

**Acta de la Junta General Ordinaria de Accionistas Socios  
de la Compañía Administradora Guapondelig Cia. LTda.**

A los dos días del mes de abril del año dos mil trece, siendo las 19h00 horas, en las instalaciones de la empresa ubicadas en las calles Gran Colombia 4-36 y Vargas Machuca, en Reunión Ordinaria, se reúnen las siguientes personas:

<b>Accionista:</b>	<b>Número de Acciones:</b>
Jorge Isaac Carvallo	26
Xavier Carvallo Solís	12
Antonio Carvallo Álvarez	26
Antonio Carvallo Solís	12
Santiago Carvallo Solís	8
Jorge Esteban Carvallo Solís	8
María Augusta Carvallo Solís	8
<i>capital social</i>	100

Todos los accionistas de la Compañía Inmobiliaria Guapondelig Cia. Ltda., atendieron a la convocatoria escrita enviada por el representante legal mediante comunicación de fecha 10 de marzo de 2013, dirigida a la dirección domiciliaria de cada socio, los libros de la compañía y demás elementos exigidos por la ley estuvieron a disposición de los accionistas en las oficinas de la compañía.

A continuación la asamblea aprobó el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DIA:

1. Verificación del quórum
2. Entrega Informe de Gerencia del ejercicio 2012.
3. Poner en consideración los balances del ejercicio 2012.
4. Reparto de Utilidades del año 2012

**1°. Verificación de quórum.** El Presidente de la sesión el señor Xavier Carvallo Solís, informó que se encuentran representadas en esta Junta de Socios, la totalidad del capital suscrito y pagado de la empresa, y que, en consecuencia los presentes podían constituirse en asamblea con capacidad para deliberar y tomar decisiones.

**2°.Informe del Gerente de la Compañía.** El Señor Jorge Isaac Carvallo Álvarez, dio lectura al siguiente informe:

**INFORME ADMINISTRATIVO DE GERENCIA**

**EJERCICIO ECONOMICO 2012**

*En conformidad con lo que dispone la Ley y los estatutos de la compañía cumplo con presentar a la Junta General de Accionistas el Informe Administrativo correspondiente al ejercicio económico del año 2012.*

*Se ha tratado de lograr un trabajo en equipo integrando al personal administrativo y operativo por lo que ha todos les agradezco su valiosa cooperación y espíritu de superación además de cumplir con el compromiso adquirido para lograr el bien común de la mayoría.*

*A través del presente documento me permito informarles a ustedes señores Socios los hechos mas importantes en cada una de las aéreas de la compañía, como son entre*

los asuntos administrativos, societarios, legales, contables y los resultados obtenidos en la prestación de servicios de Hotel.

### **Antecedentes.**

La dinámica de la construcción, la estabilidad en el precio del petróleo, la inversión en infraestructura pública, son los factores determinantes para que Ecuador registre en este año una proyección de crecimiento del 5,4%, superando el 4,8 % que estimó el Gobierno, según cifras del Banco Central del Ecuador.

### **Aspectos Administrativos-contables.**

Se determinaron las siguientes relaciones entre los diferentes rubros de los estados financieros de Administradora Guapondelig Cia. Ltda., para que mediante una correcta interpretación, se pueda obtener información acerca del desempeño anterior de la empresa y su postura financiera para el futuro cercano".

#### **LIQUIDEZ**

<b>Liquidez</b>	Activo Circulante	<u>43731.19</u>	=	2.10
	Pasivo Circulante	20833.07		

El capital de trabajo, este importe representa que de cada USD \$ 1.00 que debemos a corto plazo la empresa tiene USD \$ 2.1 para cubrir estas obligaciones inmediatas

#### **ENDEUDAMIENTO**

<b>Endeudamiento</b>	Total Pasivo	<u>20833.07</u>	40%
	Total Activo	52028.35	

Esta razón nos muestra que la inversión de la empresa (activos totales), ha sido financiada con recursos de terceros (deuda) en un 40%)

#### **RAZONES DE ACTIVIDAD**

Con estos resultados se podrá evaluar la habilidad de Administradora Guapondelig Cia. Ltda. En utilizar los recursos con lo que dispone:

#### Días Cuentas por Cobrar

<b>Días Cuentas por Cobrar</b>	$\frac{\text{Cuentas por cobrar} \times 360}{\text{Ventas}}$	$\frac{15893.57}{84642.53}$	=	68 días
--------------------------------	--	-----------------------------	---	---------

Esto nos quiere decir que cada 68 días en promedio se esta generando la recuperación de cartera, este es un buen indicador ya que nos muestra que existe cartera morosa, las cuentas a crédito se están cobrando en 68 días, se debe tomar en cuenta este periodo dado que la principal fuente de ingresos son arriendos y estos se facturan por anticipado.

Estos ratio evidencia que la morosidad de la cartera ha aumentado con relación a la del año pasado en 10 días, se debe empezar a tomar medidas correctivas a fin de evitar que estos valores afecten a nuestro normal flujo de efectivo.

