157580

Quito, 23 de marzo de 2009

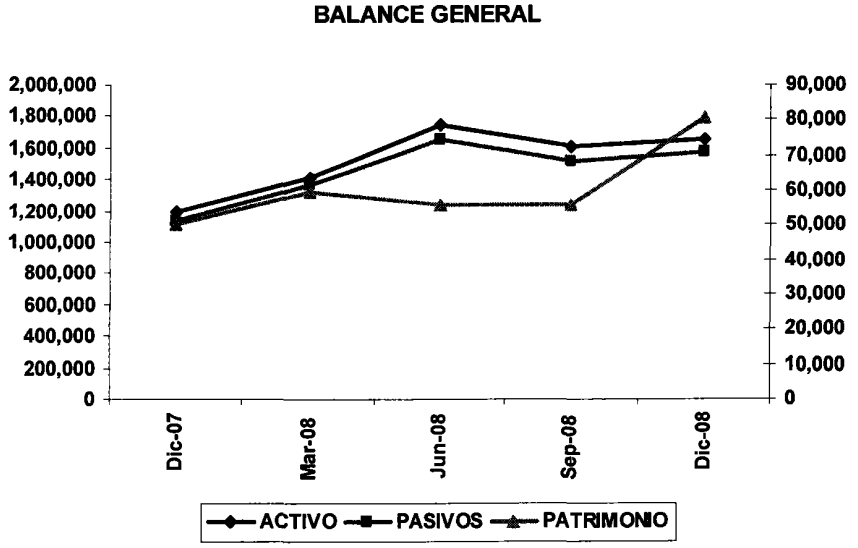
Señores
ACCIONISTAS Y DIRECTORES
GESTION EXTERNA GESTIONA GTX S.A.
Ciudad.-

De mi especial consideración:

En cumplimiento de los estatutos internos y normas legales vigentes, me permito presentar a Ustedes, el Informe de Gestión anual, correspondiente al ejercicio económico 2008, con el objeto de que sea aprobado y puesto en consideración de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la compañía.

Resumen sobre la situación del Balance del la compañía

El valor total de activos de la compañía asciende a US $1.651M. Los pasivos, se han incrementado desde el mes de diciembre de 2007 en 39%, llegando a US $1.571M, en el mes de diciembre de 2009. Finalmente, el valor patrimonial se ha incrementado en 61% entre diciembre de 2007 y el mismo mes del año 2008, pasando de US $50M a US $81M. Dentro de este valor está el resultado neto obtenido durante el año 2008.



SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 ABR. 2009
OPERADOR 2
CAU

Activos

NOMBRE CUENTA	Dic-07	Mar-08	Jun-08	Sep-08	Dic-08
ACTIVO	1,192,964	1,419,367	1,746,643	1,611,708	1,651,165
ACTIVO FIJO	769,180	758,047	751,438	737,701	743,105
EXIGIBLE	167,661	247,602	339,951	417,363	532,723
DISPONIBLE	56,252	127,513	392,237	209,610	149,825
ACTIVO DIFERIDO	171,511	163,097	164,068	152,649	133,397
ACTIVO DIFERIDO SOFTWARE		97,250	89,000	80,750	77,902
IMPUESTOS ANTICIPADOS	25,959	24,230	9,040	13,546	11,617
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	2,401	1,629	909	88	2,597

Al cierre de diciembre de 2008, los activos de la compañía aumentan importantemente con relación al cierre del año 2007. Este incremento se produce por el aumento del activo disponible en 218% y del activo exigible en 166%. El total de activos creció en 38% durante el año 2008.

Dentro del activo total los activos fijos representan el 45%, los activos exigibles ponderan con el 32%, el activo diferido representa el 13% y el activo disponible el 9% del total respectivamente. El valor promedio del activo disponible, durante el año 2008 fue US $193M.

