

Junta General Universal Ordinaria de Accionistas

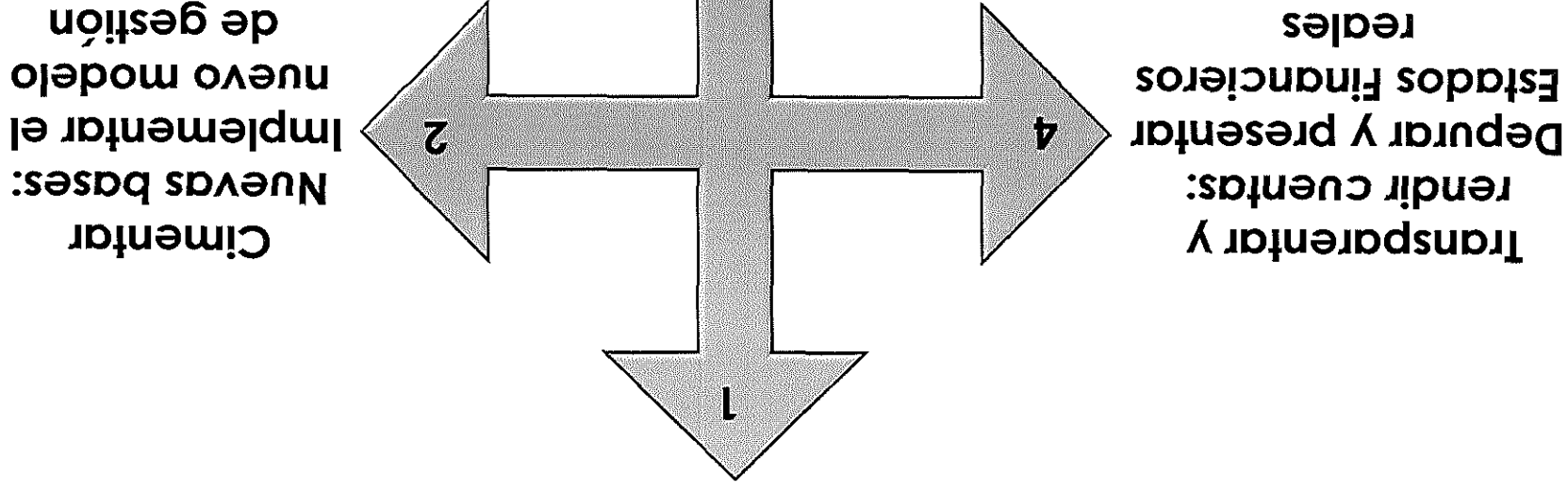


Informe Gerencial Ejercicio 2014

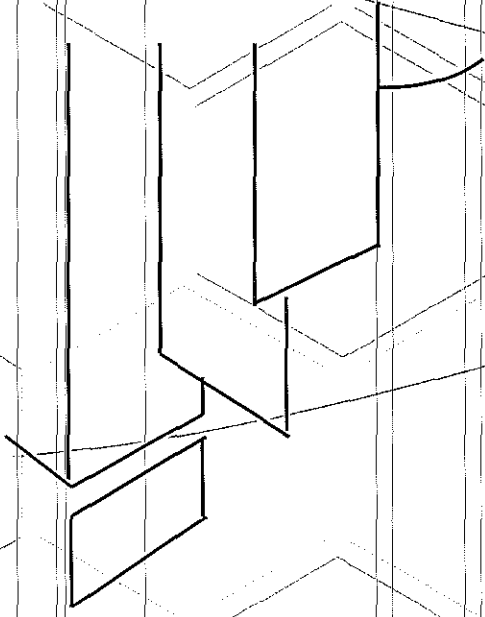
Quito, 10 de Abril de 2015

EJES GERENCIALES 2013-2014

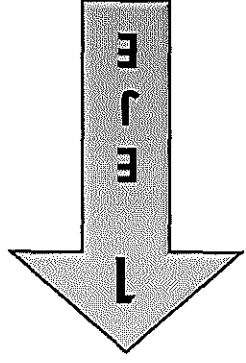
Cerrar el pasado: liquidar los proyectos inmobiliarios anteriores (mandatos)



**ASPECTOS
GERENCIALES DE
RELEVANCIA
EJERCICIO 2014**



**Cierre de proyectos
inmobiliarios
(mandatos)**



cerrando el pasado.....

