

COMERCIALIZADORA ENMANUEL CIA. LTDA.
INFORME DE GERENCIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Señores Socios:

Tengo a bien presentar a su consideración el siguiente informe de gerencia, de acuerdo a los estatutos de la compañía:

Para analizar los resultados de la compañía enfocaremos los siguientes aspectos:

1. -ANTECEDENTES.

Después de algunos inconvenientes tanto en la decisión de adquirir las participaciones como en la elaboración de las escrituras de legalización de la transferencia, se realizó la escritura definitiva con fecha 17 de julio del 2012, con la que se deja correctamente legalizada la negociación.

2. INGRESOS Y RESULTADOS.

Para un año tan peculiar, podríamos informar el análisis de los resultados y comparando con el año anterior de la siguiente manera, los ingresos por arriendos disminuyen en \$.1.428, 61, debido a que estaban desocupados los locales número: 8, 22,18 y 13. Ventajosamente se arrendo para el último trimestre del año todos los locales de edificio. Los locales 13 y 18 estaban más de un año sin arrendar. Siempre tendrá que haber una rotación de arrendatarios y lo que cabría esperar es buscar reponer los arrendatarios en seguida.

En cuanto a gastos, los mismos disminuyen en \$.932, 91. Es importante explicar algunas cuentas por separado, como la de depreciación del edificio que es nueva y no se tenía en años anteriores. Con los antecedentes indicados la utilidad disminuye en \$. 915,70.

3. ASPECTOS CONTABLES Y FINANCIEROS.

Con la posibilidad de regular los estados financieros a través de los ajustes por la implementación de la NIFF, se logró que algunas cuentas estén respaldadas en valores efectivos de propiedad, como aconteció con pocas cuentas de clientes, activos por impuestos, cuenta por pagar, garantías por contratos de arrendamiento y resultado de ejercicios anteriores, y pediría a la Junta la autorización para confirmar el destino a estos fondos.

En lo que respecta a la liquidez y solvencia de la compañía no ha variado y se mantuvo la tendencia de años anteriores.

4. MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

Para darle una mejor imagen al edificio, se pintó todo el interior sea en el color blanco como en los otros colores, quedando pendiente la pintura del cielo raso que está al lado de la Notaria. Se pintó la ventana que da a las gradas principales y se impermeabilizó por fuera en la parte inferior de esta ventana que da al parqueadero. Se arregló las cumbas para evitar goteras y se enlució con nervometal la pared del auditorio, en la esquina que da a la gobernación, con lo que quedo resguardada esta parte del auditorio que estaba con la pared abombada por la humedad. Se secó la cisterna porque ya no se necesita y con ello se corrigió la humedad que se producía en especial en el local 8.

Queda pendiente revisar todas las instalaciones eléctricas en especial del local 26 que corresponde al último piso, en donde hay cables de luz con riesgo de corto

circuito, además se tratara de mejorar otros puntos de riesgo y sobre todo mejorar la iluminación de la parte baja del edificio. También, se está protegiendo las ventanas del local 26 porque están dañados los bordes externos y se pondrán unos aleros de zinc. Se necesita mejorar los cuartos de servicios higiénicos y los pisos de la segunda planta, como también fijar los escalones de la grada principal y pulir la madera. Es importante hacer una protección contra la polilla a las vigas de edificio debido a que son muchos años que no se ha hecho este trabajo.

Otra actividad que se realizo fue sugerir a los señores de Almacenes España que mejoren estéticamente la parte posterior que ocupan en la planta baja. Lamentablemente es claro que Almacenes España usa nuestro edificio como bodega en la parte posterior lo cual afea la presentación.

Agradezco la colaboración siempre oportuna de José y de Christian que tan entusiastamente realizaron las labores de mantenimiento y en general en el cumplimiento de su trabajo.

De los Señores Socios, agradezco por la confianza depositada en mi persona.

Atentamente,



Econ. Edmundo Fautá Merchán
GERENTE