

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

INFORME DE GERENCIA PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2012

Mediante la disposición de la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de GEPRINSA, efectuada el 13 enero 2011, recibo el nombramiento de **Gerente General** de la Empresa, documento debidamente inscrito en el registro de la propiedad y mercantil del Cantón Otavalo, con repertorio número 155 y partida número 6, de fecha 14 de Enero de 2011, para un período estatutario de cinco años, por consiguiente y de acuerdo con el Art. 124 de la Ley de Compañías, me permito poner a su consideración el siguiente informe para su conocimiento y resolución:

1. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Durante el ejercicio fiscal 2012 no se realizó ninguna junta general de socios, por lo que a continuación se detalla las acciones emprendidas por la gerencia.

2. GESTIÓN DE LA GERENCIA Y ADMINISTRACIÓN

De acuerdo a la programación, durante los meses de enero, febrero, marzo y abril se realizó la construcción del Centro Comercial “El Jordán”.

El 09 de marzo de 2013 se realizó el lanzamiento de marca del Centro Comercial con la finalidad de dar a conocer “El Jordán” a los posibles concesionarios. Se obtuvo la presencia de alrededor de 40 personas, representantes de marcas a nivel nacional (Movistar, Ceviches de la Rumiñahui, Banco Pichincha, Banco del Austro, entre otros) y a nivel local (Papitas de la abuela, Megasonido, World Computers, Captoos, Bike Otavalo, La Ganga, La Tablita del Tártaro, entre otros). Aun cuando se obtuvo una asistencia adecuada, no se obtuvo ningún resultado positivo del evento, más que la promoción publicitaria.

En el mes de marzo se realizan las adecuaciones necesarias para que ECONOFARM (Sana Sana) y Banco Pichincha (cajero automático) inicien su operación.

Una vez terminada la obra civil de todo el centro comercial se inicia la apertura del Centro Comercial el 28 de abril de 2012, con 18 locales comerciales e islas distribuidos de la siguiente manera:

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

PLANTAS	BIEN DE USO EXCLUSIVO	CONCESIONARIOS/ COPROPIETARIOS
PLANTA BAJA	BUE 1,2 y 6	SANTAMARIA
	BUE 3, 4	
	BUE 5	DEPORTES SHOP
	BUE 7, 8	SANA SANA
	BUE 9	
	BUE 10	MOVISTAR
PLANTA ALTA	BUE 11	
	BUE 12	
	BU3 13	
	BUE 14	
	BUE 15	
	BUE 16	
	BUE 17	PIZZERIA DONNY'S
TERRAZA 2	BUE 18	
ISLAS	PATIO DE COMIDAS	DULCE MAE
	BAJO ESCALERA MECÁNICA	CONSORCIO DEL PICHINCHA
	JUNTO A GRADAS	BANCO PICHINCHA
	BAJO RAMPA	SUBTIL

Es necesario mencionar que al momento de la apertura solamente se tenían concesionados 5 locales y 4 islas. A pesar de las gestiones realizadas no fue posible concretar contratos con varias marcas comerciales.

Al realizar un análisis de la poca acogida de los locales del Centro Comercial por parte de los comerciantes se deducen dos motivos:

1. Los locales comerciales tenían un costo 30% más alto por encima de los locales cercanos al establecimiento.
2. Otavalo no se encontraba preparado para el funcionamiento de un establecimiento de estas características. En la ciudad los locales comerciales del segundo piso no funcionan, es decir solo pueden ser arrendados como oficinas; los comerciantes prefieren locales con salida a la calle.

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

En el meses de Junio y Julio solo se incluye un concesionario más SaluVida. Adicional, en los meses de Agosto y Septiembre se abren y cierran dos locales: Cevichería Montañita y Motor Uno (motos)

Lamentablemente en los meses de agosto, septiembre y octubre disminuye el número de concesionario de 7 solamente quedaron 3.

Pero en el mes de noviembre se retoma las conversaciones con los concesionarios y se reemplaza y se insertan nuevos concesionarios de la siguiente manera:

LOCAL	EX - CONCESIONARIO	NUEVO CONCESIONARIO
BUE 10	MOVISTAR	KILL ZONE
ISLA	SUBBTIL	DETALLITOS DE AMOR
BUE 9		PROTEXTIL
BUE 15		Daniel's restaurant
BUE 16		Daniel's Express
BUE 17	Pizzería Donnys	Pizzería El Trébol

En los meses de Octubre y diciembre el BUE 3 y 4 inicia actividades con una feria de muebles, el cual tiene una buena aceptación por parte de la ciudadanía Otavaleña, pero no de manera permanente sino por semanas. Además se arriendan varios locales exclusivamente para el mes de Diciembre aprovechando la temporada Navideña.

