

INFORME DE PRESIDENCIA Y GERENCIA

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a la ley y estatutos de la compañía, presentamos a consideración de la Junta General de Accionistas el Informe de Actividades y el Estado de Situación Económica de la empresa al término del Ejercicio del año 2012.

- A.- ACTIVIDADES DE LA EMPRESA Y PROYECTOS A FUTURO.**
- B.- EJERCICIO ECONOMICO DEL 2012.**
- C.- RECOMENDACIONES SOBRE DESTINO DE LOS RESULTADOS.**
- D.- AJUSTES PATRIMONIALES COMO RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.**
- E.- VARIOS.**

A.- ACTIVIDADES DE LA EMPRESA

A.1 Construcción y Comercialización Edificio Vistalinda

La empresa participa desde el año 2007 en la planificación, construcción y comercialización del Edificio Vistalinda A2 que consta de 9 plantas con 31 departamentos.

El edificio se encuentra concluido y en proceso de liquidación.

A la fecha están vendidos, escriturados e inscritos 19 departamentos; vendidos y en proceso de inscripción 5 departamentos y, con promesa de compraventa 7, con lo cual se ha culminado la comercialización total de los 31 departamentos existentes.

Tenemos por vender 13 parqueos exteriores y 2 parqueos internos, el valor total de las áreas por vender es de aproximadamente US\$107.931,49 dólares.

Para la realización de este proyecto se constituyó el CONSORCIO VISTALINDA II con el aporte de Casas y Predios, Ecuaneropa e Inmobiliaria Paucarbamba; la información correspondiente a los aportes de nuestra empresa y a la recuperación de los mismos se detalla en el siguiente cuadro.



esperar un retorno sobre la inversión cercano al 16% antes de impuestos.

El aporte de nuestra empresa al momento es de trescientos un mil quinientos dólares, equivalente al 40,46% del valor de compra del terreno.

El rendimiento que nos corresponda será el que resulte de la distribución proporcional de los resultados obtenidos al final del proyecto tomando en cuenta el porcentaje final de participación de cada uno de los aportantes actualmente Ecuaneconoma y nuestra empresa.

Proyecto urbanización calle Menéndez y Pelayo, Sector Vista Linda: Se ha adquirido en conjunto con Ferle S.A. un terreno de seis mil quinientos cincuenta metros cuadrados con un precio de un millón cuatrocientos sesenta mil dólares (\$222,90/m²), mismo que permite la consecución de seis lotes urbanizados con un área vendible de cinco mil ochenta y siete metros cuadrados (\$287,00/m² vendible).

El aporte de nuestra empresa al momento es de cuatrocientos dieciséis mil doscientos veintiún dólares, equivalente al 30,20% del valor de compra del terreno.

El proyecto contempla la generación de 6 lotes de terreno con un área media de 847 m²; se estima que el precio de venta en la zona para una urbanización de este tipo es cercano a \$400,00/m².

Recibiremos metros vendibles para su comercialización en forma proporcional al aporte final que realicemos.

El horizonte de este proyecto lo estimamos inferior a un año, lo que nos permite recuperar recursos para invertirlos en nuevos proyectos o en el edificio a construir en el sector de la Bilingüe.

B.- EJERCICIO ECONOMICO DEL 2012.

Los resultados de este ejercicio que alcanzan a CIENTO VEINTE Y NUEVE MIL SETECIENTOS OCHENTA Y NUEVE CON 08/100 son producto tanto de los servicios brindados para los diferentes proyectos antes descritos como generados por la participación en Consorcio Vista Linda II



Consortio Vista Linda	Aporte	Utilidades Netas Aproximadas	Valores a Recuperar	Valores Recuperados	Saldo
Inmobiliaria Paucarbamba	\$ 687.816	\$ 173.377	\$ 861.193	\$ 644.446	\$ 216.747
Por Recuperar 2013					\$ (78.137)
Por Recuperar 2014- 2015					\$ (76.544)
Por Recuperar IVA 2013-2016					\$ (61.570)
Total					\$ (216.251)

En este proyecto de Vistalinda A2 al estar concluida la obra ya no se generan honorarios por Dirección Técnica en el año 2012.

A.2 Gerencia, Fiscalización y Dirección de Nuevos Proyectos.-

La empresa a partir de agosto de 2011 ha efectuado contratos para brindar servicios en los proyectos que se describen, y en las condiciones que se detallan a continuación:

Proyecto	Honorarios	Servicios				Fecha Finalización
Edificio Alcazar	5%	Administración	ComercIALIZACIÓN			jul-12
Urbanización La Arboleda	5%	Administración	ComercIALIZACIÓN			mar-13
Albergue de Ancianos Fundación Santa Ana	5%	Administración		Fiscalización	Dirección Técnica	abr-13
Toyocuenca	3,00%			Fiscalización		abr-13
Edificio Patria	6,50%	Administración		Fiscalización		ago-13
Edificio Andalucía	6,50%	Administración	ComercIALIZACIÓN	Fiscalización		dic-13

Este conjunto de proyectos nos han reportado en el año 2012 ingresos por US\$220.286,47.