CIERRE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ANTERIORES (Mandatos)

Conforme instrucción del Directorio del 06 de Agosto de 2013, Inmosolución desarrolló un trabajo en conjunto con el ISSFA para conciliar las cuentas de los siguientes proyectos:

- Drom Plaza (Quito)
- Torres del Yanuncay (Cuenca)
- Estrella de Mar (Guayaquil)
- Paraíso del Sur: Manzanas 4B, 9M, 11R, 14P Edificios, 17J Edificios y 18D Edificios (Quito)

En abril de 2014, y luego de dos entregas previas, se realizó la entrega final de toda la documentación conciliada, actualizada y necesaria para que el ISSFA proceda al cierre de los mandatos de construcción y comercialización a través de la liquidación de los proyectos inmobiliarios.

Este trabajo de conciliación se realizó por primera vez luego de varios años de vigencia de los mandatos. Cabe mencionar que por la inoportuna liquidación de los mandatos, Inmosolución generó obligaciones por intereses y multas a favor del ISSFA por aproximadamente US\$ 1MM registrados en el año 2013 y US\$ 564,000 en el año 2014.

CIERRE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ANTERIORES (Mandatos)

Al 31 de diciembre de 2014, el plan de pagos propuesto por los proyectos antes descritos fue cumplido a cabalidad, lo que implica haber subsanado deudas que estuvieron pendientes por mas de 4 años por un monto de US\$ 4,050,000.

Se entregaron bienes remanentes al ISSFA para su registro contable correspondiente a los proyectos Drom, Paraíso del Sur y Yanuncay, de la por un monto de US\$ 1,406,536.

DETALLE			DISPONIBLES	COSTO
BODEGAS		9	19.694	
DEPARTAMENTOS		14	800.068	
ESTACIONAMIENTOS		67	109.891	
LOCALES		21	427.358	
LOCAL CUENCA		1	49.525	
TOTAL REMANENTES				1.406.536

CIERRE DE PROYECTOS INMOBILIARIOS ANTERIORES (Mandatos)

El único mandato que está vigente al 31 de diciembre de 2014 es el Proyecto MOCOL, ya que estuvo en pleno proceso de comercialización durante el 2013 y 2014. A la fecha hemos entregado al ISSFA una liquidación comercial y financiera del proyecto, con una utilidad de US\$ 1.135.000 y terrenos por vender a precio de costo de US\$ 2.280.000. Esta liquidación preliminar está siendo analizada por los técnicos del departamento de inversiones del ISSFA.

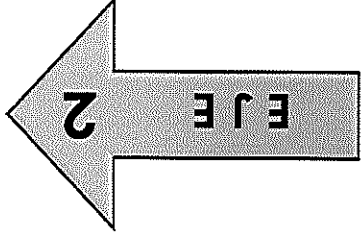
Por último en el 2014 se canceló la utilidad a favor del ISSFA que estaba pendiente desde el año 2010 por un valor de US\$ 885,498.

En resumen se ha subsanado deudas con el ISSFA en el año 2014 por:

Proyectos Inmobiliarios	US\$ 3,486,000
Intereses	US\$ 564,000
Utilidad 2010	US\$ 885,498
TOTAL	US\$ 4,935,498

**ASPECTOS
GERENCIALES DE
RELEVANCIA
EJERCICIO 2014**

**Implementación
del nuevo modelo
de negocios**



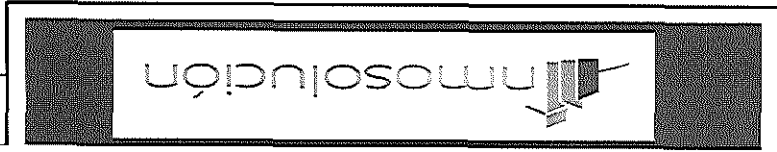
Elmientando nuevas bases.....

