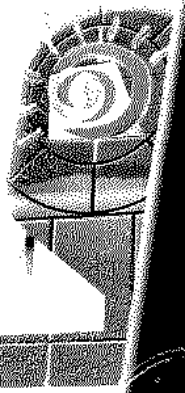
Informe a la Junta General de Accionistas Inmobiliaria del Sol S.A.

MALL DEL SOL

2011

Una empresa Nobis

Indice



EL SOL

DIRECTORIO

ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA

MISIÓN, VISIÓN Y POLÍTICA DE CALIDAD

INTRODUCCIÓN

ENTORNO MACROECONÓMICO

RESPONSABILIDAD SOCIAL

MARKETING

COMERCIAL

FINANCIERO

AGRADECIMIENTO

Directorio

Presidente del Directorio

Abg. Fernando Torres Bejarano

Vicepresidente

Abg. Vladimiro Álvarez Grau

Directores Principales

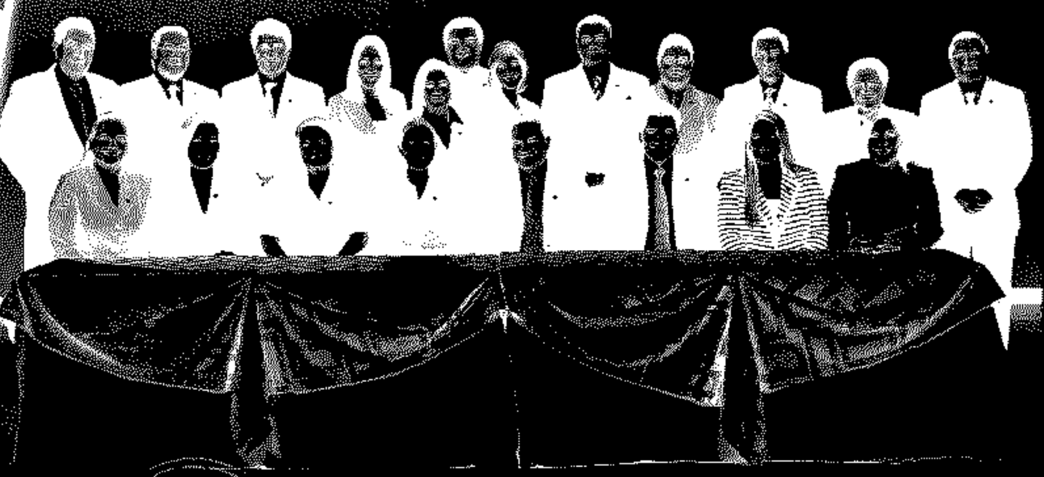
Econ. Roberto Dunn Suárez
Econ. Ricardo Baquerizo Amador

Directora Suplente

Dra. Cecilia Aragón de Pita

M

Estructura administrativa



Estructura administrativa (arriba izq. a der.): Sr. Stalyn Rodríguez, Ing. Henry Vinueza, Ing. Anderson Ochoa, Econ. Vilma Guzmán, CPA Mario Aguilar [illegible], Arq. David Hidalgo, Psic. Org. Ana María Silva, Ing. César Campoverde, Ing. Felipe Arellán, Ing. Alex Beltrán, Lcdo. Armando Nacaza, Ing. Franklin Barreno.

Estructura administrativa (abajo izq. a der.): Lcda. Santana Samaniego, Ing. Sara Rafta, Sra. Lourdes Ponce, Sra. Mercedes Romero de Zurita, Econ. Víctor Neira, Ing. Mario Zurita, Lcda. Sofía Naranjo, Sra. Lorena Sánchez.

Gerente General
Econ. Victor Nauta Méndez

Director General y Operaciones
Ing. Mario Zurita Parker

Directora Comercial y Marketing
Sra. Melissa Romero de Zurita

Coordinadora General
Sra. Lourdes Ponce Noboa

Gerencias
Gerente Comercial: Sra. Lorena Sánchez Neira
Gerente de Marketing: Lcda. Sofía Naranjo Bastidas
Gerente Financiero: *Ing. Sara Rada Salazar*
Gerente Recursos Humanos: Lcda. Samara Samaniego Gálvez
Gerente Técnico: Ing. César Campodónico Aguirre
Gerente de Seguridad: Myr. César Rivas Herrera

Subgerencias
Subgerente de Marketing: Ing. Franklin Barreno Erazo
Subgerente de Sistemas: *Ing. Felipe Avellán Ruiz*
Subgerente Operativo: Ing. Anderson Ochoa Palacios
Subgerente de Seguridad: Ing. Alex Beltrán Gutiérrez

Jefaturas
Jefe Proyectos Arquitectónicos: Arq. David Hidalgo Giler
Jefa de RRHH: Econ. Vilma Guzñay Narea
Contadora: C.P.A. María Auxiliadora Arana Palacios
Jefe de Compras: Psic. Org. Ana María Silva Canessa
Jefe Desarrollo Organizacional: Lcdo. Armando Noboa Cadena
Jefe de Eventos: Sr. Stalony Rodríguez Ayala

MISIÓN

Trabajar con eficiencia, ética, creatividad y disciplina para generar riqueza en forma productiva, capacitando y motivando a nuestros colaboradores, con la finalidad de potencializar la operación comercial de sus unidades de concesión, *a través del permanente estímulo, seguridad y confort que nuestras instalaciones ofrecen a nuestros* visitantes.

VISIÓN

Constituir al Centro Comercial como la mejor opción de compra a nivel local mediante la oferta de bienes y servicios de alta categoría.

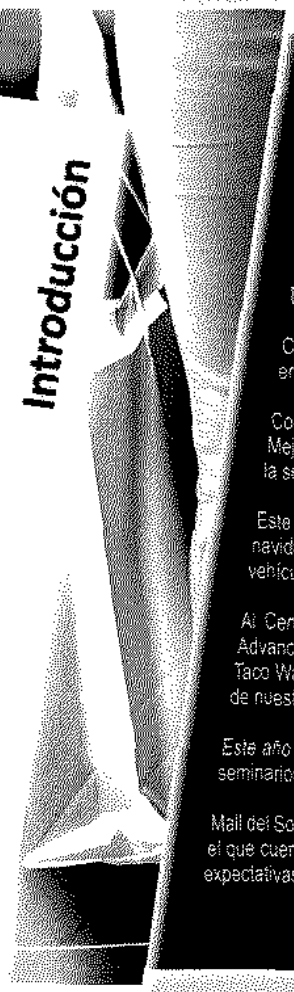
POLÍTICA DE CALIDAD

Nuestro compromiso es Comercializar, Implementar, Adecuar y Administrar la concesión de áreas, con los más altos estándares de calidad. Cumpliendo los requisitos legales y reglamentarios aplicables a nuestra operación y satisfaciendo a nuestros clientes. Optimizando y mejorando continuamente la eficacia de nuestro Sistema de Gestión, logrando el *cumplimiento de objetivos determinados por una excelente administración.*

SLOGAN

"El único lugar que lo tiene todo"

Introducción



El informe que presentamos a continuación contiene las principales actividades desarrolladas por la administración del Centro Comercial Mall del Sol durante el año 2011, con el objetivo de dar a conocer los resultados obtenidos por la compañía Inmobiliaria del Sol S.A.

