

## **INFORME DE GERENCIA POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2012**

Quito, Abril 26 de 2013

A los Accionistas de:

### **FRANKSTEIN S.A.**

Dando cumplimiento a las disposiciones legales y reglamentarias de la Superintendencia de Compañías, me permito poner en consideración de los Señores accionistas de FRANKSTEIN S.A. el informe anual de Gerencia correspondiente al año terminado el 31 de diciembre del 2012, el mismo que consta de lo siguiente:

#### **1. LA ECONOMÍA ECUATORIANA EN EL AÑO 2012**

El desarrollo económico del país se halla estrechamente vinculado al desarrollo del sector de la construcción, pues éste abarca distintos tipos de edificaciones (infraestructuras, viviendas, comercios).

El auge en el sector en el Ecuador se atribuye a los beneficios derivados de la dolarización por una parte y las remesas de los migrantes de otra, según algunos analistas. En este sentido, la estabilidad monetaria inherente al cambio de moneda, ha dinamizado el mercado de bienes inmuebles, aunque de manera concentrada en las ciudades de Quito y Guayaquil. Por su parte, las remesas han venido estimulando el consumo interno y el de este sector significativamente, al punto de convertirse en el foco de interés de empresas constructoras, inmobiliarias, constructores independientes, promotores de vivienda, entidades financieras, entre otros, para la promoción de vivienda.

#### **2. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2012**

En cuanto al cumplimiento de objetivos previstos para el ejercicio económico del año 2012, debo manifestarles que se han cumplido en un gran porcentaje, pero

debido a que se está realizando inversiones en la propiedad, no ha permitido emprender en proyectos para mejorar la rentabilidad de la empresa.

En el año 2012 se registran ingresos por un valor de aproximadamente US\$ 400333, los mismos que representan 100% de ingresos a la empresa Andes Petroluem por el arrendamiento de los inmuebles. En cuanto a los costos se registran un valor de aproximadamente US\$ 161289 por concepto de mantenimiento y servicios básicos de los bienes inmuebles sujetos a arrendamiento . En gastos administrativos se registra un valor de aproximadamente US\$ 319636.32.

Durante el año 2013 nuestra situación mejorará y emprenderemos nuevos proyectos que permitirán a la compañía lograr niveles de rentabilidad óptimos necesarios para el desarrollo y crecimiento de la empresa.

### **3. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y EL DIRECTORIO**

En lo referente al cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio, informo que se han cumplido en su totalidad, sin ningún inconveniente.

### **4. INFORMACIÓN SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL EJERCICIO, EN EL ÁMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL**

Sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio 2012 debo manifestar que no han ocurrido en ningún ámbito que pueda destacarse como tal.

### **5. SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL EJERCICIO Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO PRECEDENTE**

Los Estados Financieros de FRANSTEIN S.A. correspondientes al ejercicio financiero 2012, Balance General, Estado de Resultados, Flujo de Efectivo y Evolución de Patrimonio al 31 de diciembre del 2012, expresados en dólares estadounidenses según la aplicación de la Norma de Contabilidad 17 (NEC No.17), expresan el resultado de la correcta aplicación de principios, normas, y criterios técnicos contables, por tanto, sus cifras son confiables.

Los libros y registros contables, y la información extra contable, están interrelacionados en el Sistema de Contabilidad vigente, y reflejan la correcta aplicación de las transacciones ejecutadas por FRANSTEIN S.A.. en el año 2012.

El proceso y sistema contables están razonablemente respaldados en contratos, facturas, y demás comprobantes de venta, y en la correcta aplicación de leyes, reglamentos, resoluciones generales y procedimientos establecidos para el régimen tributario, laboral, societario, seguridad social, etc., así como en resoluciones y decisiones de Juntas de Accionistas y normas internas.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004, publicada en el Registro Oficial No.348, del 4 de septiembre del 2006, resuelve; la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia en lo que respecta al registro, preparación y presentación de los estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Al 31 de Diciembre del 2012 la compañía preparó sus Estados Financieros sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Respecto a la situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio 2012 debo informar que existe pérdida por un valor de US\$ 87.346, debido a que se ha puesto mayor énfasis en las construcciones en la propiedad de Cumbaya del Cantón Quito, en San Juan Alto. Esperamos para el año 2013 cumplir con el presupuesto y metas establecidas.

## **6. RECOMENDACIONES A LA JUNTA RESPECTO DE POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONOMICO**

En lo que respecta a recomendaciones a la Junta General, referente a políticas y estrategias para el año 2013 debo solicitarles la colaboración de todos los accionistas para seguir adelante, considerando las nuevas aperturas que está ofreciendo el sector que gira alrededor de arrendar y dar en arrendamiento bienes inmuebles, así como la administración y mantenimiento de los mismos y apoyar decididamente en cualquier nuevo proyecto que la empresa emprenda.

Agradezco la colaboración prestada a todos ustedes durante el año 2012 y espero sigan con el mismo entusiasmo el presente año, para lograr los objetivos propuestos.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'SjLk' with a period at the end.

Señor Si Lin  
GERENTE GENERAL  
FRANKSTEIN S.A.