APROBACIÓN DEL NUEVO MODELO DE NEGOCIOS

Conforme a la aprobación del nuevo modelo de negocios por parte del Directorio del 21 de Octubre de 2013, se procedió a realizar los siguientes ajustes en la estructura:

1. Implementar la nueva estructura organizacional

- Se realizó la implementación del orgánico funcional aprobado por el Directorio. El objetivo fue contar con una estructura administrativa mínima para el nuevo modelo y con crecimiento en el área técnica para nuevos proyectos.
- A finales de 2014, dado la consecución de nuevos clientes, se incrementó el personal de proyectos.

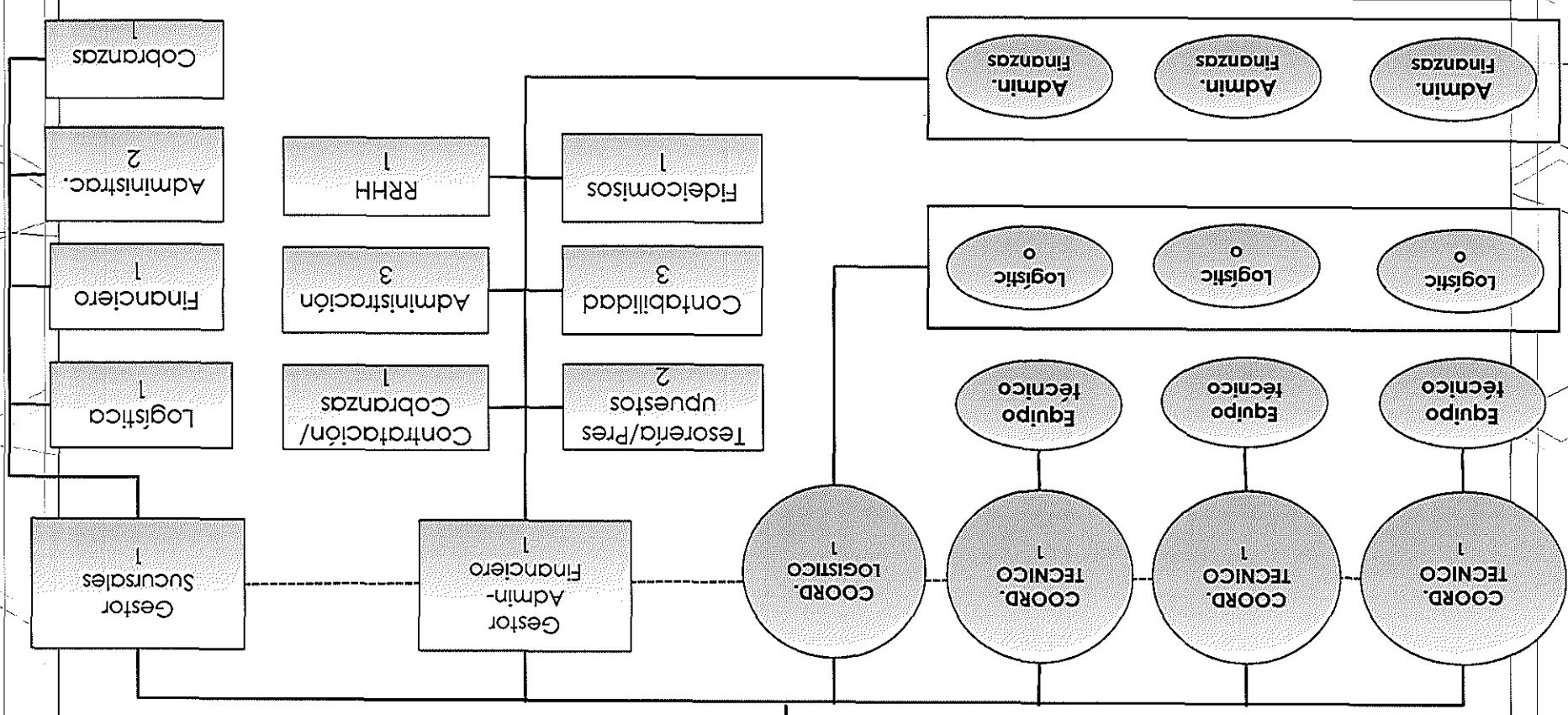


Gerencia General

Asistente Gerencia
1

Asesoría Comercial