Mall del Sol busca una identificación por parte de sus colaboradores, motivo por el cual se planificaron capacitaciones importantes en el año como lo fueron: la Escuela de Servicio al Cliente, la Escuela de Liderazgo para Formadores y un Diplomado dirigido a gerentes y jefes departamentales

Comprometidos con el medio ambiente continuamos con nuestra campaña de reciclaje, monitoreos de ruido y de emisiones de aire desde fuentes fijas de combustión, implementamos inodoros ecológicos en los baños de varones.

Conscientes de que nos debemos a nuestros clientes, concesionarios y visitantes, hemos implementado un Programa de Mejoramiento Continuo, a través del cual el público en general puede hacernos llegar sus comentarios y sugerencias con la seguridad de que serán atendidas de manera inmediata.

Este año innovamos nuestras campañas publicitarias con la Llave Virtual que fue la antesala para nuestra campaña de navidad "La Navidad Virtual" donde entregamos miles de premios instantáneos entre ellos, electrodomésticos, pasajes, vehículos y una casa en Ciudad Celeste.

Al Centro Comercial ingresaron importantes marcas en el transcurso del año como lo son, Fájate, Flow, Movistar, Advance Supermercado Tecnológico, Armi, Pronto, B Kull, Koaj, 4 Love & Care, United Colors of Benneton, Nino Touma, Taco Way, Taller Guayasamín, Spa Café, Urb. Castilla y Compostela; adicionalmente islas que complementan la oferta de nuestros locales comerciales.

Este año hemos logrado posesionar los salones de eventos, en los cuales se han realizado lanzamiento de productos, seminarios, congresos, eventos sociales, entre otros.

Mall del Sol continua siendo el líder de los Centros Comerciales de la ciudad de Guayaquil, el mayor generador de ventas, el que cuenta con mayor número de visitas, este logro nos compromete a seguir mejorando cada día, para superar las expectativas de nuestros clientes.

Entorno Macroeconómico

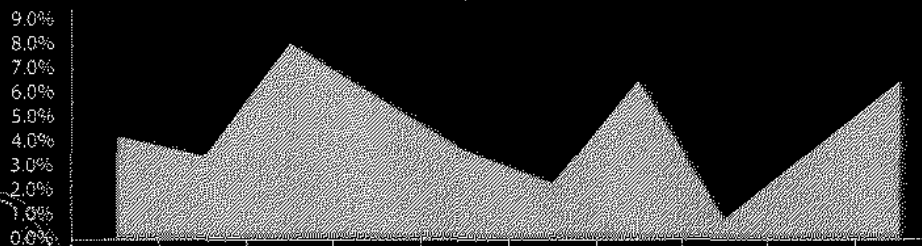
CRECIMIENTO ECONÓMICO

La economía mundial al cierre del año 2011 habría crecido en el 4%, lo que demuestra una desaceleración con relación al crecimiento del 5% del año 2010; producto de los efectos recesivos de la crisis en la zona euro y los pocos indicios de recuperación de la economía norteamericana.

América Latina creció cerca del 4.5%, mientras que las economías desarrolladas tuvieron un crecimiento del 1.6%.

El crecimiento de la economía ecuatoriana en el año 2011 fue del 6.5%, básicamente al crecimiento de la construcción (obra pública), en cuanto a la vivienda el BIESS amplió el crédito hipotecario, estimulando su crecimiento.

CRECIMIENTO DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
PIB	4.2%	3.6%	9.0%	6.0%	3.9%	2.5%	6.5%	0.98%	3.6%	6.5%

FUENTE: Banco Central del Ecuador

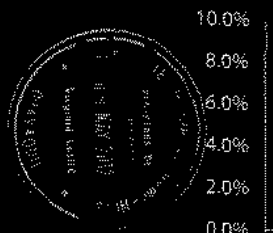
EMPLEO

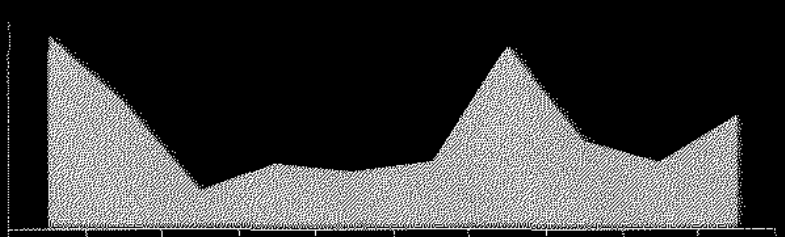
En el año 2011 los índices de desempleo y de subempleo cayeron sostenidamente, mientras que el índice de ocupación plena alcanzó el nivel más alto de los últimos dos años. En el año 2010 por mandato del Código de la Producción, Comercio e Inversiones entró a regir el "salario digno", el mismo que el año 2011 se fijo en US$ 350,00 tomando como base una canasta básica familiar de US$ 560,00.

INFLACIÓN

La inflación del año 2011 asciende a 5.4%; el promedio del año fue de 4.7%, mayor que nuestros más importantes socios comerciales en América del Sur, y unos 2 puntos por encima que en los Estados Unidos, la inflación al cierre del año se considera alta para un país dolarizado, la crisis financiera que se vive en Europa es un ejemplo del peligro que el alza en costos tiene en un país que no puede controlar su tipo de cambio.

EVOLUCIÓN DE LA INFLACIÓN DEL ECUADOR





	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Inflación anual	9.4%	6.1%	2.0%	3.1%	2.9%	3.3%	8.8%	4.3%	3.3%	5.4%

FUENTE: Banco Central el Ecuador

TENDENCIAS DE LOS CENTROS COMERCIALES EN AMÉRICA LATINA

Los países en América Latina representan un futuro promisorio para la industria inmobiliaria comercial, debido a su componente demográfico,, existen reservas o espacios estratégicos a precios razonables, poca competencia para los casos de los grupos profesionales y bien capitalizados, todo dependiendo de la economía, la situación política, social, seguridad, demografía, necesidades de espacios inmobiliarios, existen países que tienen más y mejores oportunidades para el negocio inmobiliario comercial.

Colombia es uno de los polos económicos más importantes en Latinoamérica, su mercado inmobiliario por consecuencia también ha mostrado grandes posibilidades de expansión, otro caso de éxito y que debemos de tener en cuenta con estrategas inmobiliarios regionales, es el caso de Perú, en donde gracias a su estabilidad económica y al gran desarrollo inmobiliario consecuente en su territorio, se estima que durante los próximos años podría demandar y realizar exitosamente proyectos con vocación comercial.

