



**PROMOTORA INMOBILIARIA
PRONOBIS S.A.**

**Informe a la Junta de Accionistas
Año 2.003**

Abril 2.004



**PRONOBIS
PROMOTORA
INMOBILIARIA**



NOBIS



PRONOBIS
PROMOTORA
INMOBILIARIA

Informe a los Accionistas

PRONOBIS S.A.

INFORME A LA JUNTA DE ACCIONISTAS

INDICE

I. INTRODUCCION

II. ENTORNO MACROECONOMICO

III. LABORAL

IV. COMERCIAL

V. FINANCIERO

VI. AGRADECIMIENTO



NOBIS



PRONOBIS
PROMOTORA
INMOBILIARIA

Informe a los Accionistas

DIRECTORIO DE PRONOBIS S.A.



▪ **PRESIDENTE**

SR. CESAR MESA MALDONADO

▪ **VICEPRESIDENTE**

ABG. CECILIA ARAGÓN DE PITA

▪ **GERENTE GENERAL**

ECO. VICTOR NAULA MENDEZ

▪ **DIRECTORES PRINCIPALES**

SR. WILLIAM VASCO MUÑOZ
ING. FERNANDO TORRES B.

▪ **DIRECTORES SUPLENTE**

ING. FERNANDO NAVIA G.



NOBIS



ESTRUCTURA ADMINISTRATIVA



GERENCIA FINANCIERA	: ING. SARA HUNGRIA
CONTRALOR GENERAL	: ING. RUTH GARCIA
COMERCIALIZACION	: ING. ALEXANDRA JIJON ARQ. NOHORA GRANADOS
GERENCIA TECNICA	: ARQ. ANTONIO FERAUD ARQ. EDGAR TAPIA
COORDINADOR PROYECT.	: DR. RUBEN ARMENDARIZ
JEFE DE COBRANZAS	: SRA. MA. LEONOR VILLEGAS
CONTADOR	: CPA. XAVIER MENDOZA



I.- INTRODUCCION

Pronobis S.A. es la Promotora Inmobiliaria, Comercial y Turística de Nobis, la cual en estos siete años ha desarrollado con éxito importantes proyectos en varias ciudades del Ecuador como son: en Guayaquil, Mall del Sol, Hotel Four Pointst By Sheraton; en Quito, Hotel Howard Johnson La Carolina y en Manta, Hotel Howard Johnson Manta, los cuales han aportado desarrollo urbanístico y funcionalidad.

Su gestión comprende la planificación, administración, ejecución, promoción comercialización y gerencia de proyectos, imponiendo siempre su sello de innovación, eficiencia y absoluta seguridad.

El objetivo de este informe es presentar una visión de los resultados de Pronobis S.A. monitoreando la percepción de inversionistas con respecto a la situación actual de País. **1**

Durante el año 2.003 Pronobis S.A. estuvo a cargo de la gerencia de proyectos y comercialización de los proyectos Hotel Howard Johnson Manta, Hotel Howard Johnson Guayaquil, edificio de oficinas denominado Professional Center en Guayaquil, edificio de apart-suites denominado Torre del Sol



I.- INTRODUCCION

Manta y un centro comercial denominado Plaza del Sol Manta, los mismos que se desarrollan y ejecutan a través de empresas legalmente constituidas.

La Gestión realizada por Pronobis S.A., es mas que un ejercicio profesional de realización de obras civiles, es una acción permanente de generación de ideas y creatividad con responsabilidad social.

Nuestra visión y sólido trabajo en equipo, nos ha permitido no solo identificar oportunidades de regiones y rubros con potencial inexplorado, sino acometer con determinación en proyectos ganadores.

Ver los negocios desde perspectivas nuevas, aprovechar sinergias y construir en grande, siempre pensando en el mañana, nos ubica hoy como la empresa inmobiliaria de mayor crecimiento y proyección nacional.



II.- ENTORNO MACROECONOMICO

En el año 2.003 la prioridad de las autoridades fue estabilizar la economía, dicho objetivo se logró a finales de año manteniendo bajo control del crecimiento de la inflación.

El gobierno entrante con el Coronel Lucio Gutiérrez tuvo el desafío de tener bajo control el gasto público, atraer la inversión extranjera en el petróleo para incrementar la producción tan rápidamente como sea posible, adoptar una política que restaure la competitividad de la producción ecuatoriana, asegurar el apoyo del FMI lo cual se concretó con los acercamientos realizados con el Presidente de los EEUU George Bush.