Asesoría Legal

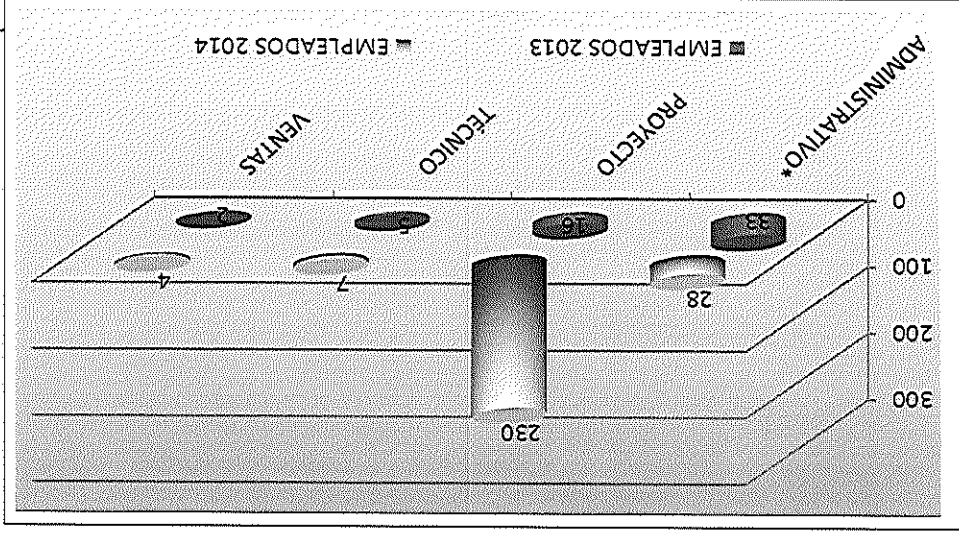


Head count: Equipo base 19

APROBACIÓN DEL NUEVO MODELO DE NEGOCIOS

A continuación se presenta resumen anual del gasto realizado por nómina de la compañía en los años 2013 y 2014.

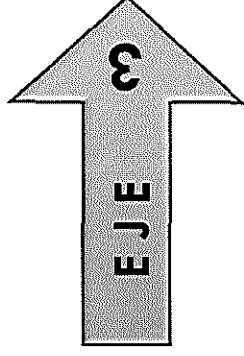
	AÑO 2013		AÑO 2014	
ÁREA	EMPLEADOS	SUELDO ANUAL	EMPLEADOS	SUELDO ANUAL
ADMINISTRATIVO*	33	108.812,18	28	223.412,04
PROYECTO	16	51.498,42	230	186.844,28
TÉCNICO	5	69.759,27	7	57.767,98
VENTAS	2	34.571,43	4	13.592,61
TOTAL	56	264.641,30	269	481.616,91



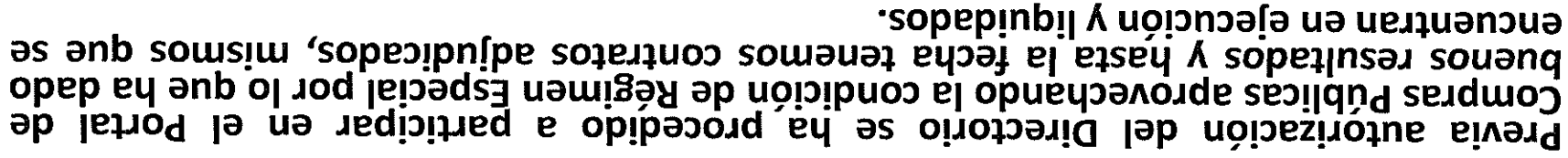
**ASPECTOS
GERENCIALES DE
RELEVANCIA
EJERCICIO 2014**



**Gestación de
nuevos proyectos**



sembrando a futuro.....