La tendencia de Centros Comerciales en Latinoamérica es de productos mixtos, donde el hotel, oficinas, espacios de entretenimiento, vida nocturna, cultura, compras y restaurantes estén en un solo lugar, ahora los centros comerciales deben ser un espacio para muchas personas; niños, adolescentes, familias, solteros, ancianos y discapacitados, que atraiga de manera natural a consumidores, comerciantes e inversionistas.

Otro de los cambios progresivos será la forma de explotación de centro comercial, donde pasará progresivamente de 100 por ciento venta a 100 por ciento arriendo, cuyos propietarios sean únicos o fondos de inversión, que faciliten la toma de decisiones, la renovación de los productos en el mercado, y le permita a los comerciantes invertir mucho más en sus marcas y productos.

DANMARK

EL SOL

COMPROMISO CON NUESTROS COLABORADORES

Inmobiliaria del Sol S.A. selecciona colaboradores para el largo plazo, por lo que ofrecemos una oportunidad desafiante de empleo, un compromiso con el aprendizaje, un ambiente laboral competitivo, un reconocimiento a la innovación y una cultura enfocada a premiar el desempeño.

La compañía busca una identificación firme con sus trabajadores, logrando así la contribución de todos y hacer un pleno aprovechamiento de los talentos generando sinergia para optimizar un resultado óptimo.

Valoramos el bienestar de nuestra gente a través de programas regulares de capacitación por áreas de trabajo y la *puesta en marcha de programas y campañas de salud vinculadas con la seguridad ocupacional*

Se llevó acabo un programa denominado "Escuela de Servicio al Cliente", donde el personal recibió charlas tales como:

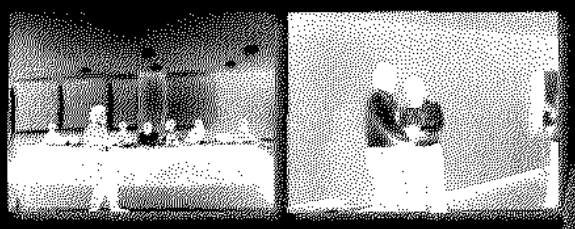
- Los principios fundamentales de un servicio de calidad
- Las necesidades del cliente y su importancia de satisfacerlas
- Cómo afrontar las quejas de nuestros clientes y cómo solucionarlos
- Resolver problemas en un servicio de calidad

COMPROMISO CON NUESTROS COLABORADORES

En el año 2010 se llevó acabo una Escuela de Servicio y luego una Escuela de Formadores, durante el año 2011 se realizó un programa denominado "Escuela de Liderazgo para Formadores", donde se trabajó con los *formadores en desarrollar las habilidades de liderazgo, técnicas para diseñar* programas de capacitación, cómo realizar presentaciones creativas, entre otros temas importantes para que puedan desarrollar de mejor manera su rol de formadores en la compañía.

En el último semestre del año se realizó un Diplomado, al que asistieron todos los gerentes y jefes de área, se reforzaron los siguientes temas:

- Legislación de seguridad social y laboral (últimas reformas legales).
- Fortalecimiento de habilidades directivas
- Gestión del talento humano con el modelo de competencias.
- Dirección y desarrollo de equipos de trabajo.
- Gestión de procesos.



COMPROMISO CON NUESTROS COLABORADORES

Adicionalmente se realizó un día de integración en Playas, donde todo el personal asistió y se desarrollaron actividades que fortalecen el trabajo en equipo.

COMPROMISO CON NUESTROS COLABORADORES

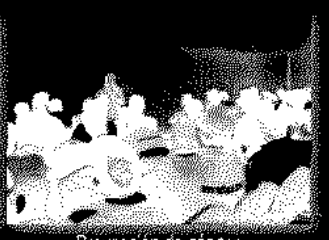
Inmobiliaria del Sol se preocupa por el bienestar de sus trabajadores y sus familias, por lo que se dictaron las siguientes charlas en el transcurso del año:

- Relaciones Humanas
- Motivación
- Relaciones Interpersonales
- Inteligencia Emocional
- Prevención de Cáncer

Relaciones humanas

Relaciones interpersonales

Motivación



Prevención de cáncer

Responsabilidad social

EL SOL

COMPROMISO CON NUESTROS COLABORADORES

Inmobiliaria del Sol realizó una capacitación en conjunto con Pacificard y la Universidad Ecotec para los colaboradores de nuestros concesionarios, donde el objetivo principal era darles a conocer las principales prácticas de servicio al cliente, merchandising, vitrinaje, técnicas de ventas, seguridad, publicidad y promoción, y de esta manera ayudarlos a desempeñar una labor exitosa, afianzando la fidelidad del cliente y aumentando las ventas.

COMPROMISO CON EL MEDIO AMBIENTE

Mall del Sol se preocupa por el medio ambiente, por lo que mostró a lo largo del año una campaña muy amigable y clara en la comunicación, basada en una estratégica colocación de los tachos en todo el centro comercial y la utilización de una clara línea gráfica en los diseños de los tachos, de esta manera obtuvimos una respuesta positiva de nuestros clientes.

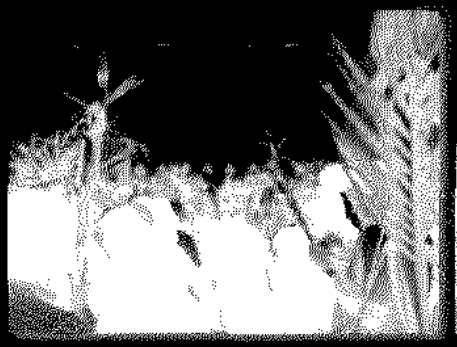
Inmobiliaria del Sol realiza una auditoria ambiental de cumplimiento, contamos con la aprobación de la Dirección de Medio Ambiente en referencia a los monitoreos de ruido ambiental y laboral, adicionalmente se realizan monitoreos de emisiones de aire desde fuentes fijas de combustión.
En los baños de varones hemos instalado inodoros ecológicos, los mismos que no utilizan agua, adicionalmente contamos con mediciones y registros de todas las áreas comunes verificando que no exista desperdicio de agua a través de fugas

La campaña incluyó personajes que interactuaron con los clientes, motivando a que se ejecute la acción correctamente.

EL SOL

COMPROMISO CON LA COMUNIDAD

En la capilla Santa Isabel se celebran misas todas las semanas, la exposición del Santísimo se realiza los días jueves, durante Semana Santa se lleva acabo el vía crucis y en el mes de diciembre se realiza la novena, contando con la participación activa de nuestros visitantes.

