

INFORME DE GERENCIA BELRITOP S.A. AÑO 2.001

INTRODUCCION:

Este informe contiene la gestión realizada por la gerencia de la empresa durante el ejercicio económico 2001. Antes de iniciar el detalle de actividades, es importante mencionar ciertos aspectos trascendentales en la dinámica del país.

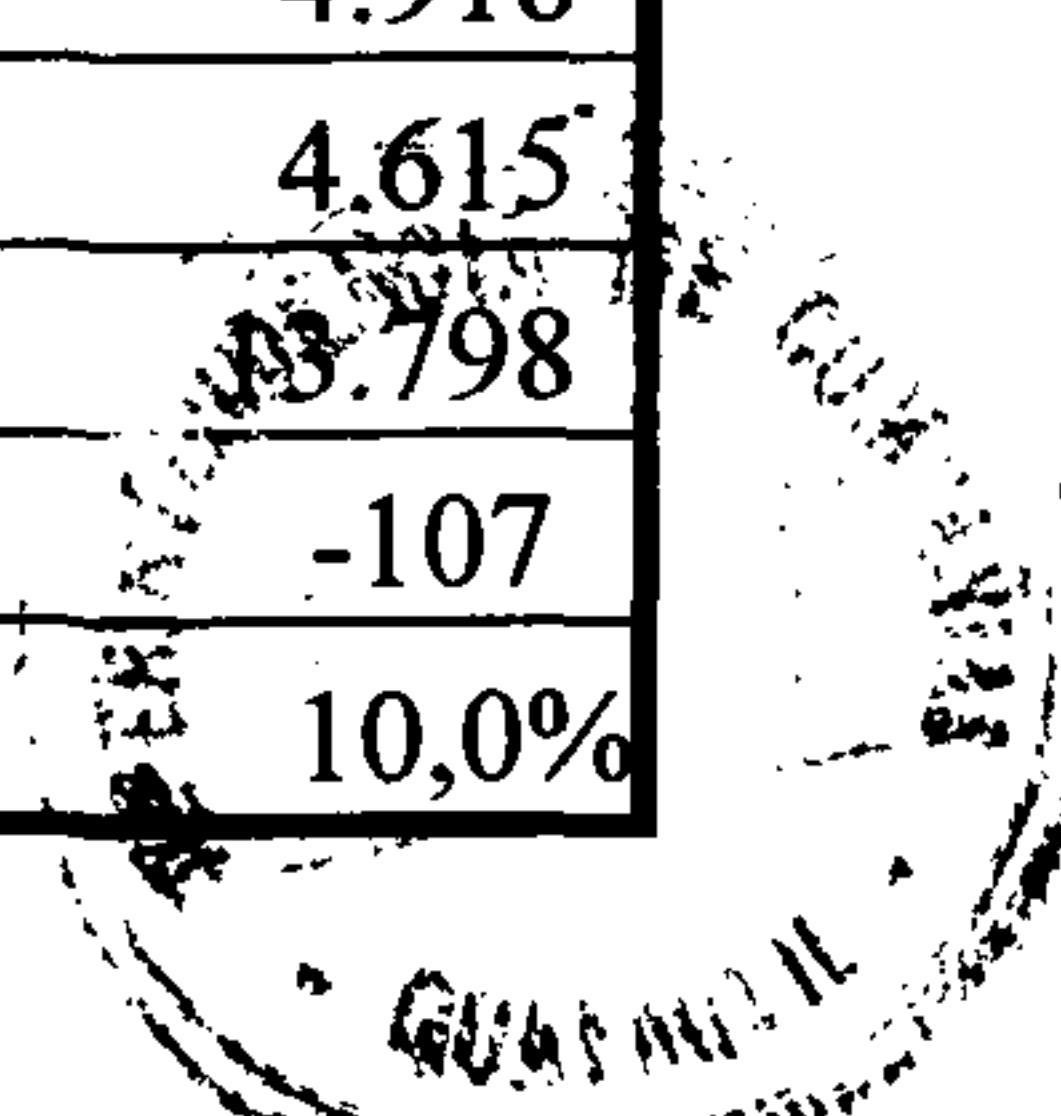
Al realizar una comparación nominal entre los indicadores macroeconómicos del año 2000 con los índices del 2001, se puede apreciar que en la mayoría de ellos existe un mejoramiento, lo cual ha permitido que la economía nacional presente cierto desarrollo positivo, generando un mayor movimiento del dinero entre la población y cierta estabilidad general, dando como resultado un ambiente propicio para el desenvolvimiento de las actividades empresariales y el mantenimiento del bienestar colectivo.

La crisis económica que veníamos arrastrando desde años atrás, sobre todo en el sistema financiero, ha empezado ha ser superada debido a la estabilidad y a una mayor credibilidad económica y política que tiene el país como tal, lo cual hace que sea un mercado más atractivo para la inversión extranjera y atraiga capitales para el desarrollo productivo de nuestro país.