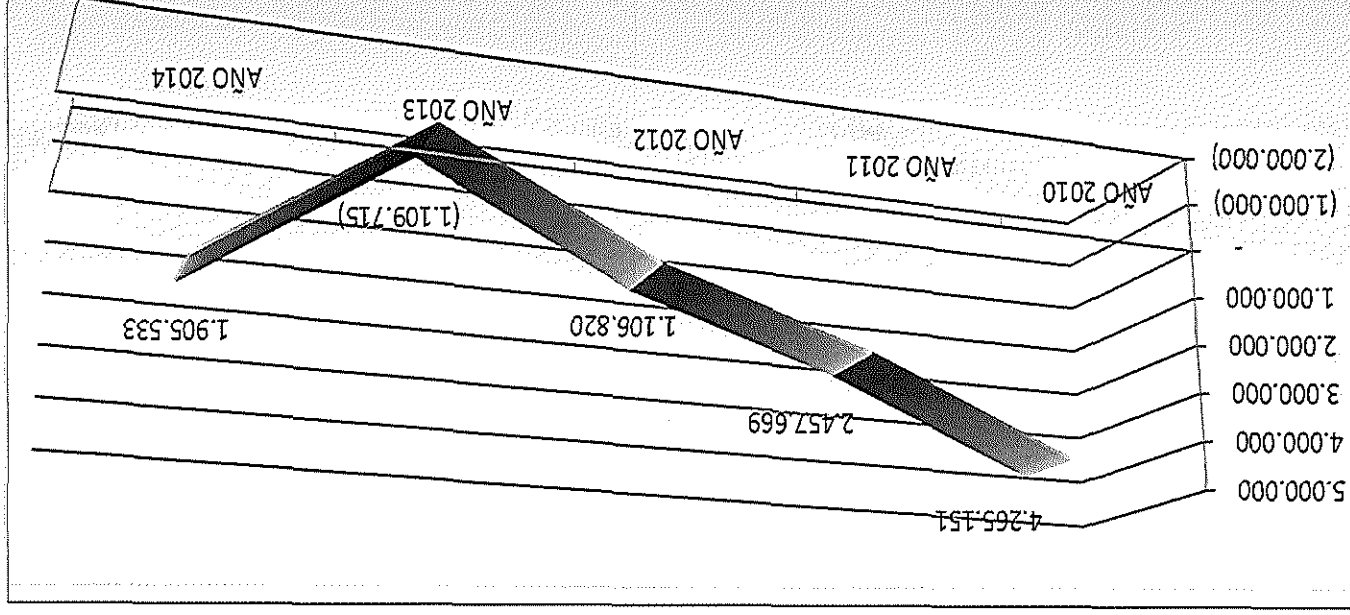


26,569.582,95

Aspectos Administrativos - Financieros:

Se ha procedido a aumentar el **Capital Social** una vez aprobado por la Junta, tomando como base la compensación de deudas ya que de no realizar esta acción la empresa se encontraba en causal de disolución, actualmente este proceso ya está registrado en la Superintendencia de Compañías.

A continuación se presenta la evolución del patrimonio desde el año 2010.

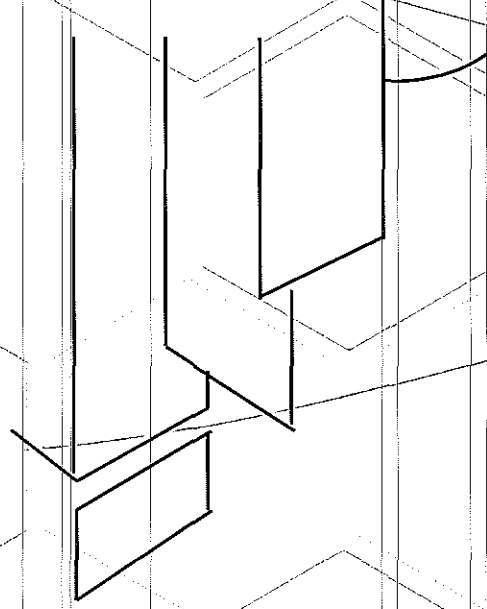


Nuevos proyectos para el ISSFA:

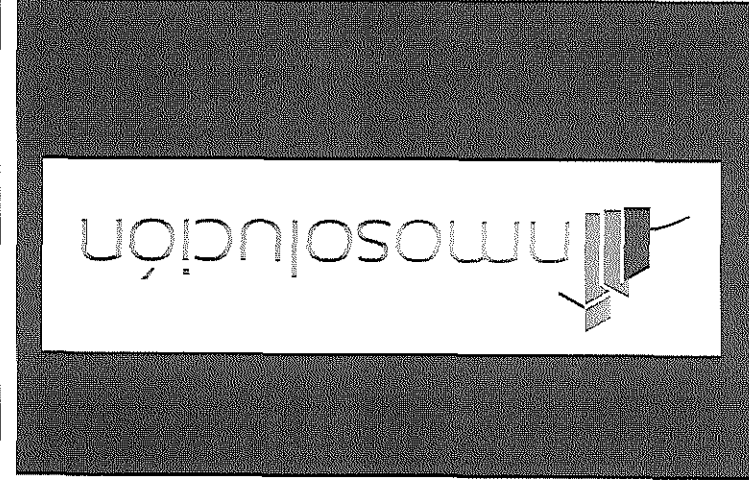
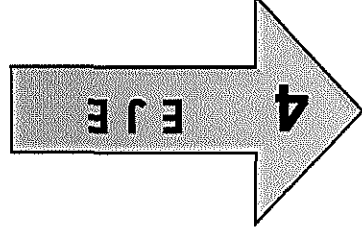
- Se está trabajando en el nuevo proyecto Paraíso del Sur para que el ISSFA tome la decisión de continuar con el desarrollo inmobiliario en Quitumbe o en su defecto se instruya cualquier decisión al respecto.
- Se está realizando la actualización de las corridas financieras de los Proyectos El Labrador, La Delicia y Yanuncay por pedido del departamento de Gestión Inmobiliaria del ISSFA.
- Se encuentra en planificación para propuesta al ISSFA los siguientes anteproyectos:

- Conjunto habitacional "Puntilla-Salitre" en Guayaquil.
- Conjunto habitacional "ESPE" en el Valle de Los Chillos.
- Desarrollo Inmobiliario-Hotelero en Guayaquil.

ASPECTOS GERENCIALES DE RELEVANCIA EJERCICIO 2014



**Transparencia
financiera**



sembrando a futuro.....

Presentación de los Estados Financieros 2014

Balance General al 31 de diciembre del 2014 (ACTIVOS):

ACTIVO	AÑO 2013	%	AÑO 2014	PORCENTAJE	VARIAción
ACTIVO CORRIENTE					
Caja y bancos	1.652.128	7,63%	5.814.170	20,57%	251,92%
Inversiones temporales		0,00%	431.806	1,53%	
Inversiones fiduciarias		0,00%		0,00%	
Cuentas y documentos x cobrar:	7.172.353	33,14%	13.359.477	47,27%	86,26%
Inventarios	12.512.709	57,81%	8.397.374	29,71%	-32,89%
Otros activos corrientes	194.138	0,90%	172.991	0,61%	-10,89%
TOTAL DE ACTIVOS CORRIENTES	21.531.328	99,47%	28.175.818	99,69%	30,86%
ACTIVO FIJO NETO	113.806	0,53%	88.865	0,31%	-21,92%
TOTAL DE ACTIVOS	21.645.134	100,00%	28.264.683	100,00%	30,58%

Presentación de los Estados Financieros 2014

Balance General al 31 de diciembre del 2014 (PASIVOS):