A.3 Actividades a Desarrollar en el 2013 y Futuros Proyectos

Prestación de Servicios, Actividades de Administración, fiscalización y dirección técnica: Durante el ejercicio 2013 se continúa el desarrollo de los proyectos: Urbanización La Arboleda, Andalucía Plaza, Edificio Patria, Albergue para Ancianos de la Fundación Santa Ana y ampliación de talleres Toyocuenca.

En los próximos meses prestaremos servicios técnicos para nuevos proyectos conforme al siguiente detalle:

Nuevos Proyectos	Servicios				Fecha de Inicio	Fecha Finalización
Urbanización Menendez Pelayo		Administración	Fiscalización	Comercialización	abr-13	dic-13
Edificio Andrade Mora	Gerencia Técnica	Administración		Comercialización	abr-13	jul-14
Centro de Conferencias Hotel El Dorado			Fiscalización		abr-13	dic-14

Participación como inversionistas en nuevos proyectos:

Conforme a las instrucciones recibidas en la Junta celebrada el 26 de marzo de 2011, la empresa ha continuado la búsqueda de opciones de inversión, presentándose al momento las siguientes:

Proyecto de edificio en el sector del Colegio Bilingüe: Se ha adquirido en conjunto con Ecuaneropa un terreno de dos mil ciento nueve metros cuadrados con un precio de setecientos cuarenta y cinco mil dólares (\$353,20/m²), mismo que permite la construcción de un edificio de departamentos con un área aproximada de diez mil cuatrocientos metros cuadrados.

De acuerdo a un estudio sobre el mercado inmobiliario efectuado en diciembre de 2012 la zona goza de alta aceptación por parte de los potenciales clientes.

La inversión total de este proyecto será cercana a los seis millones de dólares (se incluye en este monto el valor del terreno) y se podría

C.- RECOMENDACIONES SOBRE EL DESTINO DE LOS RESULTADOS

La administración plantea a la Junta General de Accionistas que, salvo su mejor criterio, los resultados del Ejercicio Económico del 2012, luego de las correspondientes deducciones que la ley establece, sean invertidos en los nuevos proyectos inmobiliarios en que la empresa tiene oportunidad de participar.

D.- AJUSTES PATRIMONIALES COMO RESULTADO DE LA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Dada la naturaleza de los activos y pasivos de nuestra empresa, la aplicación de las normas internacionales de información financiera no representa modificaciones en su balance general o situación patrimonial.

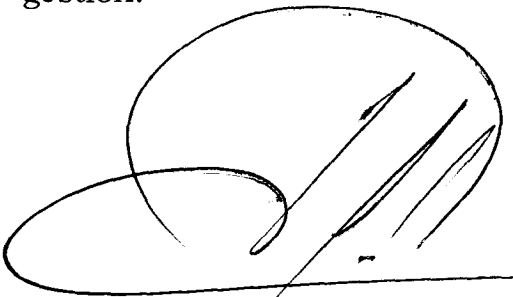
E.- VARIOS

La empresa ha dado cumplimiento con las obligaciones laborales y sociales para con sus trabajadores, así como también las provisiones patronales de jubilación y desahucio.

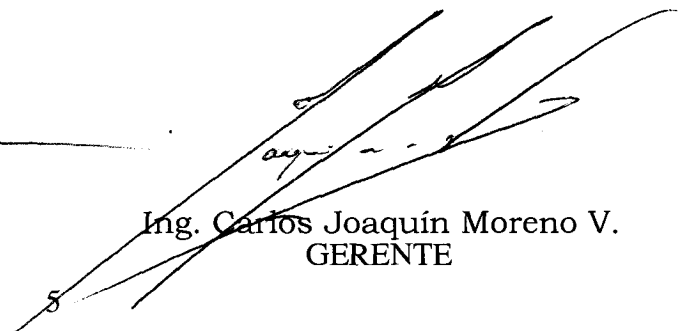
Igualmente se ha cumplido con las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

Al concluir queremos expresar nuestro agradecimiento a los directivos y accionistas por la confianza y el apoyo brindado a nuestra gestión.

Cuenca, marzo del 2013



Econ. Fernando Vázquez Alcázar
PRESIDENTE



Ing. Carlos Joaquín Moreno V.
GERENTE

BALANCE GENERAL
COMPARATIVO PERIODO 2012-2011 ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA

