

INFORME DEL GERENTE DE LA EMPRESA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS POR EL EJERCICIO ECONOMICO AI 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2012.

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 2012.

➤ CUMPLIMIENTO DE METAS Y OBJETIVOS

Tomando como base los Estados Financieros cortados a Diciembre 31 del 2012, los siguientes son los resultados que someto a consideración de ustedes:

RENTAS

HONORARIOS

US\$ 179.126,08

TOTAL INGRESOS

US\$ 179.126,08

Egresos

Gastos Operativos

US\$ 174.381.33

Sueldos – Salarios- Remuner.	US\$ 62.497,04
Lunch	6.368,00
Movilización Interna	3.720,00
Fondo Reserva	4.109,60
Decimo Tercero	5.283,86
Decimo Cuarto	2.992,96
Bonificación	1.348,19
Aporte Patronal	7.704,21
Movilización Vendedoras	878,79

Honorarios Profesionales	36.030,00
Servicios Prestados	7.071,43
Comisiones	31.128,43
Gastos de Gestión	147,34
Gastos de Viaje	821,22
Intereses Pagados a Terceros	13,08
Gasto Depreciación Acumulada	180,00
Impuestos, Contribuciones, y Otros	2,50
Suministros y Materiales	1.353,41
IVA al Gasto	89,33

TOTAL GASTOS OPERATIVOS **US\$ 174.381,33**

UTILIDAD OPERATIVA **4.744,75**

(+) OTROS INGRESOS **12,54**

Intereses Bancarios **12,54**

(-) OTROS EGRESOS **13,05**

Gastos Bancarios **13,05**

INFORMATIVO INGRESO

Ingreso por Reembolso como Intermediario **2.395,90**

INFORMATIVO GASTOS

Pagos por Reembolso como Intermediario **2.395,90**

UTILIDAD CONTABLE **4.744,24**

Gastos No Deducibles **30,69**

CONCILIACION TRIBUTARIA

Utilidad Antes de Part. Trabaj. **4.744,24**

(-) 15% Participación Trabajadores **-711,64**

UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS **4.032,60**

(+) GASTOS NO DEDUCIBLES **30,69**

BASE IMPONIBLE UTIL. TRIBUTARIA	4.063,29
(-) 23% Impuesto a la Renta	-934,56
(-) 10% Reserva Legal	-309,80
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2.788,24

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 2012 llega a los Usd. 2.788,24.

➤ **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 2012.**

A continuación podemos ver los índices de liquidez, endeudamiento y rentabilidad al cierre del ejercicio 2012.

AÑO 2012

A. INDICE DE LIQUIDEZ.

1.- RAZON CORRIENTE

ACTIVO CORRIENTE/ 22.050,34

PASIVO CORRIENTE 14.098,43

RAZÓN 1.56

B. RAZÓN DE DEUDA

DEUDA TOTAL/ 24.623,17

PATRIMONIO 10.661,67

RAZÓN 2.31

C. INDICE DE RENTABILIDAD

UTILIDAD NETA/ 2.788,24

VENTAS NETAS 179.126,08

RAZÓN 0.0157

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 2013.**

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.

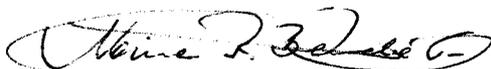
Para mejorar la eficiencia operativa y los sistemas de control es importante hacer inversiones tecnológicas en la empresa. Ej. Un nuevo sistema de facturación y cobranzas.

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 2013



Ing. Mirna Bernabé Fernández

Gerente General

C.C. 0905444006