Pasivos y Patrimonio

NOMBRE CUENTA	Dic-07	Mar-08	Jun-08	Sep-08	Dic-08
PASIVOS	1,133,491	1,368,380	1,652,676	1,514,719	1,570,518
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	0	0	785,238	608,257	625,295
CUENTAS POR PAGAR	1,121,950	1,353,351	400,443	433,063	481,087
OBLIGACIONES FINANCIERAS L.P.	0	0	404,533	393,156	381,281
PRESTAMOS BANCARIOS	0	0	42,467	43,832	45,818
OBLIGACIONES SOCIALES	6,677	11,180	16,852	28,771	27,738
OBLIGACIONES FISCALES	4,864	3,849	3,144	7,639	9,299
PATRIMONIO	50,000	59,472	55,803	55,803	80,646
CAPITAL SUSCRITO	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
RESULTADOS EJERC.ANTERIORES	0	9,472	5,803	5,803	0
CAPITAL SUSCRITO NO PAGADO	0	0	0	0	0
RESERVAS	0	0	0	0	8,287
RESULTADOS PRESENTE EJERCICIO	0	0	0	0	22,359

Los pasivos de la empresa al cierre de diciembre 2008, también se incrementan en un 39% con respecto al valor observado al cierre del año 2007. Este aumento se provoca por la generación de cuentas por pagar a los accionistas, por el aumento de anticipos para la gestion de trámites hipotecarios, tanto por parte de Produbanco como de Mutualista, y por el aumento de las obligaciones sociales de la empresa.

La cuenta por pagar a los accionistas representa el 40% del total, las cuentas por pagar, dentro de las que están los anticipos recibidos, ponderan con el 31%, y la cuenta en la que se registra el monto de largo plazo de la deuda adquirida con

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
23 ABR 2009
OPERADOR 2
CAU

el Banco MM Jaramillo Arteaga para la compra del edificio de la empresa, representa el 24% del pasivo total de la empresa.

El capital suscrito de la compañía se mantiene en $50M, no obstante, al cierre del ejercicio 2008 se constituyeron reservas por US $8,287, monto del cual US $5,803 corresponden al resultado neto del año 2007 y US $2,484 corresponden al 10% de reserva legal sobre el resultado neto de ejercicio 2008.

El resultado neto de reservas del año 2008 fue US $22,359; monto que puede ser repartido a los accionistas de la compañía.

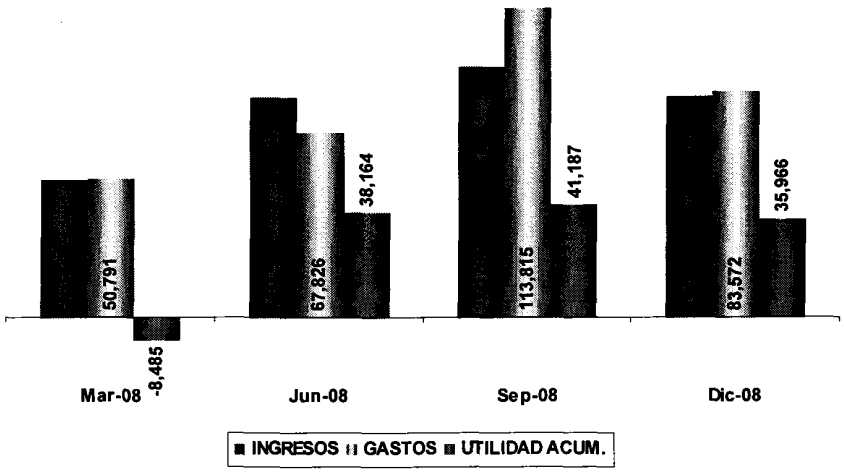
Resumen sobre el Estado de Resultados de la compañía

Utilidad Mensual y Acumulada

Al cierre del mes de diciembre 2008, Gestiona presenta una utilidad bruta acumulada de US $36M. Esto representa un aumento de 280% con relación a la utilidad acumulada al cierre del año 2007

	AÑO 2007	AÑO 2008	T.V.A.
INGRESOS OPERACIÓN	353,883	893,378	152%
GASTOS OPERACIÓN	344,410	857,412	149%
UTILIDAD BRUTA	**9,472**	**35,966**	**280%**

La trayectoria de ingresos y gastos de operación, y de la utilidad bruta del ejercicio económico 2008, se representa en el siguiente gráfico.



SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 ABR. 2009
OPERADOR 2
CAU

Ingresos por Ventas

Los ingresos por ventas de la compañía ascienden a US $892M al mes de diciembre de 2008, y se concentran en las dos líneas de negocio que mantiene, tanto con Mutualista Pichincha como con Produbanco. Este valor presenta un aumento de 152% con respecto al valor de ingresos generado al cierre del año 2007.

La facturación promedio mensual del año 2008 se sitúa en US $74M, un 26% más que el valor promedio de facturación observado en el año 2007 que fue US $57M. En el año 2007, la empresa funcionó formalmente solo durante seis meses, desde el mes de julio hasta el mes de diciembre.

Formalización Hipotecaria

En cuanto a este servicio, la compañía ha registrado ingresos por US $300M, en base a los casos terminados al cierre de diciembre 2008, de acuerdo al siguiente esquema.

FORMALIZACION HIPOTECARIA	AÑO 2007	AÑO 2008	T.V.A.
PRODUBANCO	74,637	97,986	31%
MUTUALISTA PICHINCHA	29,888	201,250	573%
TOTAL	**104,525**	**299,236**	**186%**

Los ingresos por esta línea de negocios aumentaron en 186%, puesto que el total facturado en el año 2007 fue US $104M. El valor promedio mensual facturado pasó de US $17M a US $25M.

Cobranza Prejudicial

En lo relativo a esta línea de negocio, la empresa ha generado ingresos totales por US $592M, de acuerdo a la cartera que le ha sido entregada por los mandantes para la administración de la cobranza. En ese sentido, se ha obtenido los siguientes resultados al cierre de diciembre 2008.

COBRANZA	AÑO 2007	AÑO 2008	T.V.A.
PRODUBANCO	10,565	61,056	478%
MUTUALISTA PICHINCHA	238,309	531,300	123%
TOTAL	**248,874**	**592,356**	**138%**

El monto promedio mensual facturado por el negocio de cobranza prejudicial aumentó en 19% entre el año 2007 y el año 2008. El aumento en el valor total de ingresos asciende a US $343M.

Al cierre de diciembre 2008, el 66% de los ingresos por ventas de la empresa, se concentran en el negocio de Cobranza Prejudicial, de los cuales el 90% corresponde a Mutualista Pichincha y el 10% restante a Produbanco. El 34% restante de los ingresos operativos, se explican por el negocio de Formalización

OPERADOR 2
CAU

Hipotecaria. De este total, el 67% pertenece a Mutualista Pichincha y el 33% a Produbanco.

El 82% de los ingresos totales de la empresa se derivan de su operación con Mutualista Pichincha, y el 18% restante de los ingresos se genera mediante la prestación de servicios a Produbanco.

Gastos de Operación

Los gastos de operación de la compañía llegan a US $857M al cierre de diciembre 2008.

	AÑO 2007	AÑO 2008	T.V.A.	PART. %
GASTO PERSONAL	129,405	358,460	177%	42%
GASTOS DE ADMINISTRACION	157,662	281,725	79%	33%
DEPRECIACION Y AMORTIZACION	48,866	122,475	151%	14%
INTERESES Y COMISIONES	741	93,083	12454%	11%
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	7,735	1,669	-78%	0%
TOTAL	**344,410**	**857,412**	**149%**	**100%**

El mayor de rubro de gasto de operación es el gasto de personal que representa el 42% del gasto total acumulado. El siguiente rubro en importancia es el de gastos de administración que pondera con el 33% sobre el gasto total. Los gastos de depreciación y amortización representan el 14%, y los gastos en intereses y comisiones son el 11% restante del gasto total de la empresa.

Con relación al año 2007, el gasto de operación de la compañía aumentó en 149%. El valor promedio de gasto aumentó en 24% al pasar de US $57M a US $71M.

Gastos de Personal

El valor total de gasto por este concepto ascendió a US $358M al cierre de diciembre de 2008. Frente a los US $129M gastados en el año 2007, se observa un aumento de 52%.