A pesar de ello la gerencia continúa realizando la gestión con posibles concesionarios para cumplir con los objetivos planteados al inicio de la administración.

Para fortalecer el proceso de posicionamiento y promoción del Centro Comercial, se propone como estrategia disponer de un rubro de para publicidad, el cuál será manejado a través de la Administración del Jordán y no de GEPRINSA.

3. CONTEXTO ADMINISTRATIVO

A inicios del 2012, la nómina de GEPRINSA constaba de 2 personas, mi persona en calidad de Gerente General, y el Ing. Flores en calidad de Administrador. Para el mes de Mayo se incluye la Ing. Cristina Tehanga como Asistente de Gerencia y la Ing. Tanya Pérez como asistente administrativa.

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

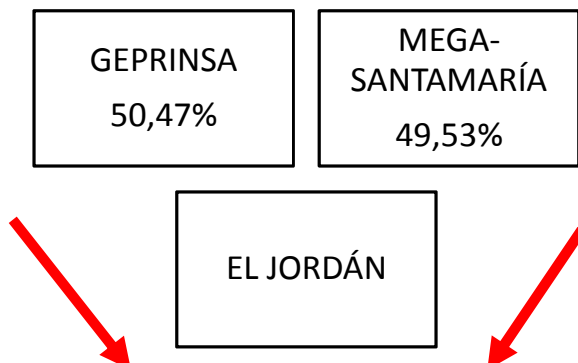
En el mes de Octubre el Ing. Flores pasa de GEPRINSA al Jordán, y en el mes de Diciembre finaliza la relación laboral con la Ing. Tanya Pérez.

La Contabilidad se encarga a la empresa CONTAXCOM, la cual es la encargada del registro contable de todos los ingresos y gastos, así como las declaraciones de IVA, RENTA, y demás obligaciones tributarias en el SRI, también colabora con asesoramiento en el IESS y Ministerio de Relaciones Laborales.

La empresa GEPRINSA, que tiene la mayoría de propiedad del Centro Comercial “El Jordán”, conjuntamente con Mega-Santamaría realizan la Administración del edificio a través de la figura legal correspondiente.

4. ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO “EL JORDÁN”

De acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal, y el Reglamento de Propiedad Horizontal, los co-propietarios (GEPRINSA y Mega-Santamaría) tienen la obligación, una vez iniciada la operación, de conformar una Administración del Edificio debidamente legalizada, de esta manera:



El 27 de abril de 2012 los copropietarios del centro comercial se instalan en Asamblea general Universal Extraordinaria amparados por el artículo trigésimo del reglamento interno de copropiedad.

En la asamblea se resuelven tres puntos:

1. Es necesaria la conformación de un directorio para la administración del Centro Comercial, es por eso que se decide designar a los integrantes del directorio con un periodo estatutario de 2 años, recayendo las dignidades en las siguientes personas:

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

DESIGNACIÓN	NOMBRE	COMPAÑÍA
PRESIDENTE	Ing. Jaime Pérez	GEPRINSA
VICEPRESIDENTE	Lic. Alba Pérez	GEPRINSA
TESORERA	Ing. Tanya Pérez	GEPRINSA
SECRETARIO	Ing. Cristina Tehanga	GEPRINSA
VOCAL	Ing. Mario Zambrano	MEGA SANTAMARIA

2. Se nombra como Administrador, por un periodo estatutario de 2 años al Ing. Pablo Flores, cuya función principal será la obtención de la figura legal de la Administración del Centro Comercial.
3. Se define un presupuesto para la administración y mantenimiento con 4 rubros principales, por 8 meses de operación:

RUBRO	MES	AÑO 2012	OBSERVACIONES
Personal	1829,59	14636,64	Administrador, Servicio, Limpieza, y Beneficios Sociales
Servicios Básicos	410,00	3280,00	Agua, Luz, Teléfono, TV Cable, Escalera Mecánica
Publicidad y eventos	800,00	6400,00	4 eventos al mes, radio, prensa, móvil.
Reserva Legal	157,71	1261,68	Ley y Reglamento
Total	3197,29	25578,32	

En referencia es este último punto se puede manifestar que fue necesario realizar un ejercicio de gastos durante los meses de mayo junio y julio; con la finalidad de obtener un costo histórico aproximado sobre los gastos que se realizarán durante todo el año.

