

**INFORME DE GERENCIA
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE ESPITI S.A.**

Señores Accionistas:

Mediante este informe, me permito dar conocimiento acerca de las labores desarrolladas durante el ejercicio fiscal 2011 en calidad de Gerente General de ESPITI S.A.

➤ **Situación General de la Compañía**

ESPITI S.A., fue constituida el 14 de febrero de 2011 bajo la normativa vigente en el Ecuador ante el Notario Primero del cantón Quito, provincia de Pichincha, Ecuador; y su inscripción en el Registro Mercantil se llevó a cabo el 11 de abril de 2011.

Su objeto social, contempla la prestación de servicios de consultoría en el área inmobiliaria, la compra, venta, permuta y, en general, adquisición o enajenación por cualquier título de bienes inmuebles de toda clase, solares, terrenos, la explotación en forma de venta, sociedad, arriendo, superficie u cualesquiera, de bienes inmuebles, pudiendo para el objeto celebrar todo tipo de actos y contratos permitidos por las leyes del Ecuador.

➤ **Resumen General**

Durante el ejercicio económico 2011, la Compañía desarrolló sus actividades de manera regular generando un total de USD \$ 64.008,88 en ingresos y un total de costos y gastos por USD \$ 87.879,65.

(Expresado en Dólares)

Detalle	Consolidado
Operacionales	
Ingresos gravados 12% IVA	64.000,00
No operacionales	
Otros ingresos	8,88
Total Ingresos Ordinarios	64.008,88



La pérdida del ejercicio fiscal del año 2011 es de USD \$ -23.870,77, lo cual genera que no se realice el pago del Impuesto a la Renta, participación trabajadores y no refleja una utilidad neta para los accionistas.

➤ **Análisis Financiero**

Los resultados generados durante el ejercicio fiscal 2011 son presentados en el cuadro a continuación:

Estado de Resultados

Al 31 de diciembre de 2011

(Expresado en Dólares)

INGRESOS

Detalle	Consolidado	Porcentual
Operacionales		
Ingresos gravados 12% IVA	64.000,00	99,99%
No operacionales		
Otros ingresos	8,88	0,01%
Total Ingresos Ordinarios	64.008,88	100,00%

COSTO DE VENTAS

Detalle	Consolidado	Porcentual
Servicios Contratados	14.012,20	21,89%
Costo empresarial	42.455,48	66,33%
Total Costos	56.467,68	88,22%

GASTOS

Detalle	Consolidado	Porcentual
Gastos de Administración		
Sueldos y salarios	21.756,10	69,26%
Beneficios sociales	5.102,34	16,24%
Otros gastos	3.725,94	11,86%
Gastos de Ventas		
Beneficios sociales	661,71	2,11%
Gastos Operacionales		
Servicios Bancarios	108,59	0,35%
Gastos no Deducibles	57,29	0,18%
Total Gastos	31.411,97	100,00%

RESULTADO DEL EJERCICIO	- 23.870,77	-37,29%
--------------------------------	--------------------	----------------

Balance General

Al 31 de diciembre de 2011



(Expresado en Dólares)

ACTIVO

Activos Corriente	Consolidado	Porcentual
Disponible		
Caja	79.160,78	23,49%
Bancos		
Exigible		
Crédito Fiscal	11.406,20	3,38%
Otras Cuentas por Cobrar	184.353,90	54,69%
Total Activos Corrientes	274.920,88	81,56%

Activos Fijos	Consolidado	Porcentual
Depreciables		
Edificios	62.144,86	18,44%
Total Activos Fijos	62.144,86	18,44%

Total Activo	337.065,74	100,00%
---------------------	-------------------	----------------

PASIVOS

Pasivo Corriente	Consolidado	Porcentual
Cuentas por Pagar Corto Plazo		
Proveedores	8.142,20	2,26%
Empleados	5.126,33	1,42%
IESS	1.119,79	0,31%
Impuestos	4.692,19	1,30%
Total Pasivo Corriente	19.080,51	5,30%

Pasivo No Corriente	Consolidado	Porcentual
Cuentas por Pagar Largo Plazo		
Otras cuentas por pagar largo plazo	341.056,00	94,70%
Total Pasivo No Corriente	341.056,00	94,70%