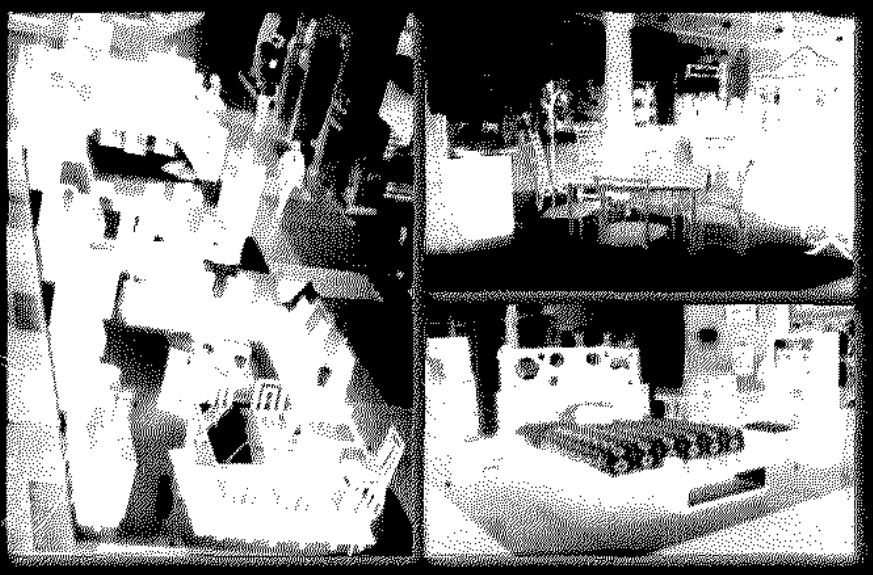


Capilla, misa de ramos

Capilla, misa de ramos

COMPROMISO CON EL PAÍS

Mall del Sol se preocupa por incentivar la compra de productos ecuatorianos, motivo por el cual se desarrollaron siete ferias de muebles en el sector Bebemundo a lo largo de año, donde participaron empresas guayaquileñas, cuencanas y quiteñas como: Diarte, Mueblerías Palito, Zona de Muebles Cuenca, Tapimueble y Pilluelos.



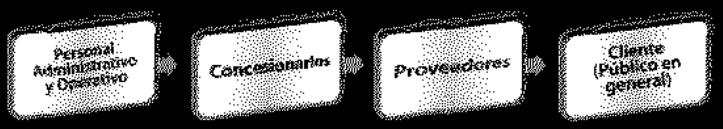
EL SOL

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO CONTÍNUO

El Mall del Sol, siendo el primer centro comercial a nivel nacional en recordación de marca, visitas, ventas y en obtener un certificado de calidad ISO 9001; con el propósito de mantenernos siempre como los pioneros en calidad y servicio hemos establecido una cultura organizacional de mejoramiento continuo, a través de un programa que administre las sucesos, pedidos e ideas.

Este programa fue implementado con el propósito de satisfacer al cliente mediante la administración de sucesos, pedidos e ideas a través de la implementación del programa de Mejoramiento Continuo.

El programa de Mejoramiento Continuo esta dirigido a:



Se han habilitado diferentes medios para receptar las diferentes solicitudes:

El proceso de ingreso de sucesos, pedidos, ideas es a través de la intranet y son:

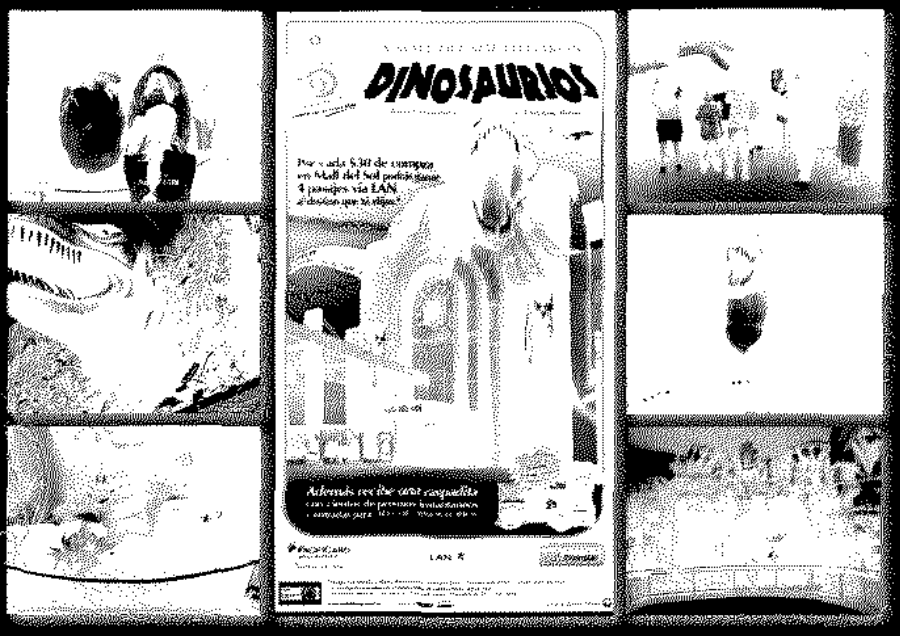
La difusión e implementación del programa de Mejoramiento Continuo se la realizó el día 26 de julio de 2011 a través de la campaña "Mejoramos para ti, Mall del Sol te escucha".

Marketing

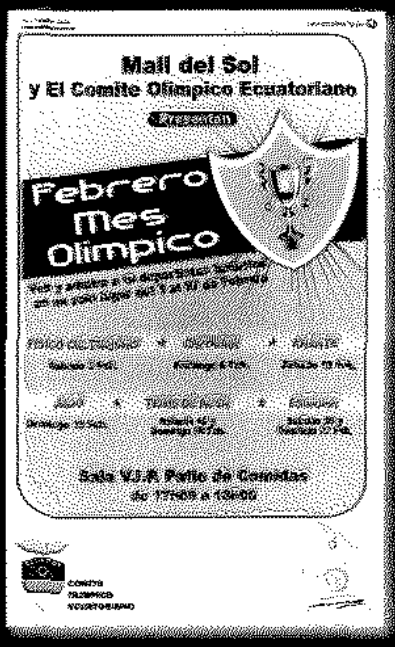
Iniciamos el año con nuestra campaña de temporada denominada **EN MALL DEL SOL TIEMPO DE VOLAR**, desde el 21 de enero hasta el 15 de marzo, donde nuestros clientes participaron de un sorteo de cuatro pasajes aéreos vía LAN, al destino que ellos elijan, por cada US$ 30 dólares de compra en cualquiera de nuestros locales; adicionalmente recibían premios instantáneos a través de raspaditas.

Realizamos algunas actividades haciendo referencia a los países donde nuestros ganadores podrían viajar con LAN, entre ellos tenemos: folklore chileno, tango argentino, show de música peruana, y simulaciones de compras en Miami.

Mall del Sol se preocupa por incentivar el entretenimiento familiar, motivo por el cual desde el 22 de febrero dio inicio el evento **DÍAS DE DINOSAURIO**, en esta *exposición se pudo revivir el mundo de estos maravillosos animales que fueron dueños de la tierra hace millones de años, la exhibición estuvo compuesta por* dinosaurios robotizados a escala real, a los que se suma un área interactiva donde se podía encontrar un cine 3D y un arenero donde los niños se podían poner en la piel de los paleontólogos.