Previo al inicio de la existencia legal de la ADMINISTRACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL EL JORDAN, la documentación fue revisada y aprobada por personal Administrativo, de Marketing, Legal, etc. de Mega-Santamaría. El 1 de Octubre inicia legalmente la figura de la Administración del Edificio con la obtención del RUC, y el número patronal del IESS

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

A partir de esta fecha se regularizan todas las actividades dentro el Centro Comercial en el tema administrativo, esto es la contratación del Administrador, personal de Servicios, y Limpieza; el pago de las planillas de servicios básicos y gastos a nombre del Centro Comercial, y el manejo conjunto del rubro de Publicidad y Eventos.

El 28 de noviembre se instala nuevamente la Junta General Extraordinaria con el objetivo de cambiar a la Tesorera Ing. Tanya Pérez, por la persona de la Lic. Alba Pérez.

5. CONTEXTO FINANCIERO

En el año 2012 GEPRINSA continúa con la administración de los siguientes bienes inmuebles en las ciudades de Otavalo e Ibarra como se indica en el siguiente cuadro:

Ubicación	Local	US\$	US\$	%
Ibarra	Iglesia Universal	30000,0	30.000,00	35,2%
Gasolinera	La Tablita	16800,0	23.187,86	27,2%
	Minimarket	3600,0		
	Cabinas Telefónicas	2520,0		
	Lavadora	267,9		
Jordán	Econofarm	17070,4	32.130,74	37,7%
	Cajero	500,0		
	Movistar - Kill Zone	2307,8		
	Dony's	1720,5		
	Patio de Comidas	700,0		
	Deporte Shop	3132,1		
	Isla Patio de Comidas	650,0		
	Consortio Pichincha	1200,0		
	Bisuteria	1200,0		
	Salud Vida	2600,0		
	DirecTV	400,0		
	Local Ropa - Atahualpa	575,0		
	Isla Cocoexpress	75,0		
	Total		85.318,60	100%

En la ciudad de Ibarra se logra firmar el contrato el 1 de enero con la Iglesia Universal con un canon de arrendamiento de 2500 más IVA. Las adecuaciones realizadas por el anterior

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

arrendatario Agrolife por un valor estimado de 20.000 dólares, (negociados en 5.000 dólares) permitieron las mejoras para que el local se encuentre en perfecto estado.

En la ciudad de Otavalo, respecto de los locales ubicados en la Gasolinera “Los Lagos”, se puede apreciar que el Minimarket HOPS y las Cabinas Telefónicas se han mantenido constantes, y no se ha visto ninguna mejora en los locales.

En cuanto a la Tablita del Tártaro, se inicia el 2012 con un proceso de negociación debido a que se terminaba el contrato en Diciembre 2011, el cual mencionaba el canon de arrendamiento por US\$ 550, por gestiones de Gerencia se logra un aumento en el costo de arrendamiento a un valor de US\$ 1400. Es decir existe un incremento mayor a 2.5 veces en relación al año 2011.

La compañía relacionada SERCOPH propietaria de la Gasolinera toma la decisión de no operar más en la lavadora, pero es necesario su arrendamiento. SERCOPH en las escrituras de constitución no tiene como objeto social la actividad de arrendamiento, es por eso que GEPRINSA administra estos ingresos con la formalidad del caso.

Los cuadros en la parte inferior demuestran de forma clara la evolución y comportamiento de la facturación del 2012 y su respectiva comparación con el año 2011.

