

INFORME DE GERENCIA AÑO 2006

Señor Ing.  
Miguel Núñez P  
PRESIDENTE DEL DIRECTORIO  
DE COTECPRO S.A.  
Presente. –

De mi consideración:

Cumpliendo con las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías, y el Estatuto de la Institución, pongo a su conocimiento, al de los señores Directores, señor Comisario, y al de los señores accionistas, el informe sobre las actividades desarrolladas en mi calidad de gerente general de COTECPRO S.A. durante el ejercicio económico de 2006.

**ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Con fecha 31 de enero de 2006 y atendiendo la resolución del Directorio, se firmó el Acta de Finiquito con la que se daba por terminadas las relaciones laborales con la señora Carmen Contreras empleada de COTECPRO S.A., el costo de la liquidación fue de \$ 1.492.00 mas la suma de \$ 709.04 por pagos de Fondos de Reserva pendientes de años anteriores.

Por indicaciones del asesor legal, se firmó un contrato de prestación de servicios con el señor Luis Valencia por el período de seis meses, transcurridos los cuales, se firmó con la señora Carmen Contreras, un contrato igualmente de prestación de servicios, por el valor de \$ 130.00 mensuales no incluye el IVA, descontándose el valor de \$ 30.00 mensuales en concepto de arriendo del local que ocupa en las instalaciones del Complejo vacacional de Castelnuovo.

**VENTA DEL LOTE DE TERRENO**

Igualmente cumpliendo con la disposición de la Junta de Accionistas realizada el 11 de abril de 2006, y basándose en los informes de la Comisión designada por el Directorio, para este evento y contando con la aprobación de este organismo, se efectuó el concurso respectivo mediante publicaciones de ley en la prensa para la venta del Lote de terreno, signado con el número 167, de propiedad de la compañía ubicado en Castelnuovo, concretándose la venta al Ing. Francisco Arboleda en la suma de \$ 51.000. Bajo estas condiciones la utilidad producto de esta transacción fue de \$ 50.336.88, puesto que el valor del terreno según libros era de \$ 663,12

**TRABAJOS DE MANTENIMIENTO MAYOR COMPLEJO VACACIONAL DE CASTELNUOVO.**

Contado con los ingresos provenientes de la venta del terreno y con la finalidad de mejorar las condiciones físicas de las villas del complejo el Directorio de COTECPRO S.A. designó a la comisión integrada por el señor Ing. Miguel Núñez y al Eco Gustavo Tito I. Para la formulación de un presupuesto de obras de mantenimiento, contratación y fiscalización de las obras a realizarse las mismas que culminaron en el mes de noviembre pasado, el detalle de los trabajos realizados consta en los respectivos documentos de registro contable, pero para conocimiento de la Junta a continuación se hacen constar en grades rubros los valores utilizados en las obras ejecutadas:

**GASTOS DE MANTENIMIENTO**

	<b>VALOR</b>
Reparación y Mantenimiento Villas	6.962,39
Reparación y Mantenimiento Muebles	1.093,38
Transporte Comisión(2 VIAJES)	460,00
<b>TOTAL</b>	<u><u>8.515,77</u></u>

**AUMENTO DE CAPITAL**

En los meses de septiembre y octubre del año pasado, se efectuaron los trámites tendientes a registrar legalmente el aumento de Capital y reforma de Estatuto hechos que quedaron pendientes desde el 23 de septiembre de 2002, según se desprende de la escritura respectiva, el costo de los trámites consta en detalle en el cuadro siguiente:

Cámara de la Construcción	950,00	Igualación cuotas atrasadas
Cámara de la Construcción	90,30	Certificación aumento de capital
Registro Mercantil	42,56	Inscripción del aumento de capital
	<u><u>1.082,86</u></u>	

**DEVOLUCIÓN APORTES FUTURA CAPITALIZACION**

Siempre en cumplimiento de las resoluciones de la Junta de Accionistas, en los meses de mayo y agosto, se procedió a la devolución de los aportes destinados al proyecto de construcción de la II Etapa de Castelnuovo, el valor de la devolución fue de \$ 17.551,89 reconociéndose el interés del 4% anual en función del valor de las aportaciones y el tiempo de las mismas, se descontó el 20% por los gastos de administración incurridos, la devolución se efectuó con las reservas monetarias disponibles en inversiones temporales mas parte de la liquidez proporcionada por la venta del terreno antes referida.