PASIVOS	AÑO 2013	%	AÑO 2014	PORCENTAJE	VARIACIÓN
PASIVO CORRIENTE					
Obligaciones Cías. No Relacionadas	1.756.934	8,12%	667.814	2,36%	-61,99%
Obligaciones Cías. Relacionadas	7.827.367	36,16%	348.162	1,23%	-95,55%
Otros Pasivos Corrientes		0,00%	50.389	0,18%	
Terreno MOCOLI		0,00%	4.980.115	17,62%	
Rentabilidad Mocoli		0,00%	925.063	3,27%	
TOTAL DE PASIVOS CORRIENTES	9.584.301	44,28%	6.971.543	24,67%	-27,26%
Provisiones Laborales	58.427	0,27%	29.090	0,10%	-50,21%
Anticipo de clientes	6.304.656	29,13%	14.971.790	52,97%	137,47%
Pasivo Largo Plazo	6.807.465	31,45%	4.495.005	15,90%	-33,97%
TOTAL DE PASIVOS LARGO PLAZO	13.170.548	60,85%	19.495.885	68,98%	48,03%
TOTAL DE PASIVOS	22.754.849	105,13%	26.467.428	93,64%	16,32%

Presentación de los Estados Financieros 2014

Balance General al 31 de diciembre del 2014 (PATRIMONIO):

PATRIMONIO	AÑO 2013	AÑO 2014	PORCENTAJE	VARIACIÓN
Capital social pagado	1.800.000	1.800.000	6,37%	0,00%
Aporte para futuras capitalizaciones		2.334.479	8,26%	
Reservas	525.346	525.346	1,86%	0,00%
Result. Acum. Prov. Adopcion 1ra. Vez Nilit	(108.239)	(108.239)	-0,38%	0,00%
Perdida Ejercicio anteriores	(1.219.389)	(3.318.330)	-11,74%	172,13%
Utilidad/ Pérdida del Ejercicio	(2.107.433)	564.000	2,00%	-126,76%
TOTAL DE PATRIMONIO	(1.109.715)	1.797.256	6,36%	-261,96%
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO	21.645.134	28.264.684	100,00%	30,58%

Presentación de los Estados Financieros 2014

Pérdidas y Ganancias 2014 vs FORECAST 9 + 3:

DESCRIPCION	FORECAST (9 + 3)	P y G	DIFERENCIA	DIF. %
	MONTO	MONTO	MONTO	MONTO
VENTAS NETAS	16.979.953	11.090.838	(5.889.115)	-34,68%
Costo de ventas	15.256.303	9.519.342	(5.736.961)	-37,60%
MARGEN BRUTO	1.723.650	1.571.496	(152.154)	-8,83%
Gastos de Administración	616.252	943.228	326.976	53,06%
Gastos de ventas	191.162	202.786	11.623	6,08%
	916.236	425.483	(490.753)	-53,56%
Depreciación Administ. y Ventas	42.018	30.912	(11.106)	-26,43%
	874.217	394.571	(479.647)	-54,87%
Gastos financieros ISSFA	104.153		(104.153)	-100,00%
Otros Ingresos Financieros	65.578	13.243	(52.334)	-79,80%
Otros ingresos no Operacionales	123.418	276.330	152.912	123,90%
Otros gastos*	0		0	
UTILIDADES BRUTAS	665.060	684.144	(274.915)	-41,34%
15% participación utilidades	0	0	0	
UTIL. (PERD.) ANTES IMP. RENTA	665.060	684.144	19.084	2,87%
Impuesto a la Renta	146.313	120.144	(26.169)	-17,89%
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	518.747	564.000	45.254	8,72%

Pérdidas y Ganancias 2014 vs AÑO 2013

DESCRIPCION	AÑO 2014	AÑO 2013	DIFERENCIA	INCREMENTO
	MONTO	MONTO	2014 - 2013	MONTO
VENTAS NETAS	11.090.838	6.920.762	4.170.077	60,25%
Costo de ventas	9.519.342	7.656.679	1.862.663	24,33%
MARGEN BRUTO	1.571.496	(735.917)	2.307.413	-313,54%
Gastos de Administracion	943.228	1.479.189	(535.962)	-36,23%
Gastos de ventas	202.786	647.028	(444.242)	-68,66%
	425.483	(2.862.134)	3.287.617	-114,87%
Depreciación Administ. y Ventas	30.912	30.536	376	1,23%
	394.571	(2.892.670)	3.287.241	-113,64%
Otros Ingresos Financieros	13.243	13.619	(376)	-2,76%
Otros ingresos no Operacionales	276.330	771.618	(495.288)	-64,19%
Otros gastos			0	
UTILIDADES BRUTAS	684.144	(2.107.433)	2.791.577	-132,46%
15% participación utilidades	0		0	
UTIL. (PERD.) ANTES IMP. RENTA	684.144	(2.107.433)	2.791.577	-132,46%
Impuesto a la Renta	120.144		120.144	
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	564.000	(2.107.433)	2.671.433	-126,76%