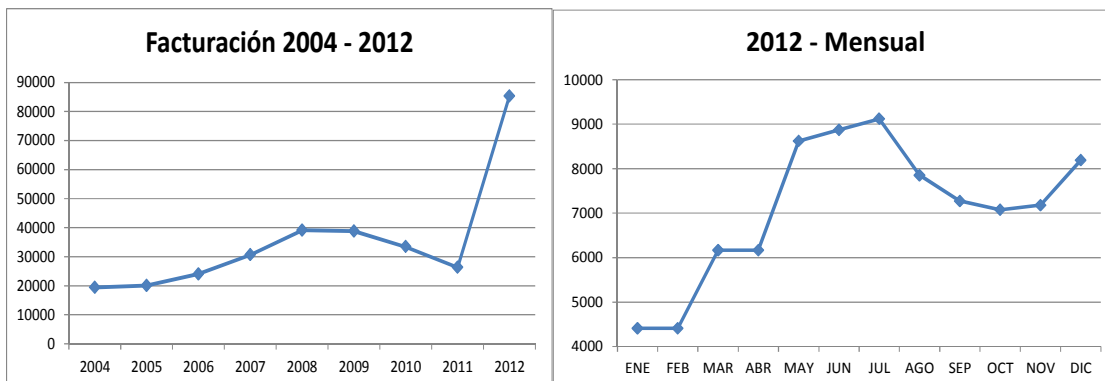
Respecto a los gastos, aun cuando la construcción del edificio del Centro Comercial físicamente finaliza el 28 de Abril, las liquidaciones y pagos a proveedores continúan durante todo el año. Al momento la mayoría de obligaciones están cubiertas, excepto las contraídas con los socios. Existe un préstamo en el Banco Promérica, cuyo saldo a Diciembre es de 16.243,72.

El mayor gasto operativo corresponde a la alícuota de mantenimiento del Centro Comercial “El Jordán” por un valor de US\$ 1613,67 mensuales.

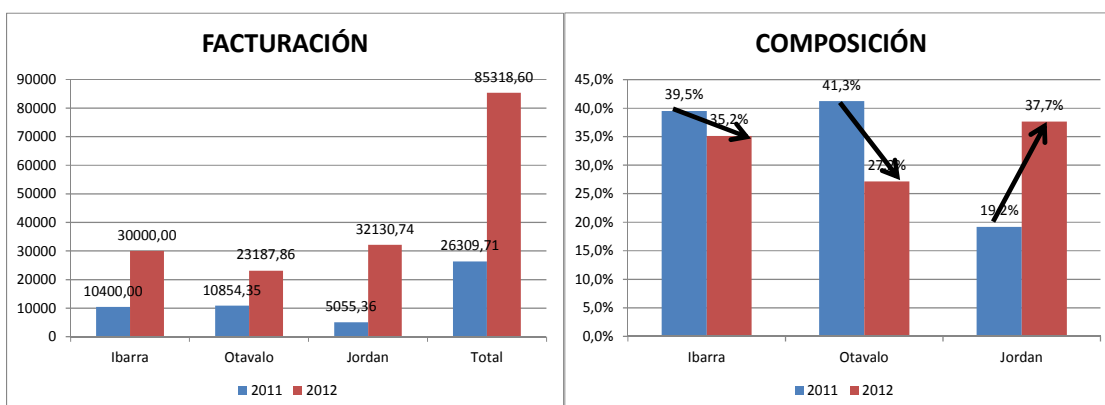
En lo que respecta las obligaciones con las diferentes entidades públicas, un gasto que requiere un análisis es el pago de la patente municipal, cuya reliquidación por el año 2011 y pago del año 2012 llegó a un valor de US\$ 12.283,84 dólares, lo cual obligó a firmar un convenio de pago con dicha entidad, éste y las otras obligaciones están cubiertas en su totalidad.

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

FACTURACIÓN HISTORICA - ANUAL Y MENSUAL



FACTURACIÓN Y COMPOSICIÓN DE INGRESOS 2011 Y 2012



6. PUBLICIDAD

A partir del mes de abril con la apertura del Centro Comercial se inician las actividades para atraer a potenciales clientes.

Se ha tomado como estrategia realizar “alianzas” con instituciones públicas como es el caso del Municipio de Otavalo, para la organización de eventos. Además se contrató la asesoría de una persona en temas de marketing para promocionar al Centro Comercial; es así que empiezan relaciones con el Señor Carlos Pérez de nacionalidad colombiana, con el cuál se trabaja los meses de mayo, junio y julio.

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

Los eventos realizados por el Centro comercial van encaminados a todo tipo de público, niños, jóvenes, adultos y adultos mayores, con el objetivo de definir qué tipo de mercado es el potencial cliente y definir qué mercado atacar en el siguiente año.

