

**INFORME DE GERENCIA PARA LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

**DE LA COMPAÑIA ALEBAL S.A.  
INMOBILIARIA POR EL  
EJERCICIO 2.009**



**Señores:  
Accionistas de esta Junta General:**

**Es un honor para mí dirigirme a ustedes, nuevamente en este año para presentar el informe de las actividades realizadas durante el período correspondiente al año 2.009**

**Como es de conocimiento de todos, el día 3 de Junio del 2.009, se comenzaron los trámites de cambio de razón social y actividad, siendo el primer paso, la aprobación de la Superintendencia de Compañías.**

**Hemos tenido que pasar por varias instancias y entes administrativas del gobierno, como son Superintendencia de Compañías, Registro Mercantil, Registrador de la Propiedad. SRI., Ministerio de Turismo, SAYCE, Ministerio de Salud, Ministerio el Medio Ambiente, Corporación Metropolitana de Turismo, Aldair, Control del Medio Ambiente, EMAAP, CNT, Empresa Eléctrica, diferentes oficinas del Municipio y más entidades de control.**

**Por lo antes descrito, suena muy fácil, pero en cada una de las etapas de este proceso, han sido de muchas preocupaciones e inconvenientes; el trámite total lo he hecho personalmente y de pronto esa ha sido la causa para que se haya demorado tanto; los entendidos en estos trámites aconsejan que es preferible pagar a los tramitadores, en lugar de hacerlo personalmente; lo inconvenientes han sido demasiados, luchar contra la burocracia y corrupción administrativa es muy difícil; en todas las dependencias atrancan los trámites de manera miserable, trámites que no solo significa demora, gastos, sino que desgastan la mente y el alma de quien lo realiza; es impresionante el ir y venir de todas las dependencias para que los burócratas le digan venga tarde, venga mañana o regrese la próxima semana; ese ir y venir ha sido muy desgastante, muchas veces he tenido que acudir e ingresar nuevamente la documentación dos veces en una misma entidad, por que tal o cual requisito faltaba. solamente cuando una persona como yo, que he realizado los trámites pertinentes, se da cuenta de la pobreza y miseria humana que existe en cada una de las dependencias de la administración pública, razón por la cual hasta este día, no tenemos todavía el último trámite que es Avalüos y Catastros. Ya han pasado más de 60 días y a pesar de que me han "ayudado" personas "amigas", el trámite sigue y nos sabemos hasta cuando concluya lo que falta. Tengo que recalcar que es complejo estar supeditado a las interpretaciones de cada funcionario público para dar el trámite ágil a los**

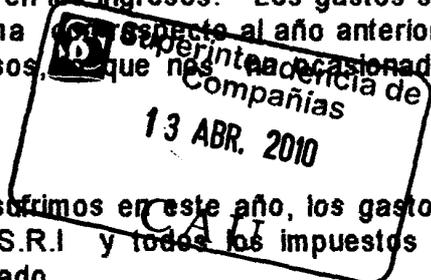
requerimientos . En la mayoría de veces es evidente la mala fe con que actúan, el capricho es total y la ayuda no llega y todos estos inconvenientes han hechos que todavía no tengamos los papeles en regla. Espero señores accionistas que en el mes de abril, termine este calvario que ha significado el cambio de razón social y actividad.

Aparte de todo esto, tanto con visitas personales a universidades, volantes, anuncios de prensa y otros medios, he venido haciendo publicidad para arrendar las habitaciones; tarea compleja y complicada también, pero que una vez hayamos terminado los trámites legales, podamos actuar con calma y sobre todo sin presiones.

El cambio de razón social y actividad en cuanto a trámites, han significado para mi un desgaste emocional y mental del cual en realidad me siento agotado, pidiendo a Dios que pronto termine y podamos trabajar en paz.

Los Ingresos en este año se han incrementado con respecto al año anterior, pues ha existido ocupación de parte de O.I.M. y Corporación El Rosado que ha significado un incremento en los ingresos. Los gastos se han incrementado en una diferencia mínima con respecto al año anterior. Pero han sido superiores a los ingresos, que nos ocasionado nuevamente pérdida.

A pesar de la pérdida que nuevamente sufrimos en este año, los gastos relacionados con Empleados, I.E.S.S, S.R.I y todos los impuestos y permisos de funcionamiento se han cancelado.



A continuación se hace un análisis de los Balances correspondientes al año 2.009:

Los Ingresos por habitaciones han sido de \$ U.S. 71.062.36 dólares, Teléfono \$ U.S. 168.76 dólares, Lavandería U.S. \$820.8 , Eventos \$ U.S. 1.598.17 y Arriendos \$ U.S. 22.102,33 dólares; lo que da un total de \$ U.S. 95.752.42 dólares, Otros Ingresos \$ U.S. 309.36 dólares lo que da un total de ingresos de \$ U.S. 96.061.78 dólares, que comparados con el año anterior que fue de \$ U.S. 88.478.38 dólares hay un incremento de ingresos de \$ U.S. 7.583.40.