Presentación de los Estados Financieros 2014 Pérdidas y Ganancias 2014 al 31 de diciembre 2014:

DESCRIPCION	AÑO 2014
VENTAS NETAS	11.090.838
Costo de ventas	9.519.342
MARGEN BRUTO	1.571.496
Gastos de Administración	943.228
Gastos de ventas	202.786
	425.483
Depreciación Administ. y Ventas	30.912
	394.571
Otros Ingresos Financieros	13.243
Otros ingresos no Operacionales	276.330
Otros gastos	
UTILIDADES BRUTAS	684.144
15% participación utilidades	0
UTIL (PERD) ANTES IMP. RENTA	684.144
Impuesto a la Renta	120.144
UTILIDAD (PERDIDA) NETA	564.000

CUENTA	REAL	ART 11	DIFERENCIA
BAIT (EBIT)	394.571	394.571	
(-) Gastos Financieros		-	
(+) Otros Ingresos Financieros	13.243	13.243	
(+) Otros Ingresos no operacionales	276.330	276.330	
Amortización de pérdidas (Conciliatorio)		133.408	
UTILIDAD ANTES DE IMP Y PART	684.144	550.736	133.408
22% IR	150.512	120.144	30.368
UTILIDAD A REPARTIR	533.633	564.000	

* Se aplica el Art. 11 de la LEY DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO

Art. 11.- Pérdidas.- Las sociedades,pueden compensar las pérdidas sufridas en el ejercicio impositivo, con las utilidades gravables que obtuvieren dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que se exceda en cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

ASIENTO CONTABLE:

Amortización pérdidas	133.408,14
Pérdidas Acumuladas	133.408,14

CAPITALIZACIÓN DE UTILIDADES.- Mediante Oficio No. SCVS.IRQ.DRICAL.SIC.15.743.06725 del 26 de marzo del 2015, la Superintendencia informa que a pesar de la capitalización por compensación de deudas tenemos un desfase del 15,98%, es decir nuestra situación en relación al Capital Social está con 65,98%, por lo que es necesario CAPITALIZAR las Utilidades del año 2014, situación que estaba prevista pero al no concluir el ejercicio fiscal no era posible su cuantificación.

CAPITALIZACIÓN DE UTILIDADES.-

El Art. 37 de la LRTI, en su parte pertinente manifiesta que: «.... Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos...». En tal virtud si se decide la capitalización de la utilidad y la inversión de la misma en un ACTIVO PRODUCTIVO.

NOMENCLATURA	CUENTAS	ACTUAL	CAPITALIZACIÓN
A	CAPITAL SOCIAL	4.134.479,00	4.134.479,00
B	RESERVA LEGAL	483.031,63	483.031,63
C	RESERVA FACULTATIVA	42.314,86	42.314,86
D	UTILIDAD DEL EJERCICIO		564.000,00
E	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	(1.037.434,63)	(1.037.434,63)
F	(-) Resultados Acumulados Adopción NIIF	(108.239,01)	(108.239,01)
G	(-) Pérdidas Acumuladas 2013	(2.107.433,27)	(2.107.433,27)
H = B + C + D + E + F + G	TOTAL PÉRDIDA	(2.727.760,42)	(2.163.760,42)
I = (-H)/A	RELACIÓN PÉRDIDA A CAPITAL	65,98%	52,33%

Se requiere aprobación de lo siguiente:

- a) Estados Financieros:
- b) Capitalización de las Utilidades 2014
- c) Aprobación compra de Activo Productivo

TERRENO HILTON COLON GYE



TERRENO POLICENTRO GYE

