

**INFORME DEL GERENTE DE LA EMPRESA A LA JUNTA  
GENERAL DE ACCIONISTAS POR EL EJERCICIO ECONOMICO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2011.**

Señores accionistas:

En cumplimiento con las disposiciones legales en vigencia, esta gerencia tiene a bien someter a consideración de la Junta General de Accionistas el siguiente informe, que corresponde al ejercicio económico al 31 de Diciembre de 2011.

➤ **CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS**

Tomando como base los Estados Financieros cortados a Diciembre 31 del 2011, los siguientes son los resultados que someto a consideración de ustedes:

**RENTAS**

HONORARIOS

US\$ 159.759,51

**TOTAL INGRESOS**

US\$ 159.759,51

**Egresos**

**Gastos Operativos**

US\$ 154.200,28

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Sueldos – Salarios- Remuner. | US\$ 60.776,96 |
| Lunch                        | 5.906,00       |
| Movilización Interna         | 3.720,00       |
| Fondo Reserva                | 3.783,68       |
| Décimo Tercero               | 4.647,32       |
| Décimo Cuarto                | 2.530,00       |
| Vacaciones                   | 2.323,74       |
| Bonificación                 | 512,51         |
| Aporte Patronal              | 7.650,65       |
| Movilización Vendedoras      | 3.353,53       |
| Honorarios Profesionales     | 36.000,00      |
| Servicios Prestados          | 1.700,53       |



|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Comisiones                   | 17.783,95 |
| Gastos de Gestión            | 286,92    |
| Gastos de Viaje              | 439,52    |
| Transporte                   | 2.020,20  |
| Gasto Depreciación Acumulada | 67,50     |
| Suministros y Materiales     | 583,88    |
| Gastos no Deducibles         | 113,36    |

**TOTAL GASTOS OPERATIVOS** US\$ 154.200,28

UTILIDAD OPERATIVA 5.559,23

(+) OTROS INGRESOS 11,30

Intereses Bancarios 11,30

(-) OTROS EGRESOS 0,39

Gastos Bancarios 0,39

**INFORMATIVO INGRESO**

Ingreso por Reembolso como Intermediario 6.474.64

**INFORMATIVO GASTOS**

Pagos por Reembolso como Intermediario 6.474.64

UTILIDAD ANTES DE PART. TRAB. 5.570,14

(-) 15% Participación Trabajadores 835,52

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS 4.734,62

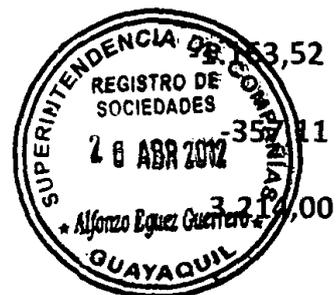
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES 113,36

BASE IMPONIBLE UTIL. TRIBUTARIA 4.847,98

(-) 24% Impuesto a la Renta 1.163,52

(-) 10% Reserva Legal 357,11

UTILIDAD DEL EJERCICIO 3.214,00



Las principales fuentes de ingreso de la compañía en el período provienen de los Honorarios por la Administración del Centro Comercial Durán Outlet, y por las comisiones que se reciben en la concesión de locales en el Centro Comercial en mención.

Los principales egresos corresponden a los sueldos, salarios, y honorarios que se pagan al personal Administrativo.

Las comisiones se pagan a la fuerza de ventas en función de la concesión de locales e islas.

La Utilidad Neta del Ejercicio 2011 llega a los Usd. 3.214,00.

➤ **ACATAMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL**

La Administración ha cumplido con todas las disposiciones emitidas por la Junta General.

➤ **ANALISIS DE LOS ASPECTOS OPERACIONALES**

La compañía se dedica a la Administración de Centros Comerciales. Al 31 de Diciembre de 2011 nuestro principal cliente es el Fideicomiso Durán Outlet dueño del Centro Comercial Durán Outlet.

➤ **ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011.**

A continuación podemos ver los índices de liquidez, endeudamiento y rentabilidad al cierre del ejercicio 2011.



**AÑO 2011**

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| <b>A. INDICE DE LIQUIDEZ.</b>    |               |
| 1.- RAZON CORRIENTE              |               |
| ACTIVO CORRIENTE/                | 10.790,42     |
| PASIVO CORRIENTE                 | 5.281,87      |
| <b>RAZÓN</b>                     | <b>2.04</b>   |
| <b>B. RAZÓN DE DEUDA</b>         |               |
| DEUDA TOTAL/                     | 13.635,77     |
| PATRIMONIO                       | 7.563,62      |
| <b>RAZÓN</b>                     | <b>1.80</b>   |
| <b>C. INDICE DE RENTABILIDAD</b> |               |
| UTILIDAD NETA/                   | 3.214,00      |
| VENTAS NETAS                     | 159.759,51    |
| <b>RAZÓN</b>                     | <b>0.0201</b> |

Al analizar los índices, podemos concluir que, el índice de liquidez es suficiente para cubrir los pasivos a corto plazo. La compañía tiene la suficiente liquidez para cubrir sus obligaciones. Con relación al índice de rentabilidad, este es bajo debido a que la empresa tiene un solo cliente. La Administración de Centros Comerciales es un negocio de economía de escalas, a medida que se incorporen nuevos clientes y negocios el índice de rentabilidad deberá mejorar.



## ❖ RECOMENDACIONES PARA EL PROXIMO EJERCICIO DE 2012.

Debemos incrementar el número de clientes para poder mejorar los índices de rentabilidad de la empresa y poder aumentar el patrimonio.

Buscar una reducción de los gastos operacionales mediante una adecuada supervisión.

Para mejorar la eficiencia operativa y los sistemas de control es importante hacer inversiones tecnológicas en la empresa. Ej. Un nuevo sistema de facturación y cobranzas.

Diversificar a la compañía hacia fuentes alternativas de ingresos incursionando en negocios nuevos y explotando el negocio actual. Ejs. Servicio de Facturación y Cobranzas, Administración de Otros Centros Comerciales, Administración de Edificios y urbanizaciones.

Comprometer a cada uno de los empleados para que el trabajo realizado sea excelente y que nuestros clientes y proveedores sigan confiando en nosotros.

El presente informe queda a la disposición de los señores accionistas a fin de que sea sometido a consideración y aprobación por parte de la Junta General.

Guayaquil, Abril del 2012



**Ing. Mirna Rosa Bernabé Fernández**

Gerente General

C.C. 0905444006



