

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

INFORME DE GERENCIA PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2013

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 2013 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

Desde la apertura del Centro Comercial, el objetivo de la Administración en el primer año de operación fue atraer concesionarios que sumen al posicionamiento de la marca "El Jordán Centro Comercial". Al finalizar el mes de diciembre de 2012 se tenía 5 locales comerciales y 4 islas; sin embargo al finalizar el mes de diciembre de 2013 el número de concesionarios aumenta y se obtiene el siguiente cuadro:

PLANTAS	BIEN DE USO EXCLUSIVO	CONCESIONARIOS/ CÓPROPIETARIOS		
		ABRIL - DIC 2012	ENERO - JUNIO 2013	JULIO - DICIEMBRE 2013
BAJA	BUE 1,2 y 6	SANTAMARIA	SANTAMARIA	SANTAMARIA
	BUE 3, 4			MUEBLES NICOLE
	BUE 5	DEPORTES SHOP	EL BARATON	LA EXCLUSIVIDAD
	BUE 7, 8	SANA SANA	SANA SANA	SANA SANA
	BUE 9		PROTEXTIL	PROTEXTIL
	BUE 10	MOVISTAR	KILLZONE	KILLZONE
ALTA	BUE 11			COFFE FRUTA
	BUE 12			
	BUE 13		SUMAK GAMES ADVENTURE	SUMAK GAMES ADVENTURE
	BUE 14			

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

	BUE 15		DANIEL'S RESTAURANT	DANIEL'S RESTAURANT
	BUE 16		DANIEL'S EXPRESS	DANIEL'S EXPRESS
	BUE 17	DONNY'S PIZZERIA	PIZZERIA EL TREBOL	
TERRAZA 2	BUE 18			
ISLAS	PATIO DE COMIDAS	DULCE MAE		
	BAJO ESCALERA MECÁNICA	CONSORCIO DEL PICHINCHA		CLARO
	JUNTO A GRADAS	CAJERO BANCO PICHINCHA	CAJERO BANCO PICHINCHA	CAJERO BANCO PICHINCHA
	BAJO RAMPA	SUBTIL	DETALLITOS DE AMOR	DETALLITOS DE AMOR
	JUNTO BUE 3 Y 4			NAYTA

En resumen de los 5 locales concesionados en el 2012, se suman 6 locales más y se mantienen 4 islas hasta diciembre de 2013. Con un total de 14 concesionarios dentro el Centro Comercial.

A medida que el Jordán posiciona su marca, existe más apertura por parte de interesados en colocar sus productos, así mismo que se debe realizar dos análisis dentro de este contexto:

El primero son los esfuerzos que realiza la administración por mantener el flujo de posibles clientes para los locales comerciales y el segundo son las actividades que se realizan para mantener a los concesionarios del Centro comercial.

La gerencia se ha visto en la necesidad de aplicar varias estrategias con los concesionarios para que mantengan sus negocios; pero factores como el tema turístico, comercial y la falta de apoyo por parte del sector del sector público complica la actividad de los negocios locales.

En comparación con los centros comerciales que funcionan en la ciudad de Ibarra los altos índices de ingresos y soporte al tema turístico y comercial hacen que el poder adquisitivo sea más alto y el comercio de vea beneficiado. Lamentablemente en Otavalo, todavía existen deficiencias en ese sentido.

Como se recomendó en el informe de gerencia 2012, se creo un rubro para publicidad el cual es manejado por la administración del Centro Comercial, el cual trabaja en función del plan de marketing.

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

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

3. CONTEXTO ADMINISTRATIVO

En el mes de enero de 2013 la nómina de GEPRINSA estaba conformada por mi persona en calidad de Gerente General, y la Ing. Cristina Tehanga como asistente administrativa. La empresa GEPRINSA, que tiene la mayoría de la propiedad del Centro Comercial "El Jordán", conjuntamente con Mega-Santamaría realiza la Administración del edificio a través de la figura legal correspondiente, el talento humano que cubre la operación pertenece a esta la Administración; así el Ing. Flores coloca su renuncia en el mes de febrero. Ante esta situación se contrata los servicios del Ing. Gabriel Cisneros, el cual se mantiene en el cargo por el periodo de tres meses; seguidamente en el mes de junio se contratan los servicios de la Ing. Karla Reinoso, la cual renuncia en el mes de septiembre.

Las personas contratadas anteriormente fueron profesionales en marketing y turismo, lo cual ocasionó deficiencias en el manejo administrativo.

A pesar de eso y en función de la recomendación de la misma gerencia se analizaron opciones con el mismo perfil, actividad que no fue fácil, debido a que dentro del cantón no existen profesionales con la suficiente experiencia o la remuneración que ellos solicitan no se encuentra dentro del presupuesto establecido para la administración.

