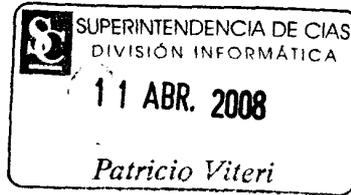


EUNISE

**EUNISE S.A.**

INFORME DE GERENCIA  
AÑO 2007



**A los señores accionistas de la Compañía EUNISE S.A.**

Me es grato dirigir a ustedes, el presente informe de actividades desarrolladas por la compañía EUNISE S.A., durante el ejercicio fiscal 2007, dando cumplimiento a lo dispuesto en las normas legales emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías.

**ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Los siguientes son los aspectos administrativos que atiende la empresa:

- a. Relación con la Administración de la Urbanización de Campo Alegre, en donde se encuentra ubicado el proyecto Eunice, consistente en el pago puntual de las mensualidades de condominio.
- b. Fiscalizador:
  - i. Se mantiene relación mediante honorarios profesionales, con el Ing. Emiliano Crespo, quien tiene a su cargo, la fiscalización del proyecto de construcción.
  - ii. Específicamente, se reciben los reportes mensuales de gestión y adicionalmente la aprobación de las planillas presentadas por la compañía constructora contratada.
  - iii. Se pagan los honorarios profesionales correspondientes por este trabajo.
- c. DBWare:
  - i. Es la empresa a la que Eunise S.A. arrienda el software contable.
  - ii. Se cancela un valor mensual por este servicio
- d. Impuestos
  - i. Pago de los impuestos prediales correspondientes relativos al proyecto Eunice.
  - ii. Pago de las patentes municipales.
  - iii. Declaración puntual de los impuestos controlados por el Servicio de Rentas Internas.

## ASPECTOS OPERATIVOS

El aspecto operativo fundamental de la empresa es la construcción del proyecto Eunice, sobre lo cual se destacan las siguientes actividades:

- a. Seguimiento semanal del progreso de la obra, mediante la participación frecuente en las reuniones de obra.
- b. Permanente seguimiento de la función que desarrolla el fiscalizador contratado y revisión del cumplimiento del contrato en los aspectos técnicos, por parte del constructor contratado, la compañía Conesplan.
- c. Pago de las planillas bimensuales emitidas por el constructor.

## ASPECTOS FINANCIEROS

Los aspectos fundamentales en el orden financiero son:

- a. Elaboración contable, la cual está a cargo de la empresa World Accounting Services y se realiza en forma ordenada y puntual.
- b. Control del cumplimiento del presupuesto elaborado anticipadamente para el proyecto.

## ASPECTOS COMERCIALES

Los aspectos comerciales se han desarrollado en torno a los siguientes aspectos:

- a. Elaboración y negociación de los términos del contrato de comercialización con la empresa Proinmobiliaria, en función de que su perfil empresarial y experiencia, se ajustan al tipo de producto que se ofrecerá; esto es, casas de lujo a para un segmento elite del mercado.
- b. Se identificaron las principales estrategias a seguir para procurar el éxito comercial, tomando en cuenta las dificultades que en la actualidad presenta el mercado.
- c. Se tomó la decisión de iniciar el proceso de oferta y contacto con los principales clientes, en el momento en que la construcción del proyecto haya llegado al punto en el que se inician la etapa de acabados, puesto que en base a los primeros contactos con interesados y la experiencia que nos transmite Proinmobiliaria, casas de este tipo, cuyo valor es cercano a 1 millón de dólares por unidad, generan interés, cuando el potencial cliente puede observar su diseño definitivo, sus valores agregados, sus servicios, sus acabados y las características complementarias del proyecto y establecer una relación correcta entre su inversión y sus beneficios concretos.
- d. Se definió que el proyecto debe ser comercializado específicamente en base a contactos personalizados con los potenciales clientes, pues consideramos que no es conveniente apoyarse en promociones y campañas publicitarias costosas, pues el perfil del proyecto no lo justifica.

- e. Sin embargo, se realizarán inversiones promocionales diferenciadas basadas en el mercadeo directo y el manejo de grupos de interés focalizados. En el año 2008 se contará con el apoyo de empresas de correo directo especializadas en el manejo de bases de datos.
- f. Adicionalmente se definió la publicación de anuncios publicitarios en medios selectos que se escogerán de manera precisa.
- g. Aspecto fundamental es el acuerdo con Proinmobiliaria para que esta empresa presente a Eunise S.A., informes detallados de su gestión.

## RESULTADOS

- 1- El año 2007 se caracteriza por ser al igual que el año 2006, un período de inversión, específicamente en la construcción del proyecto, el cual a diciembre 31, reporta una inversión del 77% del total previsto en el contrato establecido.
- 2- No se registran ventas, debido a la estrategia comercial definida y explicada en el punto anterior.
- 3- El rubro de ingresos registra un valor de \$ 1.354 correspondientes a intereses bancarios generados por depósitos a largo plazo, originados en requisitos del Municipio de Quito, consistentes en colocar garantías por el proyecto. La compañía ha cumplido con los requerimientos de organismos de control y ha realizado las retenciones correspondientes en su calidad de agente, de acuerdo a las normativas emitidas por el SRI.
- 4- Se registra una pérdida de \$ 595,67, la cual ha sido debidamente reportada al SRI y cumpla con reportar al Directorio.

Atentamente,  
EUNISE S.A.

Patricio Trujillo  
GERENTE GENERAL  
REPRESENTANTE LEGAL