Durante el año 2.003 el crecimiento de la economía fue del 3% por debajo de los crecimientos del 4.2% y del 5.6% alcanzados en los años 2.002 y 2.001 respectivamente.

Este bajo crecimiento se ve reflejado en muchos sectores de la economía, a principios de año por la incertidumbre del cambio de gobierno la caída de la confianza empresarial fue notable, sin embargo la misma percepción fue contrarrestada debido a la



II.- ENTORNO MACROECONOMICO

firma de la carta de intención fortaleciendo las relaciones con los EEUU y a un presupuesto con menor dependencia de los ingresos petroleros, así fortaleciendo la pro-actividad en torno al ambiente económico.

El incremento de la confianza empresarial durante los meses de Abril a Diciembre del 2.003 generaron excelentes percepciones de los empresarios razón por la que podemos ratificar la excelente gestión realizada por Pronobis S.A., en culminar con una de las obras de mayor éxito en la ciudad de Manta, el Hotel Howard Johnson de Manta y seguir con el desarrollo de otros proyectos en la misma ciudad y en Guayaquil.



III.- LABORAL

Un recurso humano comprometido e identificado con nuestra filosofía y visión, es el activo mas valioso con el que contamos. Profesionales con mucha experiencia permiten que los compromisos adquiridos y los retos planteados se alcancen con el mas alto nivel de eficiencia y éxito, generando beneficio a la empresa y a todos aquellos que confían en nosotros e invierten en nuestros proyectos.

Entregar el mas alto nivel de productos y servicios, dejando siempre en alto el nombre de Ecuador y su gente se ha convertido en el modelo de conducta corporativa de los mas de 40 colaboradores que componen Pronobis S.A. y que se refleja en el afán de contribuir en equipo a la prosperidad del País.

Los recursos humanos han tenido un buen manejo gracias a la labor que ha desarrollado el personal de la empresa, ya que para el lanzamiento de cada proyecto se realizaron seminarios de inducción de cada proyecto, en los mismos intervienen todas las áreas: técnico, ventas y financiero.

Este tipo de actividades genera en cada área una actitud positiva y un sentido de pertenencia a la Empresa, donde cada empleado ofrece a sus compañeros, jefes y clientes un mejor servicio que



III.- LABORAL

contribuyen al logro de los objetivos de la organización.



6

Es muy importante citar que por cada logro obtenido en el área de ventas se les entrega a las ejecutivas incentivos, con el ánimo de generar un excelente clima organizacional, que sin duda se ve traducido en un mejor servicio para nuestros clientes.



III.- LABORAL

Uno de los valores mas importantes con los que trabaja Pronobis es la Responsabilidad Social, ya que a través de los proyectos realizados y los que se están realizando se han generado una gran cantidad de plazas de trabajo.

Nuestra Empresa a través de las compañías constructoras de cada proyecto han generado importantes fuentes de trabajo durante estos siete años de gestión. Aproximadamente 4.705 personas se han beneficiado directamente y 18.820 familias indirectamente.



IV.- COMERCIAL

La comercialización de los proyectos se realizan en la sala de ventas de Pronobis, un local totalmente equipado con sus maquetas y materiales propios de la gestión. Contamos con dos coordinadoras de ventas, cada una con un excelente equipo de ejecutivas de ventas.

Los proyectos son comercializados a nivel nacional e internacionalmente, para lo cual Pronobis tiene ubicadas estratégicamente sus salas de ventas en las ciudades de Guayaquil, Quito y Manta.

La majestosa obra del Hotel Howard Johnson Manta fue llevada acabo a través de la compañía legalmente constituida MANHOST S.A. y entregada en un 100% el 25 de Noviembre del 2.003, es una obra de propiedad de 400 personas, 300 de ellas manabitas quienes inicialmente adquirieron adhesiones al Fideicomiso Howard Johnson Manta hasta convertirse en accionistas de Manhost S.A. una vez entregada la obra.

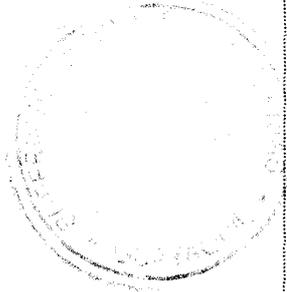
El Hotel de encuentra en la zona de mayor desarrollo urbanístico de Manta, la edificación ha aprovechado eficientemente la topografía y orientación del terreno para lograr una excelente integración en el entorno, lo cual hizo que esta obra se comercialice en tan solo 2 meses desde su inicio.