#### RENTABILIDAD

<b>Margen de utilidad Neta</b>	$\frac{\text{Utilidad Neta}}{\text{Ventas}}$	$\frac{10362.84}{84642.53}$	=	12%
--------------------------------	--	-----------------------------	---	-----

En este periodo la capacidad de empresa para generar utilidades, con sus recursos propios es positiva, refleja un crecimiento un crecimiento de 12 puntos con relación al ratio del año 2011, gracias a estos resultados se podrá plantear nuevos objetivos de crecimiento e inversión para la Compañía en el siguiente año.

#### CRECIMIENTO

<b>Ventas</b>	$\frac{\text{Ventas Actuales}}{\text{Ventas 2011}}$	$\frac{84642.53}{63458.30}$	=	133%
---------------	---	-----------------------------	---	------

Con este índice podremos evaluar la habilidad de la Empresa para mantener la posición económica proyectada con relación al 2012, para lo cual analizamos los resultados obtenidos en el año 2011 y 2012.

Es decir que la Empresa mantiene un crecimiento del 133% anual con relación al año 2011, son resultados bastante positivos que muestran que para este año lograremos cumplir la meta propuesta.

## **Comercialización y Ventas.**

La facturación por servicios de arriendo conforme los registros de ventas alcanzo a diciembre de 2012 la suma de USD 84642.53. De esta cantidad corresponde un 48% al arriendo de bienes inmuebles y el 52% restante al alquiler de espacios de parqueadero.

La proyección de ventas para el siguiente año se planteo en un 100% promedio, el cual se espera cumplir con el apoyo importante del gerencia quien conoce los valores a obtener en cada periodo, para esto se continuara con las actividades comerciales estratégicas, y con el seguimiento personalizado a la prestación de nuestro servicio.

## **Servicios de alquiler de bienes inmuebles.**

Siendo una empresa cuyo principal servicio es el alquiler de bienes inmuebles, contamos en capacidad total con 52 espacios de parqueo, dos locales comerciales estratégicamente ubicados en el centro de la ciudad, cuatro oficinas, durante el 2012, se encuentra satisfecha el 100% de la disponibilidad de la oferta.

## **Aspectos Tecnológicos**

A fin de continuar mejorando el desempeño y la eficiencia de las áreas de trabajo de Administradora Guapongelig. Cía. Ltda., realizo una inversión para la adquisición de televisores. Estos equipos nos permitieron mejorar los el servicio de control y chequeo posterior de las cámaras de video vigilancia, y así proporcionar mayor seguridad a nuestros clientes, por la nitidez y confiabilidad de las imagines.

## **Cambios societarios**

Para finalizar el año 2012, se aprobó el cambio de denominación y objeto social de la Compañía, cuyo trasmine se inicio en este periodo, el cual se concluyó con éxito para finalizar el año, y se espera que en los primero días del mes de enero del año 2013 se realice la actualización de la información pertinente en los Organismo de Control.

## **Presentación de Información y pago de Impuestos Anuales.**

Durante este año se ha presentando la información financiera a la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas y Municipalidad de Cuenca, por lo que se encuentra al día en lo referencia al con el pago de todos los permisos anuales, que son necesarios para el normal funcionamiento de la Compañía.

*Debo informarles que tenemos ingresado un trámite de exoneración en la presentación de información ante el Unidad de Análisis Financiero, estamos en espera de la respuesta a la solicitud enviada a la UAF.*

**Agradecimiento.**

*A ustedes, señores socios, por la confianza depositada en esta Administración.*

*Cuenca, 23 de marzo de 2013*

*Jorge Carvallo Álvarez*

**GERENTE**

**(ANEXO AL INFORME DE GERENCIA.)**

**3°. Poner en consideración los balances del ejercicio 2012.** Oídas las explicaciones de la Administración de la Compañía, la asamblea impartió su aprobación por unanimidad a los siguientes Estados Financieros así como las Notas aclaratorias a los mismos, que son presentados a consideración:

- 1. Balance General.*
- 2. Estado de Resultados*
- 3. Flujo de Efectivo y*
- 4. Estado de Cambios Patrimoniales*

**(ANEXO ESTADOS FINANCIEROS.)**

**3°. Distribucion de Utilidades año 2012.** Luego de que la Junta delibero sobre las utilidades del año 2012 que se encuentran registradas por un valor de \$10362.84, en el Balance General, decido por unanimidad no

distribuir las utilidades de este año y que el valor se registre contablemente en cuenta de acumulación patrimonial.

**Lectura y aprobación del acta de la Junta** La Secretaria señora María Augusta Carvalho Solís, dio lectura a la presente acta, la cual fue aprobada por los presentes. Habiéndose agotado el orden del día y no habiendo otro asunto que tratar, el Presidente de la Junta, se da por terminada la sesión siendo las 21h00.



Antonio Carvalho



Jorge Carvalho



Jorge Esteban Carvalho



Xavier Carvalho



Antonio Carvalho Solís



María Augusta Carvalho



Santiago Carvalho