

COMERCIALIZADORA ENMANUEL CIA. LTDA.
INFORME DE GERENCIA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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. INGRESOS Y GASTOS.

El principal problema que se tuvo a finales de año fue el anuncio de la desocupación del local por parte de la Notaria, porque al haber locales pequeños que se instalan a su contorno, el impacto de disminución de ingresos podía ser alto. Ventajosamente y con anticipación se negoció con Almacenes España la desocupación de los locales de la planta baja y que servían de bodega para ofrecer a la nueva Notaria. Y se obtuvo tres beneficios, no se perdió el dinamismo que genera los servicios del Notario, se aprovechó de mejor forma los locales interiores de la planta baja y se obtuvo mayor rentabilidad con un mejor canon arrendaticio. Ahora, el reto es ocupar los locales de la primera planta alta que por la salida de la Notaria han dejado de tener atractivo.

Si se compara en cifras los ingresos de la empresa en relación al año anterior, hay un incremento de \$. 3.144,25, que significa la mayor ocupación de los locales, en especial los que corresponden a los números 13 y 18. También se negoció con Almacenes España para que sean iguales los arriendos de los locales 1 y 2, porque se había mantenido un arriendo, mensual, inferior en el local 2, de \$.2.300 frente a \$.2640, respectivamente.

Los resultados de la empresa hubieran sido mejores si la cuenta costos y gastos no registraría el incremento de \$.7.338, 68.

El incremento en honorarios de directorio, impuestos, tasas y contribuciones, son los de mayor impacto. El incremento en los pagos al Municipio fueron por el mayor avalúo del edificio y por haber pagado una cuenta rezagada del año 2012, el valor que se paga más, en esta cuenta, en relación a la cifra del año anterior, es de \$. 5.212,38.

2. ASPECTOS CONTABLES Y FINANCIEROS.

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

En los estados financieros hay una disminución en el patrimonio por el resultado negativo, en el que influye el pago del anticipo de impuesto a la renta, \$. 3.192,46. El activo corriente se incrementa principalmente por la deuda de la Compañía Confecciones Manuel Emilio y los créditos tributarios. El pasivo se incrementa en \$. 7.802,77, y corresponden a pagos a proveedores nacionales y pagos del anticipo

a la renta, además, existe un incremento en las garantías por arriendo recibidas de los arrendatarios.

3. TRABAJOS DE MANTENIMIENTO.

El incremento de los gastos de mantenimiento por \$. 1.624,13, se deben principalmente a la puesta de cerámica en los pisos y paredes de los dos servicios higiénicos, compostura del cielorraso del servicio higiénico al lado del auditorio, reubicación del medidor de energía eléctrica, pintado de parte de la fachada, reinstalación del tendido de cables y puesta de sensores de movimiento para controlar el encendido del local 26, con lo que se previene los cortocircuitos, protección de todo el contorno de la guardilla para evitar la humedad por las goteras en las ventanas y paredes, reparación de la grada principal, y pintura de algunas paredes interiores.

4. PROYECTOS PARA EL MANTENIMIENTO DEL EDIFICIO.

Es necesario seguir con el mejoramiento de la imagen del edificio por lo que se ha proyectado los siguientes trabajos:

1. Colocar un nuevo piso de vinil en la primera planta alta.
2. Proteger los bordes de vinil que linda con cada oficina.
3. Mejorar la iluminación en la planta baja.
4. Mejorar la decoración interior.
5. Mejorar los letreros del pasaje y de los arrendatarios.
6. Proteger la madera contra la polilla.

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 Pauta Merchán
GERENTE