Aún con las limitaciones mencionadas y después de varias reuniones y entrevistas, se determina que el mejor perfil para el puesto es la Ing. Comercial Ivonne Pérez, que además cuenta con estudios en Turismo. Se incorpora en sus funciones en el mes de noviembre y se mantiene hasta la presente fecha.

De 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.



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.

Para el año 2013, no se realiza ninguna Asamblea de copropietarios, sin embargo se toma la decisión de cambiar de Administrador, por una personal con formación en Marketing.

El resumen de gastos y el cobro de las respectivas alícuotas se observa en el siguiente cuadro:

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

Nº	Code	Descripción	%	Monto	AÑO
1	IM01	Alicuota Geprinsa	50,47%	1.611,97	19.343,64
2	IM02	Alicuota Santamaría	49,53%	1.581,95	18.981,36
		Totales		3.193,92	38.327,00
Nº	Code	Descripción	Mensual	Anual	AÑO
1	ADM	Administrador	500,00	6.000,00	5.167,05
2	SER	Personal Servicios	477,00	5.724,00	5.188,84
3	UM	Personal Limpieza	477,00	5.724,00	5.188,84
4	IESS	IESS	176,66	2.119,92	3.899,09
5	DT	Décimo Tercero	121,17	1.454,00	1.428,61
6	DC	Décimo Cuarto	80,00	960,00	1.205,75
7	AGUA	Agua	50,00	600,00	484,66
8	LUZ	Luz	200,00	2.400,00	2.302,76
9	TEL	Teléfono y TV Cable	80,00	960,00	813,06
10	SUM	Suministros varios	80,00	960,00	1.121,54
11	PUB	Publicidad	800,00	9.600,00	9.341,03
12	RES	Reserva 5%	152,09	1.825,08	1.132,63
		Totales	3.193,92	38.327,00	37.273,85
		Balance			1.053,15

Todas las actividades 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 se encuentran debidamente registradas y cubiertas.

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

5. CONTEXTO FINANCIERO

En el año 2013 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	30000,00	30.000,00	30,4%
Gasolinera	La Tablita	17498,90	25.478,92	25,8%
	Minimarket	3465,00		
	Cabinas Telefónicas	2640,00		
	Lavadora	1875,02		
Jordán	Planta Baja	31796,34	43.164,20	43,8%
	Planta Alta	8626,29		
	Islas	1691,57		
	Otros	1050,00		
Total			98.643,12	100%

En la ciudad de Ibarra se mantiene el contrato firmado con la Iglesia Universal con un canon de arrendamiento de 2500 más IVA. Se han realizado pequeños trabajos en función del mantenimiento del local, propios del manejo adecuado las instalaciones del local

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. En cuanto a la Tablita del Tártaro, se mantiene el contrato de arrendamiento por un valor de US\$ 1400.

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, sin embargo a partir del mes de Julio funciona de manera irregular, lo cual se refleja en la falta de pago.

Los cuadros en la parte inferior demuestran de forma clara la evolución y comportamiento de la facturación 2011, 2012, y 2013.

Respecto a los gastos, aun cuando la construcción del edificio del Centro Comercial físicamente finaliza en el año 2012, las liquidaciones y pagos a proveedores continúan en el 2013. Al momento TODAS las obligaciones están cubiertas, excepto las contraídas con

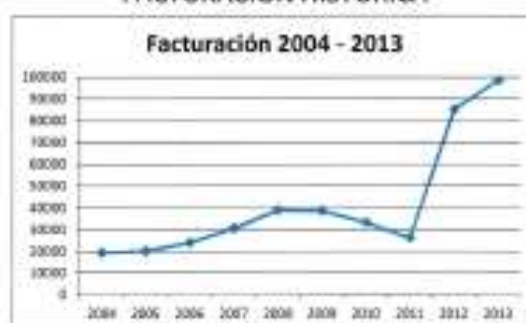
GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

los socios. Existe un préstamo en el Banco Promérica, cuyo saldo a Diciembre es de 6.326,30.

El mayor gasto operativo corresponde a la alícuota de mantenimiento del Centro Comercial "El Jordán" por un valor anual de US\$ 14.961,78.

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, y para el año 2013 fue de US\$ 3.580,66; aun cuando los resultados del ejercicio económico 2012 fueron negativos; en todos los casos se firmó un convenio de pago con dicha entidad, éste y las otras obligaciones están cubiertas en su totalidad.

FACTURACIÓN HISTÓRICA



FACTURACIÓN 2011, 2012, y 2013



GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

6. PUBLICIDAD

Como estrategia se realizó "alianzas" con instituciones públicas como es el caso del Municipio de Otavalo, para la organización de eventos como Otavalo en oferta, bailoterapia, Battle Force entre otros. Con el Gobierno Provincial de Imbabura para promocionar turísticamente a Imbabura a través de muestras fotográficas y ruedas de prensa de eventos a nivel local. Con la Universidad de Otavalo, para la realización de eventos como son desfiles de moda, por mencionar algunos.