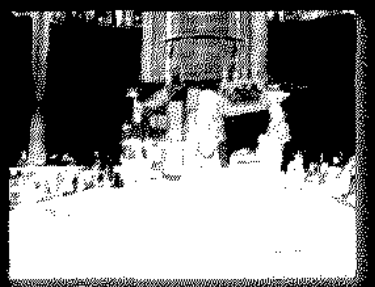
En el mes de febrero se coordinó con el Comité Olímpico Ecuatoriano la presentación de diferentes deportistas, denominando este mes como el **MES OLÍMPICO**, realizaron demostraciones de: físico culturismo, capoeira, karate, judo, tenis de mesa y esgrima, todas estas presentaciones fueron realizadas en el patio de comidas con el aplauso del público presente.



Por el día del **AMOR Y LA AMISTAD**, Mall del Sol regaló 20 cenas románticas en los restaurantes del Centro Comercial, adicionalmente realizamos shows en vivo y compartimos esta fecha tan especial obsequiando dulces a nuestros clientes.

Por el mes de **MAMÁ**, Mall del Sol regaló Casa, Carro y electrodomésticos, la promoción inició el 16 de abril y culminó el 30 de mayo.

El segundo domingo de mayo se realizaron diferentes actividades en el Centro Comercial con la finalidad de homenajear a mamá en su día, entre ellas tenemos presentación de Bolaño Jazz y tango.



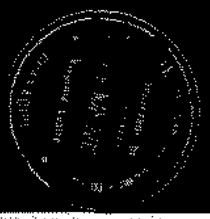
El 1 de Junio Mall del Sol compartió con los más pequeños el **DÍA DEL NIÑO**, en los exteriores del Centro Comercial se llevó a cabo un show infantil, donde los niños disfrutaron cantando y bailando.

PAPÁ por cada US$ 30 de compra podía participar por un viaje a la Copa de América en Argentina más una tarjeta de US$ 1,000 para gastos, también podían participar por fabulosos premios LG, esta promoción estuvo vigente desde el 3 hasta el 30 de junio.

Mall del Sol desarrolló actividades alusivas a la época; entre ellas tenemos los penales con Manuel Uquillas.

Mall del Sol está incursionando en promociones en el área de tecnología, preocupados por conocer los hábitos que motivan a los consumidores que visitan nuestro centro comercial, e inducirles a que realicen las compras, beneficiando directamente a nuestros concesionarios, hemos introducido un mecanismo de premios innovador y atractivo.

Entre los meses de agosto y septiembre se desarrolló la campaña **LA LLAVE VIRTUAL**, donde por compras a partir de US$ 30 podían participar en el sorteo de una casa y recibían una llave virtual con la que podían ganar miles de premios, entre el 26 de agosto y el 9 de septiembre se regalaron 18.239 premios.

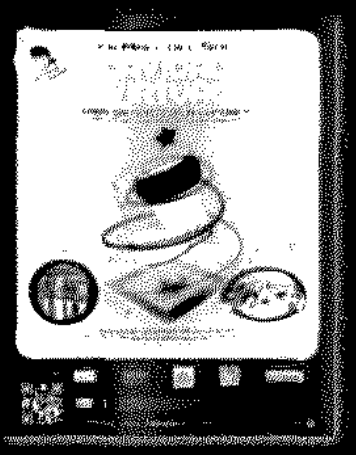


En Mall del Sol la navidad inició con la espectacular llegada de Papa Noel en helicóptero acompañado del Show "Alégrate que es Navidad", en el que se presentaron artistas como; Daniel Betancour, Jorge Luis del Hierro, Los *Intrépidos, entre otros, el show concluyó con juegos pirotécnicos que llamaron la atención de todos los presentes.*

La Campaña denominada **NAVIDAD VIRTUAL** dio inicio el 16 de noviembre hasta el día 23 de diciembre de 2011 que fueron entregados todos los premios, la promoción consistía en que por cada US$ 30 de compras nuestros clientes recibían una bota virtual y podían ganar fabulosos premios entre ellos; una casa, dos autos, pasajes vía LAN, Lcds, Dvds, tarjetas Para Ti de Pacificard, ordenes de compras y muchos premios más.

Se llevo a cabo el concurso de coros en la planta alta del sector SUKASA con la participación de escuelas y colegios de la ciudad, el trono de Papa Noel estuvo ubicado en la pileta central donde nuestros clientes se acercaban a tomarse fotografías.

Esta promoción al igual que todas las desarrolladas por el Centro Comercial durante el año 2011 tuvieron muy buena acogida por parte de nuestros clientes.



NAVIDAD EN MALL DEL SOL

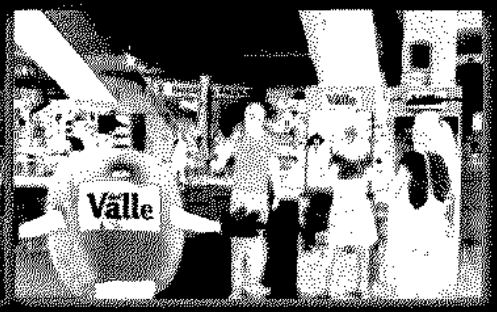
ACTIVIDADES BTL

Con el objetivo de generar presencia de marca y presentación del producto o servicio al público muchas empresas nacionales e internacionales buscan a Mall del Sol para realizar sus activaciones BTL y de esta manera llegar directamente a su nicho de mercado.

Entre las prestigiosas marcas que buscaron realizar sus activaciones en el Centro Comercial durante el año 2011, considerando el importante flujo de personas con el contamos tenemos a:

ALL NATURAL

DASANI



JUGOS DEL VALLE

ACTIVIDADES BTL

FITNESS

COLGATE

LIFE

PEPSI

LA LECHERA

LA LECHERA

CLOROX

SAMSUNG

KELLOGS

NESTLE

ROYAL

LA UNIVERSAL

ACTIVIDADES BTL

COCA COLA | REXONA | COLEGIO MONTESSORI | LUX

PRONACA | LG | BUDWEISER | SUSTAGEN

ENFAGROW | LA VAQUITA COLADA | PINGUINO | VITA LECHE SHAKE

ACTIVIDADES BTL

Marketing

ACTIVIDADES BTL

FANTA

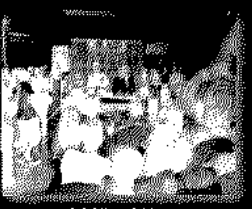
VIVANT STORM

PIZZA PIZZA

PROMOCIÓN LEBEL

FRITZ

FAMILIA


COCINA CON YA

ALL DEL SOL

Comercial

EL SOL

En el ámbito comercial, es indispensable agradecer a cada uno de nuestros concesionarios, por el apoyo constante a cada una de las actividades que el Centro Comercial realiza cada día.
Durante el año 2011 abrieron sus puertas al público franquicias importante que agregan valor y se complementan al mix comercial ya existente en Mall del Sol.

FÁJATE: Está ubicado en la planta baja del sector Megamaxi, comercializa: fajas médico quirúrgicas, post operatorias, maternas, post parto, ortopédicas y de uso diario en las líneas femenina, masculina y teen.