PRONOBIS
PROMOTORA
INMOBILIARIA

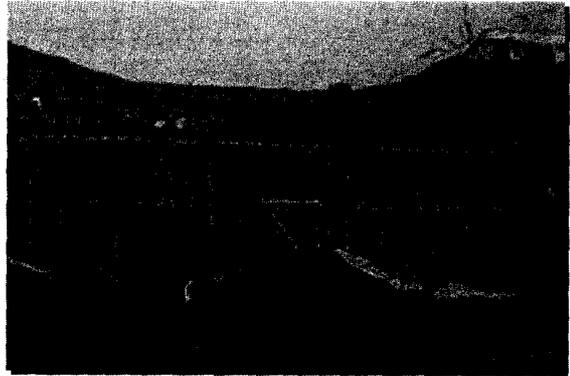
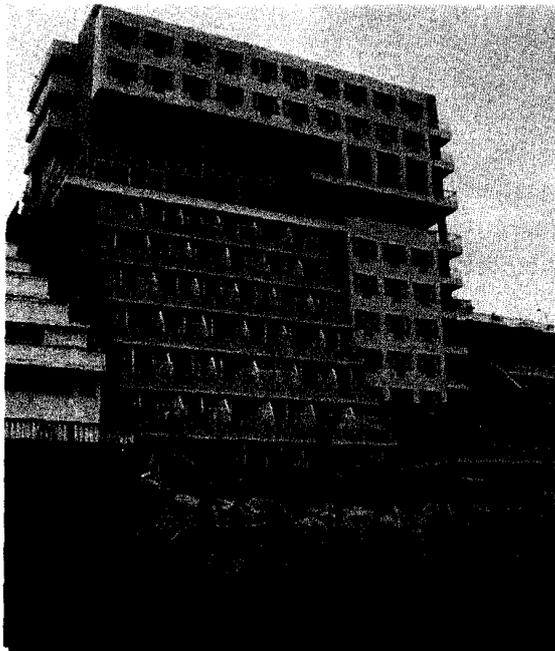
Informe a los Accionistas

30 ABR 2004



IV.- COMERCIAL

ENTREGA HOTEL HOWARD JOHNSON MANTA





IV.- COMERCIAL

Creyendo en el país en el año 2.003 se continuó con la comercialización de los otros Proyectos.

Así el proyecto Torre del Sol Manta desarrollada a través de la compañía UNIFELSA S.A., con 60 suites 6 locales comerciales, 22 bodegas y 34 parqueaderos alcanzó el 98% de ventas en miles de dólares. La Plaza del Sol Manta desarrollada a través de la misma empresa, es una moderna galería comercial ubicada en un entorno junto al Hotel Howard Johnson Manta, cuenta con 39 locales comerciales, y a finales del año 2.003 alcanzó un 66% del total proyecto en miles de dólares.

En el megaproyecto de la Plaza del Sol Guayaquil, se están edificando un edificio de oficinas Professional Center y el Hotel Howard Johnson Guayaquil. El Profesional Center desarrollado a través de la empresa Geofelder S.A. cuenta con 97 oficinas y 13 locales comerciales, los cuáles alcanzaron un 77% en ventas.

Adicionalmente el esquema de comercialización de Hotel Howard Johnson Guayaquil, llevada a cabo en la compañía GUAYHOST S.A., se realiza mediante adhesiones al Fideicomiso Howard Johnson Guayaquil, al 31 de dic/03 recibimos un 86% de adhesiones.



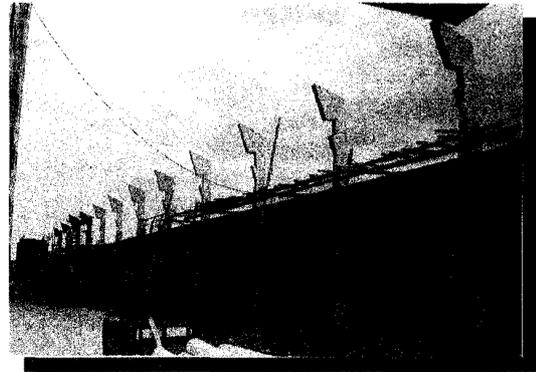
IV.- COMERCIAL

PROYECTOS EN DESARROLLO

Torre del Sol Manta
(En Construcción)