Uno de los eventos que deben mencionarse con mayor énfasis fue la participación del CC en las fiestas del Yamor. La administración creyó conveniente apoyar en dicho evento debido a que se ha realizado varios eventos dentro de las instalaciones del CC, pero se aprovechó la oportunidad para mostrar a los visitantes al Cantón que existe un lugar donde puede descansar, comer comprar o simplemente pasear.

Otra de las estrategias publicitarias fue la realización de eventos en fechas especiales como son las fiestas de navidad, que, al igual que el año anterior existió una afluencia masiva del público.

A continuación se presenta el tipo de eventos coordinados y realizados durante el año 2013, por parte de la administración de "El Jordán":

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

EVENTOS 2013		
Nº	Fecha	Descripción del Evento
1	2013-02-08	Gravado en Oferta
2	2013-02-14	San Valentín
3	2013-02-07	Patrona de las Fiestas Ostundaleña
4	2013-02-15	Homenaje por Escuela de Artes
5	2013-02-17	Homenaje Mujer - Adulta Mayor 1.ª J.
6	2013-02-24	Recreación Dominical
7	2013-02-24	Homenaje Mujer - Adulta Mayor 2.ª J.
8	2013-04-05	Reunión de Publicidad
9	2013-04-16	Barridos
10	2013-04-16	Muestra Académica
11	2013-04-19	Uctavali
12	2013-04-20	Recreación Ostundaleña
13	2013-04-21	Premiación Fernando en CC.
14	2013-04-21	Premiación en CC. Ganadores
15	2013-04-27	Aniversario
16	2013-04-28	Recreación Ostundaleña
17	2013-05-20	Baile de Fiestas
18	2013-05-25	Recreación Ostundaleña
19	2013-05-25	Día de la Familia
20	2013-06-14	Festiva de Barridos
21	2013-06-17	Día del Niño
22	2013-06-25	LDCC - Bolo
23	2013-06-29	Homenaje a la Madre
24	2013-06-30	Recreación Ostundaleña
25	2013-06-30	Carrera Bolo LDCC
26	2013-07-04	Paseo de Fiestas
27	2013-07-05	Paseo de Fiestas
28	2013-07-10	Gambas - GPR
29	2013-07-22	Cursos de Baile
30	2013-07-28	Recreación Ostundaleña
31	2013-08-02	Rueda de Prensa - GMD
32	2013-08-02	Rueda de Prensa - Aventura
33	2013-08-07	Rueda de Prensa - GPR
34	2013-08-21	Baile Fiestas
35	2013-08-25	Recreación Ostundaleña
36	2013-08-31	Carrera Olímpica Premio
37	2013-08-31	Tour Aventura - Equipos
38	2013-08-31	Tour Aventura - Individual
39	2013-08-31	Tour Aventura - Organizador
40	2013-09-01	Orquesta
41	2013-09-07	Concierto de Amor
42	2013-09-08	Valles
43	2013-09-25	Fiestas
44	2013-09-29	Recreación Ostundaleña - Septiembre
45	2013-10-27	Recreación Ostundaleña
46	2013-12-27	Decoración Navidad
47	2013-12-27	Luzes Navidad
48	2013-12-24	Recreación Ostundaleña
49	2013-12-30	Inicio Navidad
50	2013-12-06	Reunión Comunitaria
51	2013-12-14	Resena 1
52	2013-12-15	Resena 2
53	2013-12-16	Resena 3
54	2013-12-17	Resena 4
55	2013-12-18	Resena 5
56	2013-12-19	Resena 6
57	2013-12-20	Resena 7
58	2013-12-21	Resena 8
59	2013-12-22	Fin de Año
60	2013-12-23	Paseo del Niño
61	2013-12-28	Cena Navidad

GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

Como resultado se obtiene un promedio de 5 eventos por mes que en cuestión de tiempo y logística es un esfuerzo grande para el equipo reducido del centro comercial.

7. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES

- Según la recomendación de gerencia del 2013 se realizó la contratación de un profesional en marketing para que trabaje en el aspecto comercial; pero también se tomó en cuenta formación y/o experiencia en el aspecto administrativo.
- Se recomienda continuar con la búsqueda de cadenas comerciales posicionadas como posible concesionarios.
- Se recomienda analizar una propuesta diferente para la Planta Alta, por ejemplo: oficinas, institutos, etc. O una propuesta de arriendo total a otra cadena comercial.
- Se logró alianzas estratégicas con entidades públicas (Municipio y GPI) y privadas (Universidad de Otavalo, Imbauto) con el fin de realizar eventos para promocionar sus empresas y obtener un mayor posicionamiento de la marca.
- 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 2014 para lograr el éxito esperado.
- Finalmente sobre el resultado económico del presente ejercicio recomiendo distribuir las utilidades a los socios.

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