

INFORME DE GERENTE DE CENTRO COMERCIAL EL CONDADO S.A., A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, POR EL EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2007.

ENTORNO ECONOMICO:

El año 2007 en términos económicos hay aspectos preocupantes como una desaceleración en la economía. El crecimiento económico es el menor en una década 2.65%, mientras otros países de la región crecen de manera sostenida. Ha caído la inversión, han disminuido los depósitos monetarios y se ha incrementado el gasto público. El sector petrolero desnuda su ineficiencia y estamos desaprovechando los altos precios internacionales del crudo que deberían constituir una oportunidad para el país. Lo social, consecuencia íntima de lo económico, se ha sustentado en una visión clientelar en la que ciertamente se han cumplido las ofertas de campaña, pero cuya aplicación traerá dudosos beneficios cuando lo indispensable para solucionar los problemas sociales de fondo sería promover el desarrollo productivo, crear fuentes de empleo y condiciones adecuadas para la inversión nacional e internacional generadora de mano de obra.

La inflación finaliza con un 3.3%, inferior a la de los Estados Unidos. Sin embargo para el nuevo año se proyecta un crecimiento superior al 5% anual por aumento de los salarios, explosión del gasto público, ineficacia de los controles de precios, proteccionismo comercial indiscriminado, aumento del costo de las importaciones y los desastres naturales. La inflación de precios al productor fue de 10.1%.

El crecimiento del PIB no petrolero fue del 4.4% y en total si bien se anuncia como del 2.6% será inferior al 2% anual, el segundo más bajo de toda la región sudamericana.

El consumo promedio de los hogares crecerá menos que el año anterior que fue del 5.6%. y se proyecta al 4.7% para el nuevo año.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:

A pesar de estos indicadores nada alentadores es muy satisfactorio para esta Administración comunicar a la Junta General de Accionistas, la culminación del proyecto Condado Shopping, luego de un largo proceso que incluyó planificación, financiamiento, dirección y construcción de este importante centro comercial construido por una importante empresa nacional y a un grupo de profesionales y mano de obra calificada comandados por el suscrito, sobre todo gracias al respaldo de visionarios inversionistas y al financiamiento crediticio de la banca nacional que apostaron por un gran proyecto que requería la zona norte de la ciudad y que ha venido a cubrir un nicho importante de mercado y a la generación de plazas de trabajo. Cabe mencionar la confianza y el respaldo



de grandes empresas y marcas que se han adherido al proyecto, especialmente del sector comercial, bancario, automotriz y de servicios, quienes han confiado en los promotores mediante concesión de locales comerciales hasta por diez años, y que gracias a ellos nos ha permitido financiar parte del presupuesto.

Es importante mencionar a cadenas importantes como Supermercados La Favorita, De Prati, Juguetón, Todo Hogar, Multicines, Marathón, Ethafashion, Fybeca, Superpaco, Hyundai, Toyota, Kia, e instituciones financieras como Banco Internacional, Pichincha, Pacífico, Bolivariano entre las principales.

El Departamento de Marketing ha realizado un importante trabajo de publicidad, promociones y eventos como "La noche de descuentos" "Intercolegial de coros navideños", "Cartas de Papa Noel, "Novena de Navidad" dentro la temporada navideña, habiéndose realizado un magnífico despliegue de publicidad y concurrencia del público, lo que ha permitido mantenernos entre los más importantes centros comerciales de la ciudad en afluencia de gente y que esperamos el próximo año incrementar este flujo con nuevas y novedosas promociones, ofertas y campañas publicitarias.

La compañía ha cumplido satisfactoriamente con sus obligaciones administrativas, financieras y fiscales enmarcados dentro del respeto a la ley y reglamentos, así mismo ha satisfecho sus obligaciones y compromisos con clientes y proveedores, lo que nos ha permitido mantener credibilidad y solvencia financiera.

Centro Comercial El Condado S.A. ha dado cumplimiento con las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor que establece la Legislación Ecuatoriana.

Me es grato comunicarles que la Administración ha cumplido las disposiciones tomadas por la Junta General de Accionistas de su última reunión, así como las disposiciones y resoluciones tomadas por las Juntas de Directorio de la Compañía.

ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA:

A la situación económica de la compañía reflejada en el Balance General y de Resultados del año 2007, me referiré en miles de dólares:

El total de activos del Balance General es de USD 22.607. El activo corriente es de USD 5.824. que representa el 26% del total de activos, dentro del mismo tenemos la cuenta Anticipos a Contratos por USD 2.701. , Clientes por USD 655. y pagos anticipados por USD. 1.310. como las más significativas. El activo no corriente es USD 16.683. que representa el 74% del activo total, dentro del no corriente se refleja la cuenta Edificios con USD. 16.236. que constituye el valor importante de la inversión, y otros activos por USD. 460.



El total del pasivo es de USD 24.385. La parte corriente es USD 2.350. que representa el 10% del total del pasivo, proveedores locales con USD. 453. y obligaciones financieras corto plazo por USD. 1.742. Los pasivos no corrientes son USD 22.035. constituido básicamente por obligaciones financieras largo plazo por USD 10.864. y anticipos de clientes de concesiones diferidas por USD 11.015. y que en conjunto representan el 97% del total del pasivo.

Con respecto al Balance de Resultados, sus ingresos operacionales producto de rubros como concesión de locales comerciales, cuotas por marketing, mantenimiento y servicios generales del periodo septiembre a diciembre de 2007 es de USD. 3.393., que incluye concesiones devengadas por el mismo periodo. Los egresos y gastos operacionales fueron de USD 3.544. lo que refleja una pérdida operacional de USD. 150. Los intereses y comisiones de préstamos por financiamiento del proyecto son de USD. 2.055. lo que representa una pérdida del ejercicio de USD. 2.044. Producto del corto periodo de operación y que esperamos amortizar en los próximos ejercicios económicos según lo establece el Art. 11 de la LRTI.

En el ejercicio anterior la compañía se acogió al sistema de construcción "proyecto terminado", los gastos financieros corresponden a la totalidad del proyecto, cuya construcción duró dos años, por lo que al momento se arroja pérdida referida que va a ser absorbida con los valores que genere la operación del centro comercial, y acogiéndose legalmente a la norma de la LRTI, citada en el párrafo anterior.

Esperamos el próximo periodo contar con el respaldo de los señores accionistas, concesionarios, personal administrativo y operativo para sacar adelante este importante proyecto que beneficia especialmente a la comunidad norte de nuestra ciudad.

Atentamente,



Ing. Marcel Scholem Appel
GERENTE GENERAL