Además de la realización de eventos sin un ancla como fiestas del cantón o feriados se realizaron actividades diarias como es la bailoterapia, la cual tuvo una muy buena aceptación por parte del público, pero se creyó conveniente que ese tipo de eventos tomen un descanso para que el tema no se vuelva rutinario y poder explotarlo en diferentes meses. Otros de los eventos que se realizaron fueron en función de la apertura de nuevos locales del centro comercial como fue los locales en el patio de comidas, además del homenaje a Otavalo por la Erección de Villa a Ciudad.

Otra de las estrategias publicitarias fue la realización de eventos en fechas especiales como son las fiestas de navidad en las cuales se esperaba la afluencia masiva del público; en estos eventos se coordinó con el Municipio de Otavalo, que colaboró de manera oportuna y eficaz en los requerimientos del Centro Comercial.

A continuación se presenta la cantidad de eventos coordinados y realizados durante el año 2012, por parte de la administración de “El Jordán”:

Nº	MES	FECHA	NOMBRE DEL EVENTO
1	Abril	28/04/2012	Apertura del Centro Comercial
2	Junio	01/06/2012	Día del Niño
3		02/06/2012	Presentación de teatro con títeres
4		08/06/2012	Pintando El Jordán
5		09/06/2012	Presentación de la Escuela Municipal de las Artes
6		10/06/2012	Inicia la Bailoterapia en el Jordán
7		16/06/2012	Exposición pinturas
8		16/06/2012	Música en vivo, Mariachis y premios
9		20/06/2012	Socialización del plan ambiental
10		22/06/2012	Okarina en vivo - Inti Raimy en el Jordán
11		30/06/2012	Dia del Padre
12		21/07/2012	Bailoterapia nocturna
13		28/07/28	Cometas
14	Julio	14/07/2012	Gaitas de Cartagena
15		17/07/2012	Electro Dj's En el Jordan
16		21/07/2012	Bailoterapia Nocturna, premios y promociones

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

17		28/07/2012	Taller de cometas
18	Septiembre	05/09/2012	Pasarela Modelaje, presentacion de los niños talento
19		07/09/2012	Festival Artistico Musical por fiestas del Yamor
20	Octubre	31/10/2012	Homenaje a Otavalo
21	Diciembre	02/12/2012	Bailoterapia Navideña
22		07/12/2012	Lanzamiento Diciembre Magico
23		08/12/2012	Apertura Pesebre
24		14/12/2012	Evento de navidad Santamaria
25		15/12/2012	Novena en el Jordan
26		16/12/2012	Cumpleaños en el jordan Camila González
27		17/12/2012	Novena dia 2
28		18/12/2012	Novena dia 3
29		/12/2012	Novena dia 4
30		19/12/2012	Novena dia 5
31		19/12/2012	Villancicos en kichwa
32		20/12/2012	Novena dia 6
33		21/12/2012	Novena dia 7
34		22/12/2012	Novena día 8
35		23/12/2012	Novena dia 9 Pase del niño, Agasajo a los participantes de la novena

Desde abril a diciembre se tiene un promedio de 4 eventos por mes, es decir un evento por semana, que en cuestión de tiempo y logística es un esfuerzo realmente grande para el equipo reducido del centro comercial.

7. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES

- Se recomienda que GEPRINSA a través del Jordán contrate los servicios de un profesional en marketing, debido a que la promoción del Jordán debe ser más agresiva para posicionar la marca dentro del Cantón.
- Se recomienda continuar con la búsqueda de cadenas comerciales posicionadas como posible concesionarios.
- Se recomienda concentrar los esfuerzos para lograr alianzas estratégicas con entidades públicas (Municipios, GPI, Asociaciones, etc) y privadas (Universidad de Otavalo, Imbauto, entre otros) para compartir la logística y obtener un mayor impacto.
- La promoción y publicidad del Centro Comercial “El Jordán” requiere de una gran creatividad, por lo tanto siempre será bienvenida la opinión de los socios en el Plan de Marketing 2013 para lograr el éxito esperado.

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

- Finalmente sobre el resultado económico del presente ejercicio recomiendo recapitalizar la pérdida para que el capital de los socios no se afecte.

Cumplo con extender el agradecimiento a los socios y a los concesionarios por la confianza, a los empleados por su dedicación, y a Dios por mantenernos siempre con su bendición.

Atentamente

Ing. Jaime Pérez
GERENTE GENERAL
GEPRINSA