**ESTADOS FINANCIEROS.**

Las actividades operacionales de la compañía, desarrolladas en el año 2006, se traducen numéricamente en los dos estados financieros que a continuación se resumen, toda vez

**COTECPRO S.A. DISEÑO CONSTRUCCION Y TURISMO**  
**Ave. 10 de agosto y las Casas – Telf.: 2525244 – Ext. 2803 – Cel 099494278**

que el Comisario señor Armando Pazmiño en su informe explica en detalle el contenido de los mismos.

**COTECPRO S.A. DISEÑO CONSTRUCCION Y TURISMO**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006**

ACTIVOS	2006	2005	VARIACION	
			ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO DISPONIBLE	2.203,25	16.167,66	-13.964,41	-633,81
ACTIVO EXIGIBLE	720,55	415,01	305,54	42,40
INVERSION EN ACCIONES	35.000,00		35.000,00	100,00
CREDITO TRIBUTARIO	456,96		456,96	100,00
ACTIVOS FIJOS	7.852,96	12.828,00	-4.975,04	-63,35
DEPRECIACION ACUMULADA	-1.624,55	-1.639,19	14,64	-0,90
ACTIVO DIFERIDO		3.580,15	-3.580,15	
OTROS ACTIVOS	200,00	200,00	-	0,00
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>44.809,17</b>	<b>31.551,63</b>	<b>13.257,54</b>	<b>29,59</b>
-				
PASIVOS				
-				
CUENTAS POR PAGAR	2.529,18	18.087,32	-15.558,14	-615,15
IMPUESTOS POR PAGAR	110,97		110,97	100,00
PATRIMONIO NETO	8.657,20	15.952,12	-7.294,92	-84,26
PERDIDA/UTILIDAD DEL EJERCICIO	33.511,83	-2.487,81	35.999,64	107,42
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>44.809,18</b>	<b>31.551,63</b>	<b>13.257,55</b>	<b>29,59</b>

Elaborado por Eco. Gustavo Tito I.

Fuente: Estados Financieros COTECPRO S.A.

De la observación de los valores constantes en el cuadro anterior, se deduce que los activos totales de la compañía experimentaron un crecimiento en el orden del 29,59%, producto especialmente de la inversión de \$ 35.000,00 en la central Hidráulica San José de Minas, como hecho subsecuente se anota que en el mes de abril se entregó el título accionario respectivo por el valor señalado.

Es importante anotar que el activo fijo ha disminuido en el valor de \$ 4.975,04, en razón de que varios de los muebles y enseres de las villas de Castelnuovo, han terminado su vida útil, consecuentemente se han realizado los asientos de regulación contable respectivos, a fin de que las instalaciones en general reflejen su actual valor.

En el lado del pasivo y patrimonio, se ha registrado el aumento de capital de \$ 278,16 a \$ 912,00 una vez que fue inscrito en el Registro Mercantil, otro dato importante de señalar es la utilidad de \$ 33.511,83, generada por la venta del lote de terreno.

**COTECPRO S.A. DISEÑO CONSTRUCCION Y TURISMO**  
Ave. 10 de agosto y las Casas – Telf.: 2525244 – Ext. 2803 – Cel 099494278

