

# Inmobiliaria Madeira

## INFORME ANUAL DEL GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Quito, 24 de Abril 2014

### ENTORNO EMPRESARIAL

El 2013 fue un año marcado por un crecimiento continuo en la demanda de Bienes inmuebles y por un frenazo a partir del segundo semestre de la actividad del BIESS como gestor de crédito hipotecario y generador de nuevos proyectos.

Con resultado si bien las ventas de los proyectos continuaron a las alza la liquidez de los actores del sector se vio seriamente afectada.

Finalmente el último trimestre del año fue el escenario de nuevas regulación para el sector por parte de la Superintendencia de Cias y del Municipio de Quito.

La situación general del sector se ha deteriorado sin embargo sigue presentando interesantes oportunidades.

### METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS, GRADO DE CUMPLIMIENTO ALCANZADO

Los Objetivos del 2013 fueron:

- Estructurar un nuevo proyecto inmobiliario en Quito
- Arrancar con el proyecto Pase del Sol en Cuenca
- Iniciar una reingeniería de procesos orientada a obtener una calificación de Calidad.

El Cumplimiento de resultados fue el siguiente:

- Se inició un nuevo proyecto inmobiliario en Quito (Essenza9 con favorables resultados de ventas, sin embargo las nuevas regulaciones nos obligaron a suspender la comercialización, la cual se retomó en Abril del 2014.
- El arranque del proyecto Plaza del Sol se suspendió indefinidamente debido a los cambios en la directiva del BIESS. Existe una posibilidad importante de que el proyecto no se realice.
- Se dieron los primeros pasos en la reingeniería de la empresa, se realizó una evaluación del ambiente laboral y de los procesos de algunos departamentos, el avance fue del 30%, el proceso se encuentra detenido.

### DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS



Durante el año 2013 hemos acatado fielmente las directrices y disposiciones de la Junta General de Accionistas, que en todos los casos estuvieron orientados a posicionar la compañía dentro del mercado nacional, optimizar su manejo de efectivo y ampliar su base de clientes, comprometiendo a la empresa con los mas altos estándares de calidad, servicios y observancia de las disposiciones legales y estatuarías.

### INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL EJERCICIO

La administración informa que el desarrollo de las actividades de la Compañía, en las condiciones antes señaladas dieron como resultado del ejercicio económico una utilidad operación luego de impuestos y beneficios sociales de \$ 75.652,17.

Los ingresos y gastos fueron los siguientes:

INGRESOS		
Platinum Plaza		Ingresos
	Gerencia de Proyecto	\$ 182,322.63
	Comercialización	\$ 181,413.45
TOTAL		\$ 363,736.08
Paseo del Sol		
	Gerencia de Proyecto	\$ 162,599.83
	Comercialización	\$ 252,015.03
TOTAL		\$ 414,614.86
OTROS INGRESOS		\$ 45,223.57
TOTAL INGRESOS		\$ 823,574.51

COSTOS Y GASTOS		
	REMUNERACIONES	\$ 281,712.20
	OPERACIÓN	\$ 214,053.50
	PROYECTOS	\$ 240,808.81
TOTAL		\$ 736,574.51

Los movimientos de las cuentas más importantes fueron los siguientes

Variación Cuentas Clientes				
	Saldo Inicial	Saldo Final	Ingreso Liquido	
Platinum	\$ 39,879.53	\$ 29,028.13	-\$ 10,851.40	
Avant Garde	\$ 163,720.00	\$ 251,998.73	\$ 88,278.73	
Paseo del Sol	\$ 103,186.90	\$ 22,000.00	-\$ 81,186.90	
TOTAL				-\$ 3,759.57

*Handwritten signature or mark*

Variacion Cuentas de Inversionistas		
Saldo Inicial	\$	1,979,930.61
saldo Final	\$	1,781,059.74
TOTAL EJERCICIO		-\$ 198,870.87

INVERSIONES PROYECTOS NUEVOS	Inicial	Cierre	Inversion
Avant Garde	\$ 32,226.57	\$ 405,903.69	\$ 373,677.12
Essenza	0	\$ 20,801.00	\$ 20,801.00
Plaza del Sol	\$ 17,971.00	\$ 18,121.00	\$ 150.00
TOTAL			\$ 394,628.12

#### INGRESOS LIQUIDOS.

Platinum Plaza generó \$363.736,08 de ingresos operativos y \$466.290.06 en restitución neta de Capital.