Todos estos factores han dado como resultado la situación actual de nuestro país, la cual, pese a tener muchos aspectos negativos, está en vías de recuperación y se espera que para los próximos años se pueda mantener esta tendencia de mejora tanto a nivel productivo y comercial como financiero. A continuación se muestra un cuadro comparativo entre los años 2000 y 2001:

Parámetros	2000	2001
Población (Miles)	12.646,00	12.879,00
Inflación	91,0%	22,4%
Tasa de Interés Promedio Activa	19,0%	14,9%
Tasa de Interés Promedio Pasiva	8,0%	5,3%
PIB (millones de US\$)	13.649	17.900
PIB per Cápita	1.079	1.390
Importaciones (millones de US\$)	3.469	4.918
Exportaciones (millones de US\$)	4.927	4.615
Deuda Externa (millones de US\$)	13.458	13.798
Déficit Fiscal (millones de US\$)	236	-107
Tasa de Desempleo	10,0%	10,0%

03/06/2002



SITUACIÓN ADMINISTRATIVA

En lo que se refiere a la gestión administrativa, se ha nombrado como administrador del Centro Comercial al Ing. Pedro Herrera, quien entre las más importantes funciones tiene las siguientes:

- Manejo del presupuesto de gastos de mantenimiento del centro comercial
- Elaboración del presupuesto de publicidad y coordinar con el comité respectivo para su ejecución.
- Control de los costos y gastos de mantenimiento del centro comercial.
- Control del personal de mantenimiento
- Cobro de las alícuotas de mantenimiento a los concesionarios
- Administración de las áreas comunales del centro comercial.
- Otras inherentes al área administrativa.

Cabe destacar que se ha logrado entregar algunos locales que se encontraban desocupados, a ciertos negocios que representan mayores ingresos para la compañía y se pueda cubrir cada vez más el déficit que existe en el presupuesto, el cual básicamente se presenta porque la empresa tiene que asumir el costo del mantenimiento de los locales desocupados.

SITUACIÓN FINANCIERA

La empresa al finalizar el ejercicio económico 2001, registra una pérdida de aproximadamente \$ 8 mil dólares, ya que los gastos administrativos y de mantenimiento del centro comercial representan un 103% de los ingresos que tiene por alícuotas de los concesionarios.

Esta pérdida ha ocasionado un déficit financiero, el mismo que ha sido cubierto a través del endeudamiento con empresas relacionadas. Esta modalidad de financiamiento ha permitido a la empresa disminuir el impacto de los gastos financieros en el estado de pérdidas y ganancias, ya que no incurre en intereses por el dinero prestado.

Cabe destacar que el déficit que se registra en este período económico ~~figura MAYO 2001?~~ ocasionado principalmente porque los costos de los servicios básicos como son: luz agua y teléfonos se han incrementado en porcentajes inimaginables, llegando en ciertos casos a incrementos del 100% en el transcurso de una año.

Es importante mencionar que este déficit hubiera sido mayor de no ser porque la empresa, por administrar las áreas comunales de La Plaza Shopping Center, ha recibido ingresos por la colocación de stands dentro los pasillos y en los parqueaderos del centro comercial.

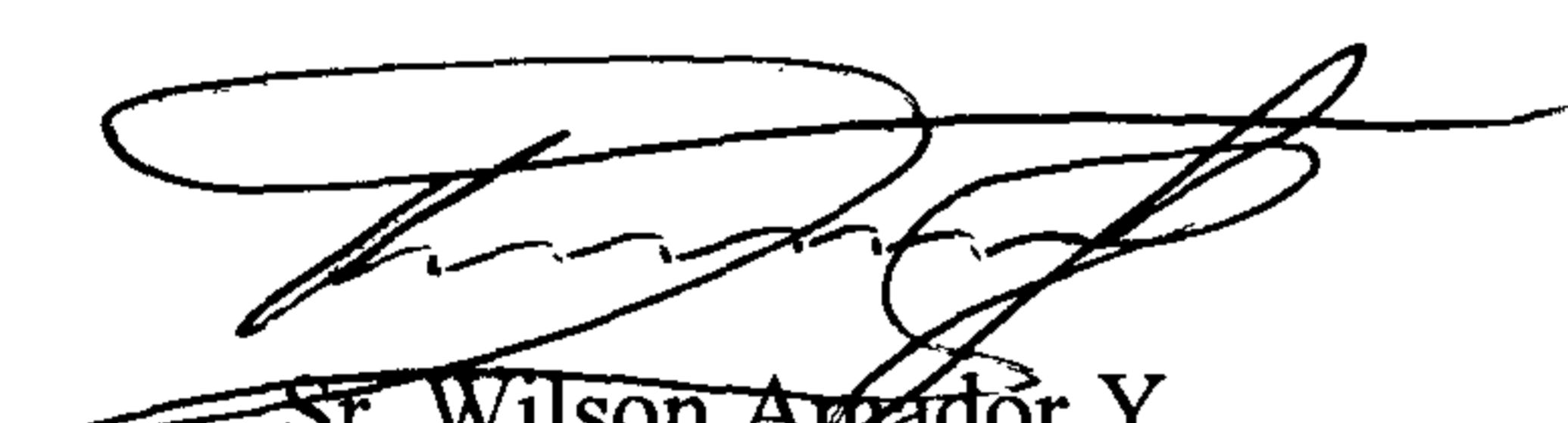
En resumen, la situación financiera de la compañía registra una posición prácticamente igual a la del año anterior, lo cual obliga a realizar acciones contundentes para eliminar el déficit de costos que viene acarreando.

RECOMENDACIONES

A continuación la Gerencia propone las siguientes acciones para el año 2002:

- Disminuir el costo del mantenimiento del centro comercial, reduciendo el rubro de agua potable.
- Se recomienda colocar medidores de agua a cada uno de los locales para evitar los problemas por el prorratoe de este gasto y reducir el costo de este rubro que es el más importante en el presupuesto de mantenimiento.
- Se recomienda realizar un incremento del capital de los accionistas para tratar de eliminar el patrimonio negativo que registra la empresa derivados del déficit que se registra.

Gracias señores Accionistas.



Sr. Wilson Amador Y
GERENTE GENERAL