**ESTADO DE RESULTADOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2006**

	2006	2005	VARIACION	
			ABSOLUTA	PORCENT.
<b>INGRESOS</b>				
<b>INGRESOS DE OPERACIÓN</b>				
Ventas netas gravadas 12%	6.522,73	3.577,71	2.945,02	82,32
Cuota de mantenimiento	9.328,20	6.629,32	2.698,88	40,71
Otros	5,00	136,61	131,61	-96,34
<b>TOTAL INGRESOS DE OPERACIÓN</b>	<b>15.855,93</b>	<b>10.343,64</b>	<b>5.512,29</b>	<b>53,29</b>
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>				
Otros Ingresos	50.801,68	130,62	50.671,06	38792,73
Intereses inversiones temporales	281,60	307,38	25,78	-8,39
<b>TOTAL INGRESOS NO OPERACIÓN.</b>	<b>51.083,28</b>	<b>438,00</b>	<b>50.645,28</b>	<b>11562,85</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>66.939,21</b>	<b>10.781,64</b>	<b>56.157,57</b>	<b>520,86</b>
<b>EGRESOS</b>				
<b>EGRESOS OPERACIONALES</b>				
Gastos Administrativos	8.394,75	7.718,34	676,41	8,76
Gastos Generales	21.341,33	5.138,43	16.202,90	315,33
Gastos de Depreciación	862,64	412,68	449,96	109,03
<b>TOTAL DE EGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>30.598,72</b>	<b>13.269,45</b>	<b>17.329,27</b>	<b>130,60</b>
<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>2.828,66</b>		<b>2.828,66</b>	
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>33.427,38</b>	<b>13.269,45</b>		<b>0,00</b>
<b>UTILIDAD/PERDIDA DEL EJERCICIO</b>	<b>33.511,83</b>	<b>2.487,81</b>	<b>35.999,64</b>	

Elaborado: Eco. Gustavo Tito I.

Fuente: Balances COTECPRO S.A.

**INGRESOS**

Los ingresos operacionales en el 2006, fueron superiores en el 53,29% a los del año 2005 influenciando en este resultado la mejor respuesta por parte de los usuarios del complejo y los feriados vacacionales del país.

Los ingresos no operacionales alcanzan el valor de \$ 51.083,28 valor en lo que se halla incluida la utilidad generada por la vena del lote de terreno.

### **EGRESOS**

Los egresos de operación tuvieron el valor de \$ 30.598,72, cifra en la que se incluyen gastos por los siguientes hechos que podríamos definir como extraordinarios que incidieron en la actividad normal de la compañía:

1	Obras de mantenimiento mayor Liquidación de haberes Carmen	8.515,77
2	Contreras	1.492,00
3	Aumento de Capital	1.082,86
4	Cuota Extraordinaria Condominio	3.311,00
5	Gastos de mantenimiento años anteriores	2.748,15
6	Proyecto Construcción II Etapa	<u>832,00</u>
	<b>TOTAL</b>	<b><u>17.981,78</u></b>

### **UTILIDAD DEL EJERCICIO**

El resultado final del ejercicio económico 2006 arroja una utilidad de \$ 33.511.83, cifra en la que como ya se manifestó anteriormente, influencia en grado superlativo la utilidad proveniente de la venta del terreno.

### **CONCLUSIONES**

En base del análisis efectuado se puede señalar que el año 2006 fue un año de buenos resultados para la compañía, lógicamente si no hubiesen ocurrido estos gastos de tipo extraordinario y si tampoco se hubiese vendido el lote de terreno, la utilidad resultante hubiese sido de alrededor de \$ 937.48.

Como se señaló anteriormente, los feriados vacacionales permitieron la mejor asistencia de nuestros usuarios a las instalaciones del complejo de Castelnuovo

Las tarifas tanto para la temporada alta como para la baja se mantuvieron en los mismos niveles que el año 2005.

En términos generales la compañía ha cumplido con la legislación vigente tanto en el aspecto contable, tributario y pagos a entidades gubernamentales.

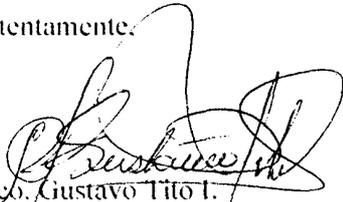
**RECOMENDACIONES**

Para el año 2007, se sugiere efectuar una revisión de las tarifas de ocupaciones especialmente para la temporada alta, utilizando un porcentaje de incremento del 5% producto de la inflación acumulada que se ha registrado en el país.

Deberá ponerse en práctica un sistema de cobros que permita a nuestros potenciales usuarios pagar sus reservaciones, en consideración a que como es de conocimiento de los trabajadores de la Empresa Eléctrica socios de nuestra compañía, ya no existen los descuentos directos del rol de pagos.

Se concretarán los convenios para promocionar las ocupaciones especialmente en temporada baja.

Atentamente,



Eco. Gustavo Tito I.  
GERENTE GENERAL

13-04-07