Paseo del Sol genero \$414.614,86 en ingresos operativos y requirió una inversión neta de \$208.287,34

INGRESOS						
Platinum Plaza		Ingresos		Inversion	Restitución	Ingreso Liquido
	Gerencia de Proyecto	\$ 182,322.63				
	Comercialización	\$ 181,413.45				
TOTAL			\$ 363,736.08	\$ 206,541.90	\$ 672,832.50	\$ 830,026.68
Paseo del Sol						
	Gerencia de Proyecto	\$ 162,599.83				
	Comercialización	\$ 252,015.03				
TOTAL			\$ 414,614.86	\$ 208,287.34	0	\$ 206,327.52
OTROS INGRESOS			\$ 45,223.57			\$ 45,223.57

ND

## PROYECCIONES 2014

		TOTAL 2014
Ingresos Quito	Comisiones Ventas Avant Garde	\$ 69,226.32
	Comisiones Ventas Essenza	\$ 155,372.31
	Comisiones Ventas Platinum	\$ 138,883.24
	Comisiones Ventas Otros Proyectos	\$ -
	Gerencia Avant Garde	\$ 112,347.04
	Gerencia Essenza	\$ 66,184.54
Gastos Quito	Nomina Quito	\$ -145,492.50
	Arriendo Quito	\$ -38,400.00
	Admin Quito	\$ -16,320.00
	Comisiones Quito	\$ -90,870.47
<b>TOTAL UIO</b>		<b>\$ 250,930.47</b>
Ingresos Cuenca	Ventas Paseo del Sol	\$ 25,400.00
	Gerencia Paseo del Sol	\$ 27,109.97
Gastos Cuenca	Nomina Cuenca	\$ -13,673.76
	Arriendo Cuenca	\$ -4,500.00
	Admin Cuenca	\$ -2,700.00
	Comisiones Cuenca	\$ -6,350.00
<b>TOTAL CUENCA</b>		<b>\$ 25,286.21</b>
Otros Gastos		\$ -190,000.00
<b>TOTAL AMORTIZACIONES</b>		<b>\$ -190,000.00</b>

Los proyectos nuevos serán responsables del 75% del ingreso operativo anual en Quito. Se prevee una restructuración de la oficina de Cuenca a causa de una disminución de su operación causada por la terminación de Paseo del Sol. La empresa destinará \$190.000 para el pago de obligaciones con terceros

## INVERSIONES

AFECTACION DE INVERSIONES EN SALDO DE CAJA	PLATINUM PLAZA Capital	\$ 420,420.00
	PLATINUM PLAZA Utilidad Neta	\$ 237,248.36
	AVANT GARDE ETAPA 1	\$ 400,000.00
	AVANT GARDE ETAPA 2	\$ -350,000.00
	ESSENZA	\$ -378,278.42
	NUEVO PROYECTO GUAPULO	\$ -250,000.00
	PASEO DEL SOL	\$ -18,977.67
<b>TOTAL FLUJO RESULTADO DE INVERSIONES</b>		<b>\$ 60,412.27</b>

*ND*

En el 2014 Inmobiliaria Madeira espera recibir \$1.282.266,60 como restitución de inversiones y rendimientos.

La empresa reinvertirá el 95% de estos ingresos en nuevos proyectos.

### RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS ANTE LA JUNTA PARA EL EJERCICIO 2013

La administración recomienda las siguientes acciones para el año 2014:

1. Aprobar el plan de inversiones presentado por el Gerente.
2. Estructurar un nuevo proyecto inmobiliario en Quito
3. Estructurar un nuevo proyecto inmobiliario en Cuenca

Agradezco la confianza que los señores Accionistas me dispensaron durante el año 2013, tengo la seguridad que con el apoyo ustedes durante el año 2014 se alcanzarán los objetivos y metas propuestas por la Administración.

Atentamente.



Econ. Elías Gallegos Anda Chavez  
Gerente General  
Inmobiliaria Madeira S.A.