FLOW: Está ubicado en la planta alta del ingreso Food court, comercializa: camisetas, polos, hoodies, sweater, pantalones, shorts, chompas, vestidos, maletas, patinetas, tablas de surf, billeteras, zapatos, zapatillas y accesorios de las siguientes marcas: Billabong, Hurley, Rvca, Element, Vans, Punk Rose, Ecko, Satori, Sector Nine, Nixon, NHS, Electric, etc.

MOVISTAR: Está ubicado en la planta alta del sector Sukasa, ofrece un punto de venta de telefónia y su centro de atención al cliente.

ARMI, PRONTO, B KULL, KOAJ: Comercializan vestimenta masculina y femenina, así como accesorios de las marcas Armi, Pronto, Bkull, Koaj, Love, Under Me.

4 LOVE & CARE: Comercializa crema corporal, crema líquida, splash, jabón líquido de baño, gel antibacterial, crema exfoliante, jabones artesanales, velas aromaticas y otros insumos de higiene femenina y tocador, esponjas de baño, etc de la marca 4 Love & Care.

UNITED COLORS OF BENETTON: Comercializa ropa casual para hombres, mujeres y niños; accesorios, perfumes y ropa interior de la marca United Colors of Benetton.

NINO TOUMA: Comercializa Ropa Femenina, zapatos, cartera y accesorios del diseñador Nino Touma.

Comercial

ADVANCE: Supermercado Tecnológico está ubicado en la planta baja del sector Megamaxi, comercializa clones y CPU, laptops y notebooks, artículos electrónicos de audio y video; accesorios y componentes; juegos de video y tarjetas de video para PC; proyectores; mesas de PC; artículos de última generación y tecnología; celulares y accesorios para celulares de última generación.

SPA CAFÉ: Ofrece sánduches calientes, sánduches fríos, especiales, ensaladas refrescantes, bebidas frías y calientes, galletería, pastelería, snacks, sánduches express, lunch express y ensaladas express.

TACO WAY: Ofrece: comida mexicana, bebidas alcohólicas y no alcohólicas.

URB. CASTILLA Y COMPOSTELA: Promociona y comercialización viviendas en las Urbanizaciones Castilla Compostela.

TALLER GUAYASAMÍN: Comercializa obras, serigrafías, litografías, esculturas, joyería, artesanías, figuras en balsa, metales, multimedia, Libros del maestro Guayasamín.

REMODELACIONES

En el transcurso del año 2011 algunas marcas renovaron su imagen realizando remodelaciones de sus locales, en algunos casos se reubicaron dentro del centro comercial incrementando sus áreas de concesión.

CABELLOS DEL SOL

DUNKIN' DONUTS COFFEE & MORE

CLARO

MARE (ANN STORE)

BEEYOU (BIJOUX TERNER)

EQUIPAGGIO

Comercial

EL SOL

REUBICACIONES

NOPERTI
(SECTOR BEBE MUNDO PA)

TVENTAS
(SECTOR SUKASA PB)

KIDS & CO
(SECTOR SUKASA PB)

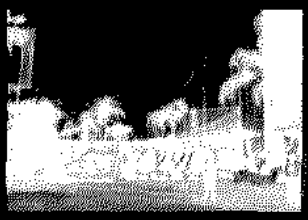
Mall del Sol cuenta con variedad de islas que complementan la oferta que los locales comerciales ofrecen a nuestros clientes, se incorporaron las siguientes:

ECUAGENERA

FRESH COCO

ADIDAS

KOOL COCO JUICE



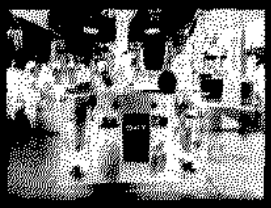
GOTCHA (PAINTBALL)

ULTRA MAGIC

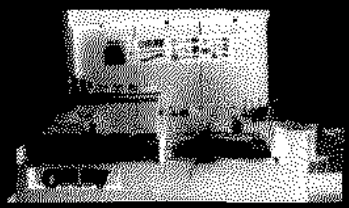
FAMILY PLACE

LITTLE CHEESSE

COOKIES & CO.



ONIX DECO



COLD SKY

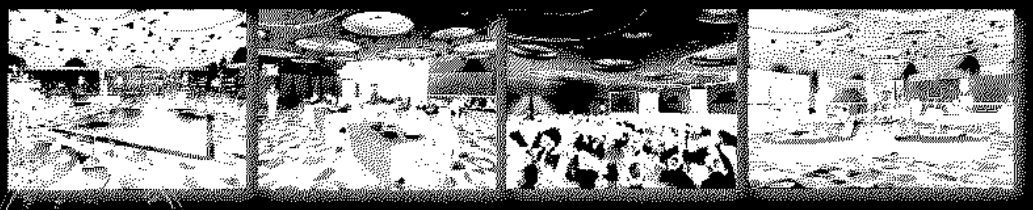
DETALLES EN FLORES

SALONES DE EVENTOS

Mall del Sol a través de los años se ha vuelto referente arquitectónico en Guayaquil convirtiéndose en el sitio ideal para cualquier tipo de evento, hoy en día ofrece sus salones para eventos empresariales y sociales de acuerdo a su necesidad, comodidad, elegancia y buen gusto.

Dada las exigencias de innovación que una ciudad cosmopolita como Guayaquil requiere, el centro comercial más grande del Ecuador, pone a disposición 6 salones con diferentes diseños y ambientes, cada salón brinda toda la infraestructura, logística y asesoría apropiada para organizar cualquier tipo de evento.

Entre los eventos empresariales que se realizaron en el transcurso del 2011 tenemos: reuniones, lanzamientos, cocteles, cenas, seminarios, conferencias, congresos, ferias y desfiles. Y en eventos sociales: bodas, 15 años, graduaciones, aniversarios, bautizos, primeras comuniones, cumpleaños etc.



SALONES DE EVENTOS

Inmobiliaria del Sol S.A. se encontraba dentro del segundo grupo de compañías que deberá aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a partir del 1 de Enero de 2011, según cronograma establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Por lo expuesto anteriormente, en el mes de marzo del 2010, Mobilsol S.A. contrató a la firma R.G. Ortiz & Compañía para conocer los principales impactos en los estados financieros, y proceder a realizar los cambios en los sistemas informáticos contables y de control interno, bajo un ambiente NIIF.

Los estados financieros sujetos a la conversión fueron: El Balance General al 31 de Diciembre de 2009, el Balance General, estado de cambios en el patrimonio de los accionistas y el estado de flujos de efectivo al 31 de Diciembre de 2010.

De acuerdo a instrucciones de la Superintendencia de Compañías del Ecuador, el plan de implementación de las NIIF comprende el desarrollo de las siguientes cuatro fases:

- Diagnóstico Conceptual
- Capacitación
- Evaluar el impacto y planificar la convergencia de NEC a NIIF
- Implementación y aplicación paralela

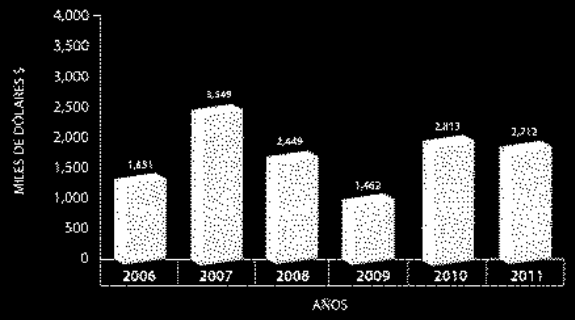
Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol durante el año 2011 cumplió a cabalidad con los requerimientos de las entidades de control.