ACTIVO	2011	2012	PASIVO	2011	2012
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
CAJA	6.847,01	139,02	PROVEEDORES	1.954,04	8.807,20
BANCOS	19.775,96	8.682,07	IMPUESTOS POR PAGAR	8.414,71	5.568,27
CLIENTES	46.085,56	49.875,60	IES POR PAGAR	1.063,00	4.117,20
INVERSION CONSORCIO VISTA LINDAI	687.320,18	61.569,76	PROVISION LEYES SOCIALES	1.699,01	4.816,45
RENDIMIENTO POR COBRAR CONSORCIO VISTA LINDAI	-	80.365,50	ASIGNACIONES A EJECUTIVOS	3.416,52	11.951,81
ANTICIPO COMISIONES	2.100,00	6.280,43	PARTICIPACIÓN LABORAL DEL EJERCICIO	5.050,16	4.609,14
PRESTAMOS EMPLEADOS	5.570,20	1.743,60	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	-	-
CUENTA POR COBRAR A EMPRESAS RELACIONADAS	100.000,00	89.617,38	PASIVO A LARGO PLAZO	21.597,44	39.870,07
IMPUESTOS ANTICIPADOS	7.353,41	12.753,20			
INVENTARIOS TERRENO URB. LA RECOLECTA	2.263,79	2.263,79	ANTICIPO DE CLIENTES	11.316,74	11.316,74
PROYECTO LA BILINGÜE	-	301.500,00	JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO	24.603,90	38.576,29
PROYECTO MENENDEZ Y PELAYO	-	416.221,68		35.920,64	49.893,03
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	877.316,11	1.031.012,03	TOTAL DEL PASIVO	57.518,08	89.763,10
ACTIVOS FIJOS			PATRIMONIO		
MUEBLES Y ENSERES	4.961,57	5.472,46	CAPITAL SOCIAL	713.856,00	713.856,00
(-) DEP. ACUM. MUEBLES Y ENSERES	(3.624,46)	(3.789,91)	RESERVAS	19.197,52	19.197,52
EQUIPOS DE COMPUTACION	9.402,06	12.139,06	UTILIDADES ACUMULADAS	70.077,48	91.574,71
(-) DEP. ACUM. EQUIPOS DE COMPUTACION	-8.678,36	(9.027,17)	UTILIDAD DEL EJERCICIO	21.497,23	125.179,94
PROGRAMAS Y LICENCIAS	2.800,00	4.831,31	TOTAL DE PATRIMONIO	824.628,23	949.808,17
(-) DEP. ACUM. PROGRAMAS Y LICENCIAS	-1.768,74	(2.454,58)			
EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	6.993,96	6.993,96			
(-) DEP. ACUM. EQUIPOS Y HERRAMIENTAS	-5.262,95	(5.605,89)			
BIBLIOTECA	822,64	822,64			
(-) DEP. ACUM. BIBLIOTECA	-815,52	(822,64)			
TOTAL ACTIVO FIJO	4.830,20	8.559,24	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	882.146,31	1.039.571,27
TOTAL DEL ACTIVO	882.146,31	1.039.571,27			

Ing. Carlos Joaquín Moreno V
GERENTE

CFA, Mariela Crespo
CONTADORA

INMOBILIARIA PAUCARBAMBA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS
CORTADO AL 31/12/2012

INGRESOS

	2011		2012	
VENTA DE SERVICIOS				
ADMINISTRACION PROYECTO ANDALUCIA PLAZA	19.116,28	16%	102.229,91	46%
ADMINISTRACION ALBERGUE DE ANCIANOS	5.256,91	2%	26.372,47	12%
ADMINISTRACION PROYECTO ALCAZAR	38.792,41	18%	13.633,21	6%
ADMINISTRACION PROYECTO LA ARBOLEDA	4.730,43	2%	33.160,92	15%
ADMINISTRACION PROYECTO PATRIA	2.215,79	1%	34.489,96	16%
ADMINISTRACION TORRE DE NEGOCIOS	0,00	0%	4.400,00	2%
ADMINISTRACION PROYECTO TOYOCUENCA	0,00	0%	6.000,00	3%
ADMINISTRACION VISTALINDA A2	\$ 48.346,81	22%	0,00	0%
	\$ 118.458,63	100%	\$ 220.286,47	100%

(-) GASTOS

OPERATIVOS				
SUELDOS Y LEYES SOCIALES	72.984,49	62%	143.327,09	65%
GASTOS VARIOS	68.859,12	58%	66.177,14	30%
FINANCIERO	159,14	0%	162,19	0%
	142.002,75	64%	209.666,42	95%

(=) RESULTADO OPERATIVO	-23.544,12	-11%	10.620,05	5%
--------------------------------	-------------------	-------------	------------------	-----------

(+) INGRESOS NO OPERATIVOS

OTROS INGRESOS				
INTERESES SOBRE INVERSIONES FINANCIERAS	7.112,90	3%	20.107,56	9%
RENDIMIENTO PROYECTO VISTA LINDA II	0,00	0%	99.061,47	45%
INGRESOS VARIOS	50.098,93	23%	0,00	0%
	57.211,83	26%	119.169,03	54%

(=) UTILIDAD CONTABLE ANTES DE IR Y PL	\$ 33.667,71	15%	\$ 129.789,08	59%
---	---------------------	------------	----------------------	------------

PARTICIPACIÓN LABORAL	5.050,16	2%	4.609,14	2%
IMPUESTO A LA RENTA	6.868,21	3%		0%

(=) UTILIDAD DEL EJERCICIO	21.749,34	10%	125.179,94	57%
-----------------------------------	------------------	------------	-------------------	------------

Ing. Carlos Joaquín Moreno V
GERENTE

CPA. Mariene Crespo
CONTADORA