Total Pasivo	360.136,51	100,00%
---------------------	-------------------	----------------

PATRIMONIO

Capital Social	800,00	-3,47%
Utilidad o Perdida del Ejercicio Actual	- 23.870,77	103,47%
Total Patrimonio	- 23.070,77	100,00%

Total Pasivo + Patrimonio	337.065,74	
----------------------------------	-------------------	--



➤ Índices Financieros

Para evaluar la situación financiera de la Compañía se analizará los principales índices financieros de la gestión, los mismos que se detallan a continuación:

Índice de Liquidez	= Activo Corriente / Pasivo Corriente
14,41	= (274.920,88 / 19.080,51)

En el año 2011 el índice de liquidez fue de 14,41; lo cual indica que la Compañía tiene actualmente la capacidad para responder a sus obligaciones de corto plazo. En otras palabras, por cada dólar de deuda, la Compañía puede cubrir USD \$ 13,41 con sus activos corrientes.

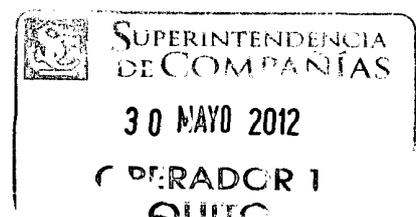
Razón de deuda	= Activo Total – Patrimonio / Activo Total
0,93	= (337.065,74 - (-23.070,77)) / 337.065,74)

Con este índice podemos analizar que los activos totales se encuentran financiados en un 93% por fondos de terceros y el 7% con capital propio; lo que indica que la Compañía se encuentra apalancada en su mayoría por deuda con terceros.

Rotación de Activo	= Ventas Netas / Activo Total
0,19	= (64.008,88 / 337.065,74)

La rotación de Activos Totales indica la poca eficiencia con la que ESPITI S.A., utiliza sus activos para generar ventas.

Para este período la rotación de activos es de 0.19 veces al año; es decir, para generar USD \$ 0.19 de ventas, es necesario disponer de USD \$ 1,00 en activos.



➤ **Comentario Final**

Durante el ejercicio fiscal 2011 en cumplimiento de mis funciones asignadas en calidad de Gerente General, la Compañía desarrolló sus operaciones de manera eficiente, a pesar de no haber generado ninguna utilidad al final del año.

Pese a que no se generó ninguna utilidad al final del periodo 2011, dado a que la empresa se encuentra recuperando la inversión realizada a la apertura de la misma, se espera que para los años 2012 y 2013 se logre haber compensado dicha inversión y la empresa comience a generar utilidades producto de las actividades de su negocio.

Una notoria falta de liquidez ha contribuido para que muchos clientes busquen opciones más económicas en el mercado. Sin embargo, estamos optimistas y listos a continuar ofreciendo nuestro servicio en el marco de la calidad y seriedad que nos caracteriza. Hemos contado con un excelente equipo de trabajo y estamos seguros que con su continua colaboración alcanzaremos las metas propuestas.

María Victoria Del Rocío Borja Maruri
Gerente General
ESPITI S.A.
Abril 2012



➤ **Comentario Final**

Durante el ejercicio fiscal 2011 en cumplimiento de mis funciones asignadas en calidad de Gerente General, la Compañía desarrolló sus operaciones de manera eficiente, a pesar de no haber generado ninguna utilidad al final del año.

Pese a que no se generó ninguna utilidad al final del periodo 2011, dado a que la empresa se encuentra recuperando la inversión realizada a la apertura de la misma, se espera que para los años 2012 y 2013 se logre haber compensado dicha inversión y la empresa comience a generar utilidades producto de las actividades de su negocio.

Una notoria falta de liquidez ha contribuido para que muchos clientes busquen opciones más económicas en el mercado. Sin embargo, estamos optimistas y listos a continuar ofreciendo nuestro servicio en el marco de la calidad y seriedad que nos caracteriza. Hemos contado con un excelente equipo de trabajo y estamos seguros que con su continua colaboración alcanzaremos las metas propuestas.

María Victoria Borja

María Victoria Del Rocío Borja Maruri

Gerente General

ESPITI S.A.

Abril 2012