El Estado de Resultados del año 2011 que presentaremos a continuación está basado en la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

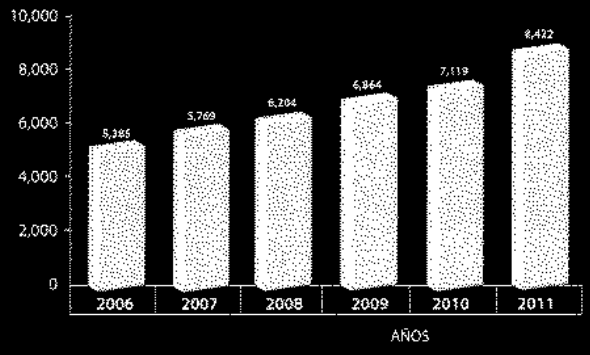
El Valor Inicial de Concesión (VIC) refleja una disminución con respecto al año 2010 del 4%, vale la pena mencionar que a partir del año 2011 se reconoce el VIC en línea recta, es decir proporcional a la vigencia del contrato de concesión.

El Valor Mensual de Concesión (VMC) refleja un incremento del 18%, basado en los incrementos contractuales año a año y a los valores recibidos por la concesión de las oficinas y de los salones de eventos durante el año.

EVOLUCIÓN VALOR INICIAL DE CONCESIÓN

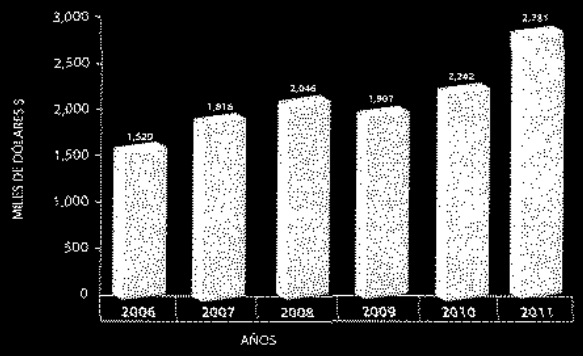


EVOLUCIÓN VALOR MENSUAL DE CONCESIÓN



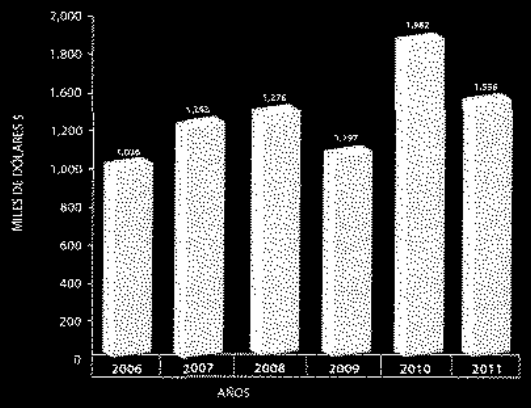
Los Gastos Administrativos se incrementan en el 28%, principalmente por el impuesto diferido reconocido durante el año 2011 por la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

EVOLUCIÓN GASTOS ADMINISTRATIVOS

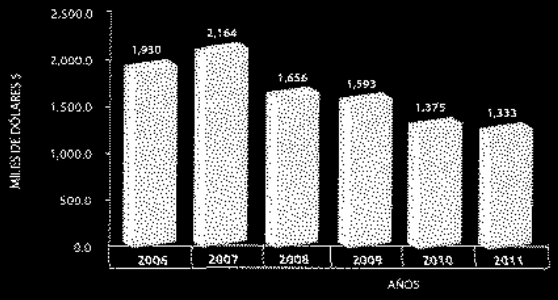


Los Gastos de Edificio disminuyeron en el 23%, y los Gastos de Depreciación y Amortización en el 3%, ya que producto de la implementación de las NIIF se modificó el tiempo de vida útil del edificio de 50 a 60 años.

EVOLUCIÓN GASTOS DE EDIFICIO

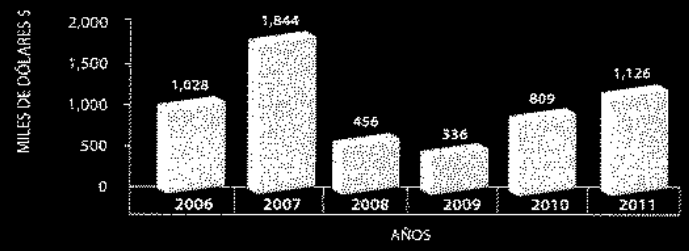


EVOLUCIÓN GASTOS DE DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN

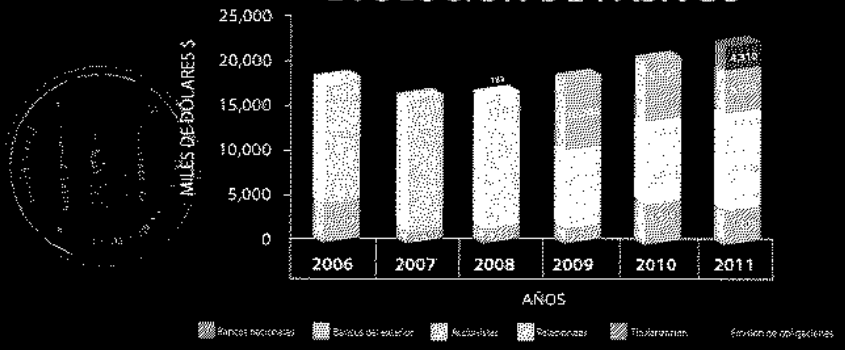


Los Intereses Financieros se incrementaron en el 39% producto de la titularización de flujos futuros realizada en el año 2009 y la emisión de obligaciones emitida en el año 2011.