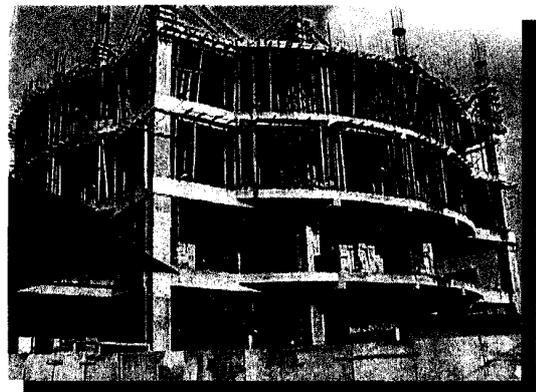
Plaza del Sol Manta
(En Construcción)



Professional Center
(En Construcción)



Hotel Howard Johnson
Guayaquil
(En Construcción)





V.- FINANCIERO

⊙ CARTERA

Otras de las gestiones que realiza Pronobis, dentro del rubro de su gestión, es el manejo de la cartera de los inversionistas que han creído en nuestros proyectos.

Aproximadamente tenemos un portafolio de 600 clientes, seleccionados mediante un arduo trabajo de análisis de crédito, los cuales dan como resultado una cartera de clientes muy sana y de gran poder de negociación.

A pesar de los altos y bajos de nuestra economía y riesgo país los proyectos tienen el prestigio y respaldo de NOBIS a través de su Promotora Inmobiliaria, lo cual ha sido un compromiso y respuesta con resultados muy positivos. Es importante mencionar que mensualmente se maneja un índice del 97.0% al 98.9% de recuperación de cartera, siendo este un beneficio para cumplir con las fechas establecidas para entrega de las obras.

12

Para Pronobis es una satisfacción contar con destacados grupos empresariales como inversionistas de los proyectos.



V.- FINANCIERO

⊙ RESULTADOS

Los resultados de la Empresa obtenidos en el ejercicio del año económico 2.003 frente a los presupuestados han sido satisfactorios.

➤ INGRESOS

Los ingresos de Pronobis S.A están determinados por los honorarios que factura a los proyectos que se desarrollan, los rubros mas importante son : Gerencia de Proyecto, Comercialización y Ventas, Gestión y Utilidad generada en los proyectos; el cumplimiento de estos rubros llega al 75% de los presupuestado y se debe básicamente a la no liquidación del fideicomiso Howard Johnson Manta que se realizará en el año 2.004.

➤ GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales tuvieron una disminución del 5,7% frente al presupuesto, debido al control detallado en cada rubro, se realizaron ahorros importantes en sueldos, beneficios, honorarios a gerentes técnicos entre otros.



V.- FINANCIERO

⊙ RESULTADOS

➤ OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Estos rubros se afectaron por el registro de las acciones de las Cias. Landunni y Torresol propietarias del Hotel Sheraton Four Points de la ciudad de Guayaquil, que fueron entregadas por la capitalización de reservas, el total de las acciones fueron negociadas con un descuento importante.



VI.- AGRADECIMIENTO

Expresamos nuestro agradecimiento a la accionista, señora Isabel Noboa Pontón, quien en todo momento expreso su credibilidad en sus ejecutivos, quienes en forma orgullosa pertenecemos al Consorcio NOBIS y nos comprometimos en la misma forma a responderle con la firme convicción de asumir el reto de lograr un crecimiento y desarrollo de nuevos Proyectos.

Por otra parte, queremos extender el mismo al Directorio de Pronobis S.A., quienes depositaron su confianza en nosotros, dando en cada sesión su apoyo y luz al camino a seguir aprobando las estrategias y los proyectos planteados.

No podemos dejar de agradecer a Contraloría, con todo su equipo no solo ayudaron realizando correctivos sino también medidas preventivas y así alcanzar los objetivos propuestos.

15

Pronobis se ha ganado la reputación de llevar sus negocios con integridad y respeto por los intereses de todos aquellos a los que pueden afectar nuestras actividades. Esta reputación constituye uno de nuestros activos, tan real como es nuestro personal; por tanto agradecemos a todo el equipo



VI.- AGRADECIMIENTO

que conforma Pronobis S.A. ya que sin su constancia y entrega no se habrían logrado las metas propuestas.

El Año 2.004 trae consigo la culminación de grandes obras que están en proceso y el inicio de nuevos proyectos que darán gran aporte a nuestra sociedad y nuestra Empresa.

De los señores Accionistas y Directores,

Atentamente,


P. **Cesar Mesa Maldonado**
PRESIDENTE EJECUTIVO