GASTOS DE PERSONAL	AÑO 2007	AÑO 2008	T.V.A.	PART. %
SUELDOS	97,181	247,366	39%	69%
APORTE PATRONAL	11,842	34,209	5%	10%
COMISIONES	0	28,255	0%	8%
DECIMO TERCER SUELDO	5,226	23,407	2%	7%
FONDO DE RESERVA	0	9,676	0%	3%
TOTAL	**129,405**	**358,460**	**52%**	**100%**

Sin embargo, dado que el año 2007 la empresa funcionó formalmente solo durante seis meses, el valor promedio mensual de gastos de personal aumentó en 9% entre el año 2007 y el año 2008. Este valor pasó de US $22M a US $30M.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
27 ABR. 2009
OPERADOR 2
CAU

La cuenta de sueldos, es la que mayor ponderación tiene dentro del total, con un 69% de participación. La siguiente cuenta en importancia es la que registra el aporte de la empresa al IESS por concepto de seguridad social de los empleados. Esta cuenta aumentó en relación al aumento de personal en la empresa, ya que la dotación pasó de 18 personas al cierre del año 2007 a 28 personas al cierre del año 2008.

La cuenta de comisiones representa el 8% del total gasto de personal de la empresa. En esta cuenta se registra el valor variable del ingreso de las personas que se desempeñan en las áreas de negocio, y ganan este tipo de remuneración en función de los resultados mensuales. Esta cuenta presenta un valor cero en el año 2007, por cuanto este pago se regularizó como un bono único anual al personal mencionado.

Las cuentas de décimo tercer sueldo y fondos de reserva representan en conjunto el 10% del total de gasto de personal. La importancia relativa de estas cuentas se debe al aumento neto de personal y a la antigüedad del personal que se mantiene en la compañía. Puesto que a partir del primer año de desempeño de sus colaboradores, la empresa debe pagar el fondo de reserva de los mismos al IESS.

Gastos de administración

El valor promedio mensual de gastos de administración disminuyó un 11% en el año 2008. El valor promedio pasó de US $26M en el año 2007 a US $23M en el año 2008.

GASTOS DE ADMINISTRACION	AÑO 2007	AÑO 2008	T.V.A.	PART. %
NOTARIA	21,789	98,798	353%	35%
TELEFONO-INTERNET	27,272	49,833	83%	18%
HONORARIOS	57,217	27,115	-53%	10%
SERVICIO DE GUARDIANIA	2,400	8,199	242%	3%
ASESORIA CHILE	0	7,545		3%
FLETES Y EMBALAJE	0	7,309		3%
REBATE MUTUALISTA PICHINCHA	3,506	6,924	97%	2%
ENERGIA-AGUA	344	6,780	1871%	2%
ALCANCE SISTEMA HIPOTECAS	2,068	6,737	226%	2%
SUMINISTROS DE OFICINA	2,674	5,306	98%	2%
INSTALACIONES Y ADECUACIONES	0	5,162		2%
PASAJES AEREOS	3,250	4,830	49%	2%
SERVICIOS CONTABLES	1,609	4,460	177%	2%
SERVICIO DE IMPRESION	2,347	3,789	61%	1%
SERVICIOS ESPECIALIZADOS	7,020	3,654	-48%	1%
MOVILIZACION	11,357	3,279	-71%	1%
RETENCIONES ASUMIDAS	22	3,232	14671%	1%
TOTAL	**157,662**	**281,725**	**79%**	**100%**

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
27 ABR. 2009
OPERADOR 2
CAU

El valor total de gastos de administración aumentó en 79%, sin embargo, se observaron reducciones importantes en las siguientes cuentas; honorarios, servicios especializados, y movilización.

Los rubros de gasto más representativos son: gastos notariales, teléfono e Internet, honorarios profesionales, servicios de guardianía, asesorías desde el exterior, fletes y embalajes, el rebate a Mutualista Pichincha, energía y agua, up grade al sistema de hipotecas y suministros de oficina. En total, estas cuentas representan el 80% del gasto de la compañía en el año 2008.