EVOLUCIÓN DE GASTOS FINANCIEROS (INTERESES)

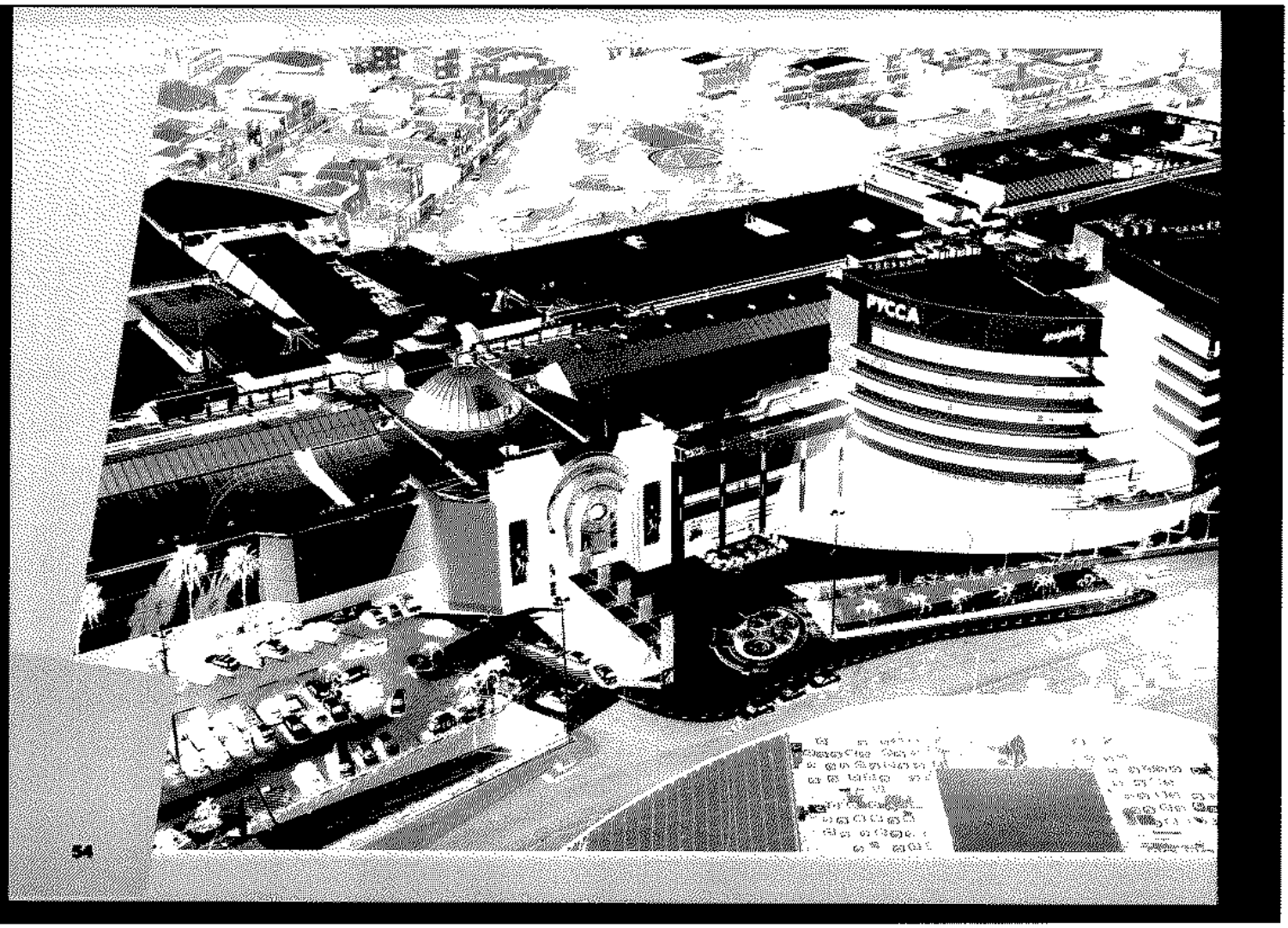


EVOLUCIÓN DE PASIVOS

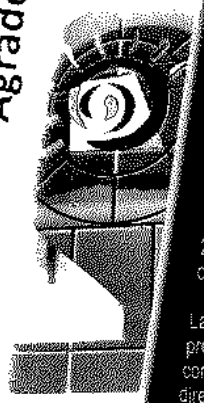


INMOBILIARIA DEL SOL S.A. MOBILSOL
ESTADO CONSOLIDADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

	AÑO 2011 (Miles US$)
INGRESOS:	
Valor Inicial de Concesión	2,712
Valor Mensual de Concesión	8,422
Otros Ingresos	586
TOTAL INGRESOS (netos)	**11,721**
GASTOS OPERACIONALES	
Gastos de Administración	-2,781
Gastos de Edificio (Depreciación y Amortización)	-1,333
Gastos de Edificio	-1,556
Gastos de Publicidad	-70
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	**-5,740**
UTILIDAD OPERACIONAL	**5,981**
OTROS INGRESOS/EGRESOS	
Ingresos de Guardiania, Limpieza y Mantenimiento	3,340
Gastos de Guardiania, Limpieza y Mantenimiento	-3,392
TOTAL OTROS INGRESOS/EGRESOS	**-52**
GASTOS FINANCIEROS	
Intereses Bancarios	-455
Intereses Titularización	-596
Intereses Emisión de Obligaciones	98
Otros Ingresos (Egresos)	-131
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	**-1,284**


PYCCA

Agradecimiento



EL SOL

Me complace dirigirme a ustedes para repasar los hechos más destacados de nuestra empresa en el periodo 2011, un año especial para nuestro Centro Comercial Mall del Sol. Quienes lo conformamos, nos sentimos motivados por el espíritu emprendedor y visionario de nuestra Presidenta y accionista mayoritaria a quien le damos nuestro especial agradecimiento.

Las directrices y apoyo por parte de los miembros del directorio nos han fortificado la pasión que nos caracteriza en cada actividad que hacemos, el liderazgo de nuestro presidente Abg. Fernando Torres Bejarano, nos liga mucho más al trabajo en equipo y compromiso con nosotros mismos y la organización; también es importante destacar el gran soporte de contraloría corporativa, quienes con sus fundamentos de control, preponderan la ejecución y cumplimiento de resultados.

El ser sustentable en el tiempo, generando siempre el buen servicio a nuestros clientes, nos ha llevado a mantener la certificación ISO 9001-2008, esta herramienta que ha venido evolucionando con nuestro sistema de mejora continua, el desarrollo de nuevos proyectos, los programas y productos innovadores, las capacitaciones e incentivos a nuestro capital humano, la optimización de recursos, nos permite decir que garantizamos a nuestros concesionarios el orgullo de pertenecer al mejor Centro Comercial del país y a nuestros clientes y consumidores, el reconocimiento y gratitud por confiar en nosotros.

La comercialización y administración de las Torres del Mall se ha convertido en uno de los más grandes retos en el año 2011, obteniendo para el cierre de este periodo un 98% de concesión y atención de primera a nuestros clientes que han confiado en nuestro equipo profesional como son nuestros ejecutivos y colaboradores.

La experiencia ganada a través de una buena gestión, nos permite decir con seguridad y humildad que estamos preparados para afrontar los tiempos duros y que cumpliremos con éxito todos los retos que se presenten en el año 2012, contamos con la ayuda de nuestro Creador, la confianza de nuestra accionista principal y el respaldo de los miembros del directorio.

Atentamente,

Econ. Víctor Nauja Méndez
Gerente General

SUKASA
LG

Inmobiliaria del Sol S.A. Mobilsol
Juan Tanca Marengo 100 y Av. Joaquín Orrantia
Telf.: (593-4) 2082100 – FAX 2082101

www.malldelsol.com.ec

@MALLDELSOL_EC facebook.com/malldelsol