25%
Ingreso campañas publicitarias	103.899,30	52.812,37	71.462,01	18.649,64	35,31%
Otros Ingresos	584.912,62	67.353,46	13.684,49	(53.668,97)	-79,68%

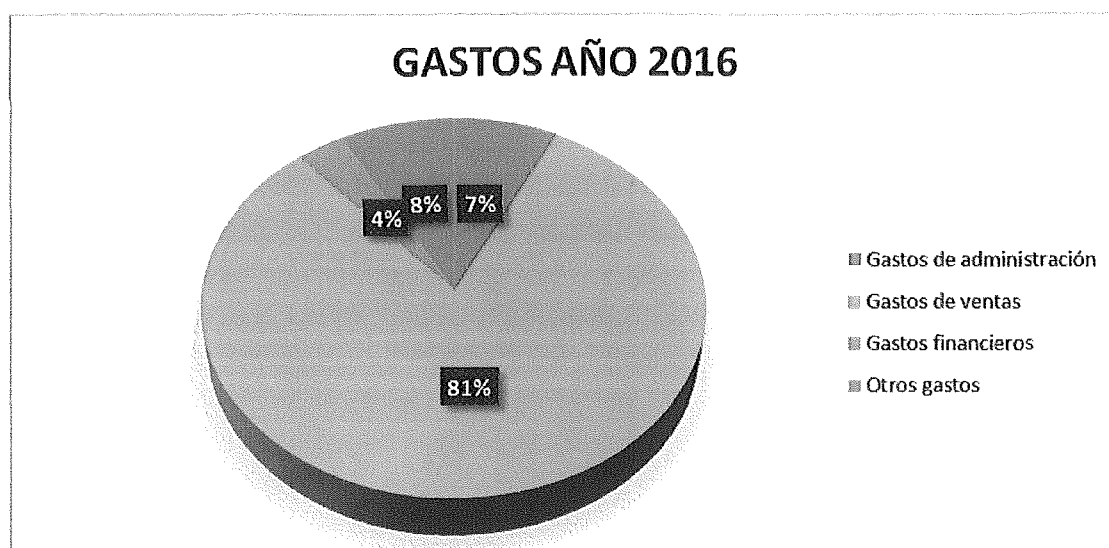


La variación de los ingresos se da por las renegociaciones de los rubros que pagan las concesionarias por concepto de Valores Mensuales de Concesión de todo el año, siendo este el rubro de mayor importancia; y por la amortización de los ingresos diferidos realizados por el período 2016.

1.7 GASTOS

GASTOS

	AÑO 2014	AÑO 2013	AÑO 2016	Variación	% Variación
GASTOS	3.094.652,51	2.512.704,90	2.242.299,60	(270.405,30)	-10,76%
Gastos de administración	1.556.932,47	1.647.482,61	1.419.899,23	(227.583,38)	-13,81%
Gastos de ventas	174.777,77	125.796,80	65.300,93	(60.495,87)	-48,09%
Gastos financieros	751.632,57	667.139,01	727.150,04	60.011,03	9,00%
Otros gastos	611.309,70	72.286,48	29.949,40	(42.337,08)	-58,57%



En el año 2016 la disminución de gastos fue de 10.76%, debido en su mayor parte a la disminución de gastos por publicidad.

En relación a los gastos la disminución se da por una mejor eficiencia así como también en las depreciaciones de los activos.

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES OBTENIDAS EN EL AÑO 2016

En el ejercicio fiscal 2016 se obtuvo una utilidad después del 15% de la participación de trabajadores, reserva legal, compensación de pérdidas de ejercicios anteriores de USD 128.448,55.

La propuesta del destino de estas utilidades es ponerlas a disposición de los accionistas para Reserva Facultativa.

RECOMENDACIONES SOBRE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL AÑO 2017

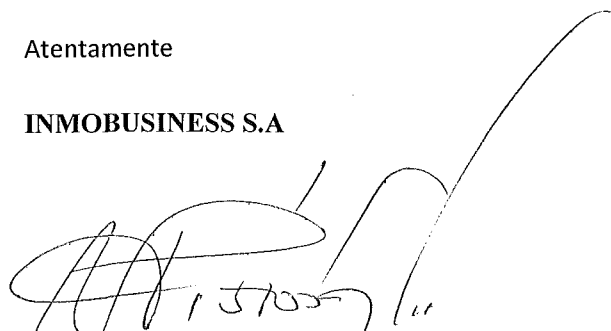
Estando el Centro Comercial en marcha, la recomendaciones en relación al año 2017 son fundamentalmente, a financiamiento de la posición comercial de Laguna Mall en Ibarra y a nivel nacional, establecer el nicho de mercado a cual nos vamos a direccional, para lo cual el área de marketing es vital para esta gestión.

Otra de las recomendaciones es impulsa las ventas de los espacios disponibles que todavía tiene el Centro Comercial así como de las áreas de publicidad que todavía no ha llegado a su máximo nivel de cobertura.

Mantenimiento en cuanto a estructura física y decoración del Centro Comercial para que las personas que las visitan siempre encuentren temas novedosos.

Atentamente

INMOBUSINESS S.A



PATRICIO HIDROBO ESTRADA
PRESIDENTE EJECUTIVO