De estas cuentas, las que mayor aumento presentan son; gastos notariales, servicios de guardianía, teléfono e Internet, energía y agua, y la cuenta en donde se registra el gasto por actualización del sistema de hipotecas.

En el caso de la cuenta de notaria, el gasto adicional asumido al cierre de diciembre 2008 corresponde al incremento de los trámites que se terminaron durante el año en mención. Esta cuenta de gasto, varía mensualmente en función del volumen de casos de formalización de hipotecas terminados en cada mes.

La cuenta de servicios de guardianía aumenta por efecto de las disposiciones emitidas en el mandato 8 de la Asamblea Constituyente, en el cual se aumenta el sueldo básico de este tipo de personal, y se establece el pago de horas extras. Las cuentas de servicios básicos aumentaron en relación proporcional al aumento de personal y de ingresos espacialmente en el negocio de cobranza prejudicial.

La cuenta de servicios especializados aumenta en septiembre 2007, a causa del pago por evaluación de ejecutivos para el cargo de Abogado Jefe. En el mes de diciembre 2007, se registró en esta cuenta el pago por transferencia del dominio de Internet.

Finalmente, la cuenta de alcance al sistema de hipotecas aumentó en 226% como efecto del pago adicional para el mantenimiento y actualización de este sistema de apoyo al negocio.

Intereses y comisiones

Al cierre del año 2008 esta cuenta asciende a US $93M y representa el 11% del gasto total de operación de la empresa. El aumento global de esta cuenta con respecto al año 2007 fue de 12,454%; como efecto de la inclusión del pago de intereses sobre el monto de capital prestado por los accionistas para la operación de la empresa, y el pago de intereses sobre el monto del préstamo adquirido por la empresa con el banco MM Jaramillo Arteaga.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
27 ABR. 2009
OPERADOR 2
CAU

INTERESES Y COMISIONES	AÑO 2007	AÑO 2008	T.V.A.	PART. %
CREDITO MM JARAMILLO (INT)	0	30,043		32%
INTERESES NO DEDUCIBLES	0	29,221		31%
GASTO INTERESES ACCIONISTAS	0	27,167		29%
IMPUESTO SOLCA	0	4,482		5%
COSTO CHEQUERA E/C	303	1,057	249%	1%
COMISIONES BANCARIAS	280	817	192%	1%
IMPUESTO DIVISAS	0	150		0%
INTERES POR MORA	159	145	-9%	0%
TOTAL	**741**	**93,083**	**12454%**	**100%**

Depreciación y Amortización

El gasto por depreciación y amortización asciende a US $122M al cierre de diciembre 2008. De este valor, el 46% corresponde a la depreciación de activos fijos, en los cuales se incluye el edificio de la compañía, el 31% corresponde a la amortización de activos diferidos, y el 23% restante se relaciona con la amortización del monto total invertido en la compra de software. Esta última cuenta se creó en el año 2008 para separar y regularizar la cuenta global de amortización, considerando los distintos plazos en función del tipo de activo.

DEPRECIACION Y AMORTIZACION	AÑO 2007	AÑO 2008	T.V.A.	PART. %
DEPRECIACION ACTIVOS FIJOS	29,809	56,786	90%	46%
AMORTIZACION GASTOS DIFERIDOS	19,057	38,114	100%	31%
AMORTIZACION SOFTWARE	0	27,575		23%
TOTAL	**48,866**	**122,475**	**151%**	**100%**

El valor promedio de la cuenta de depreciación de activos fijos disminuyó en 5%, como efecto de la exclusión del valor del terreno como parte de los activos depreciables.

El valor promedio mensual de la cuenta de depreciación y amortización aumentó en 25% como resultado de la amortización del monto pagado por sistemas de apoyo a las líneas de negocio de la empresa.

Con mis sentimientos de consideración, reconocimiento y estima hacia los señores accionistas, directores, funcionarios y empleados de Gestión Externa Gestiona GTX S.A.

Atentamente,

Rodrigo Endara G.
GERENTE

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
OPERADOR 2
CAU