

INMOBILIARIA MADEIRA

INFORME ANUAL DEL GERENTE A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Quito, 29 de Abril 2015

ENTORNO EMPRESARIAL

El 2014 fue un año marcado por un crecimiento continuo en la demanda de Bienes inmuebles

En Quito el mercado experimento un alza importante en los precios de venta la cual fue positiva para la empresa

Hacia el cuarto trimestre del año la situación de la economía comenzó a deteriorarse por la baja de los precios del petróleo, generando un escenario poco favorable para el 2015

METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS. GRADO DE CUMPLIMIENTO ALCANZADO

Los Objetivos del 2014 fueron:

1. Estructurar un nuevo proyecto inmobiliario en Quito
2. Estructurar un nuevo proyecto inmobiliario en Cuenca

El Cumplimiento de resultados fue el siguiente:

- Se inició un nuevo proyecto inmobiliario en Quito (San Angel) completando la compra del Terreno, constitución del fideicomiso y anteproyecto arquitectónico. El proyecto debería iniciar su comercialización en el segundo semestre del 2015 una vez que se haya obtenido la licencia de Construcción
- 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..

DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el año 2014 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 estatutarias.

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 \$ 47.954.45.

La disminución de las utilidades con respecto al ejercicio anterior se debe a que los nuevos proyectos de la empresa se realizan dentro del balance de la empresa por lo que su impacto en resultado solo se da al momento de liquidación.

En este contexto el Activo de la empresa creció a \$5.860.517,28, generando excelentes perspectivas para el próximo año.

PROYECCIONES 2015

		TOTAL 2015
Ingresos Quito	VENTAS ESSENZA	\$ 116,416.08
	VENTAS SAN ANGEL	\$ -
	VENTAS TORRE MADORA	\$ 220,000.00
	VENTAS PLATINUM	\$ 37,825.28
	OTRAS COMISIONES DE VENTAS	\$ 24,000.00
	GERENCIA ESSENZA	\$ 76,097.00
	GERENCIA SAN ANGEL	\$ -
	GERENCIA TORRE MADORA	\$ 36,709.00
Gastos Quito	Gerencia Comercial	\$ -108,000.00
	Gerencia Gestion Proyectos	\$ -92,500.00
	Comisiones Quito	\$ -139,884.19
TOTAL QUITO		\$ 170,633.17
Ingresos Cuenca	Ventas Paseo del Sol	\$ -
	Gerencia Paseo del Sol	\$ -
Gastos Cuenca	Nomina Cuenca	\$ -9,115.84
	Arriendo Cuenca	\$ -3,000.00
	Adm'n Cuenca	\$ -2,000.00
	Comisiones Cuenca	\$ -
TOTAL CUENCA		\$ -14,115.84

Los Ingresos en Quito llegarían a \$511.047 dejando un margen bruto de \$170.633.17

La actividad en Cuenca generaría una pérdida de \$14.115.84 sin embargo el funcionamiento de la oficina es necesario para terminar Paseo del sol y recuperar el capital invertido

INVERSIONES

AFECTACION DE INVERSIONES EN SALDO DE CAJA	PLATINUM PLAZA Capital	\$	875,000.00
	PLATINUM PLAZA Utilidad Neta	\$	161,000.00
	AVANT GARDE	\$	-
	ESSENZA	\$	-165,000.00
	SAN ANGEL	\$	-635,000.00
	TORRE MADEIRA	\$	-305,819.86
	PASEO DEL SOL	\$	335,000.00
TOTAL INVERSIONES EN SALDO DE INVERSIONES		\$	285,180.14

En el 2015 Inmobiliaria Madeira espera recibir \$1.371.000,00 como restitución de inversiones y rendimientos.

La empresa reinvertirá el 81% de estos ingresos en nuevos proyectos.

RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS ANTE LA JUNTA PARA EL EJERCICIO 2014

La administración recomienda las siguientes acciones para el año 2015:

- 1.- Aprobar el plan de inversiones presentado por el Gerente que incluye:
 - Proyecto de edificio de Oficinas en Quito
 - Primera etapa de Essenza
 - Segunda etapa de Avant Garde

Agradezco la confianza que los señores Accionistas me dispensaron durante el año 2014, tengo la seguridad que con el apoyo ustedes durante el año 2015 se alcanzarán los objetivos y metas propuestas por la Administración.

Atentamente.



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