

Señores

Socios de AILAKOM CIA. LTDA.

Presente.-

De mis consideraciones:

En mi calidad de Gerente General, me permito poner en su conocimiento el informe de Gerencia, en el cual constan las actividades y acciones más relevantes desarrolladas en el año 2014, para que sea expuesto ante la Junta General anual de Socios.

ENTORNO ECONÓMICO

- De acuerdo a la revista Gestión Economía y Sociedad, “la creciente oferta inmobiliaria del Ecuador se ve reflejada en la Encuesta de Edificaciones publicada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) de acuerdo a la cual se mantiene una tendencia creciente en la construcción de nuevas viviendas desde 2003, con especial énfasis entre 2008 y 2012. En ese período, el número de viviendas por construirse pasó de las 45.310 a las 106.226 para una expansión de 134,4%.

Algunas instituciones financieras especializadas en la entrega de crédito de vivienda sintieron a la par de la bonanza del sector inmobiliario un impacto en la evolución de sus colocaciones hipotecarias, pero mientras que unas vieron crecer sus desembolsos mensuales, otras experimentaron lo contrario. En la actualidad, en el ámbito de todo el sistema financiero, tanto público como privado, el mayor colocador de este tipo de créditos es el Biess, entidad que en realidad duplica en monto al resto del sistema financiero; le siguen Banco Pichincha, Mutualista Pichincha y otras instituciones como Banco del Pacífico, Produbanco y Banco de Guayaquil que se disputan entre el tercer y el quinto puesto en este segmento”.

- “Las firmas inmobiliarias del país prevén construir 30000 viviendas en proyectos habitacionales destinados a familias de escasos recursos dentro de los próximos dos años. Las casas, que se entregarán hasta el 2016, permitirán, según el sector, reducir el déficit de vivienda para este segmento, el que registra mayor dificultad para acceder a créditos hipotecarios.

El sector inmobiliario espera cerrar el 2014 con una cifra cercana al 10% de incremento en el monto de créditos hipotecarios. Hasta octubre pasado, el monto que el sistema financiero - público y privado- entregó en préstamos hipotecarios creció un 6,8%, con relación al mismo período del 2013.

Según la Asociación de Promotores Inmobiliarios del Ecuador (Apive), hasta octubre se habrían entregado USD 1 865 millones en hipotecarios.

Las empresas dedicadas a la construcción consideraron que “era un buen momento” para endeudarse con un crédito financiero; y el 20% de las firmas del sector planificaron solicitar un nuevo préstamo durante el cuarto trimestre (octubre-diciembre) del 2014.

El sector inmobiliario espera que **en el 2015 el crecimiento en el monto de préstamos hipotecarios supere el 10%**. “Antes del 2009 la mayor parte de nuestra oferta era de propiedades arriba de los USD 60 000. La tendencia se revirtió y ahora se acerca más a los nichos sociodemográficos que tradicionalmente han tenido menos acceso a vivienda¹”.

ACTIVIDADES

- En el año 2014 AILAKOM CIA LTDA efectuó la venta de tres de los departamentos del Edificio Kendra, y se rentó el local comercial, para el 2015 se estima dar concluir con la venta del resto de departamentos.
- Se canceló el financiamiento de \$300.000 adquirido al Banco del Pacífico mismo que fue autorizado mediante Junta General de Accionistas por la totalidad de los socios. El crédito fue desembolsado de la siguiente manera: \$200.000 en el mes de Octubre 2012 y los \$100.000 restantes en Enero del 2013. En el 2013 se solicitó una extensión del crédito de los 200.000 que vencían en Octubre y fueron cancelados en su totalidad en Diciembre del 2013 el saldo pendiente de los 100.000 que fueron cancelados a su vencimiento en marzo del 2014.
- En el 2014 se realizó la venta de tres de los siete departamentos y se concretó la venta de otros 3 departamentos cuyos desembolsos se esperan para el 2015.
- Luego de estas actividades la operación de la empresa arrojó una utilidad gravable de US\$ 9.681,62. Consecuentemente el valor de Impuesto a la Renta fue de US\$1.844,25.

Para concluir agradezco el apoyo recibido el presente año y aspiro que el 2014 represente un año decisivo para el progreso de la empresa.

Atentamente.



Carlos Iván Alvear Arguello
Gerente General

¹ <http://www.elcomercio.com/actualidad/construccion-viviendas-incremento-creditos-hipotecarios.html>