En relación con los egresos de la compañía durante el año 2.008 ascendieron a \$ U.S. 111.701.85 dólares , que comparados con el año 2.009 arroja un total de egresos de \$ U.S. 112.024.81 dólares lo que representa un incremento de gastos de \$ U.S. 322.96 dólares , en los que se incluyen \$ U.S. 10.898.75 dólares de las depreciaciones; estos egresos comparados con los ingresos obtenidos, refleja una pérdida de \$ U.S. 15.963.03 dólares , que comparado con la del año anterior que fue de \$ U.S. 23.223.47 refleja que este año ha existido una pérdida menor de \$ U.S. 7.260.44 dólares.

Es motivo de preocupación que cada año sigamos arrastrando pérdida; las cifras las he obtenido de los Balances al 31 de Diciembre de 2.009, como podrán observar en los documentos que ustedes disponen.

Al cierre del 2.009, el monto total de Activos Corrientes del Alebal S.A. Inmobiliaria ascienden a la suma de \$ U.S. 39.711,19 dólares, de los cuales en la cuenta Caja Bancos disponemos de \$ U.S. 21.259.63 dólares, en el rubro de Cuentas por Cobrar tenemos \$ U.S. 12.209.20 dólares, de los cuales \$ U.S. 7.911.79 corresponden a clientes que son valores contabilizados a fin de Diciembre de 2.009 y que generalmente se recauda en el mes de Enero 2.010. \$ U.S. 2.162.21 Cuentas por Cobrar Restaurante administración de Pilar Chulca; \$2.043.22 corresponde a empleados y accionistas. \$ 88.02 a Margarita Betancourt, \$ 3,96 administración restaurante años. Retenciones en la Fuente corresponde a IVA e Impuesto a la renta, Anticipo de impuestos y Crédito Fiscal, lo que da un total de U.S.\$ 6.242,36 de Activo no corriente. Que son obligados a pagar cada año y que se recupera en el pago de impuestos en la declaración del año correspondiente.

Con relación a los Pasivos Corrientes que la empresa tiene, el monto de los mismos es de \$ U.S. 53.625.88 dólares. Los pasivos corrientes de \$ U.S. 114.74 dólares corresponde a valores que se adeudan a restaurantes y compañías, \$ 68.515 dólares corresponde a Sueldos por pagar Funcionarios administrativos, los \$ U.S. 4.502.42 dólares es el saldo pendiente de pago de aportes y préstamos IESS, Impuesto al Valor agregado I.V.A. e Impuesto Renta, 10% Servicios, cuyos valores ya fueron cancelados en Enero del presente año; \$ U.S. 30.500,00 dólares corresponde a un Préstamos que realizó a la empresa el señor Alejandro Balseca Portugal, Presidente de la Compañía, para poder cubrir gastos de impuestos. \$ 1.423.17 dólares corresponde a valor de Pago de Impuestos y Permiso de Funcionamiento que se canceló con Tarjeta de Crédito a 12 meses, y varios acreedores.

El Patrimonio de la Compañía al 31 de Diciembre de 2.009 es de \$ U.S. 40.786,091 mismo que corresponde a Capital Social, Reserva Legal, Reserva Facultativa, Reserva de Capital.

En relación a la situación legal de la Compañía, no tenemos ningún inconveniente, ya que cumplimos con las disposiciones del SRI, Superintendencia de Compañías, Cámara de Turismo, Municipio Metropolitano, por lo tanto nuestro funcionamiento cuenta con todo el instrumento Legal.

Debo indicar a ustedes que por la situación de la económica de la Empresa, el Impuesto Predial correspondiente al año 2.009 ascendió a la suma de U.S. \$ 6.759,12, no pudo ser cancelado en el año que correspondía, habiéndose pagado en el mes de Enero del 2.010. Es el

motivo por lo que en el rubro de Impuestos Municipales el saldo es de U.S.\$ 4.808.60 dólares.

Señores accionistas constituye para mí una gran preocupación, nuevamente presentar un informe con pérdida; de todas maneras no nos hemos visto obligados a la necesidad de recurrir a préstamos bancarios. Como podrán observar, en los Balances; no se ha podido hacer ningún abono al Préstamo que realizó el Presidente de la Compañía.

Como podrán haber apreciado en los Balances respectivos, la empresa sigue sin poder contratar un Seguro para edificio, lo que constituye un grave riesgo, pero los altos costos de este servicio ha hecho que nos mantengamos sin contratar una Compañía Aseguradora.

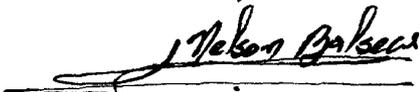
Espero que ustedes señores accionistas analicen a fondo la situación que vivimos en nuestra empresa, que a pesar los esfuerzos, promociones, descuentos, el buscar estudiantes y ejecutivos para arrendar las habitaciones, no se llegan a concretar lo que se esperaba, claro está debido a la situación política, económica y social que tiene al país en situación de difícil.

Veo necesario indicar que con respecto a la venta del edificio, hemos hecho publicaciones por la prensa para venta o arriendo; ha existido personas que nos han visitado, pero lamentablemente no se ha podido concretar absolutamente nada. Por lo que creo que se debe insistir en venta del Edificio.

Para terminar quiero dejar mi agradecimiento a ustedes por la confianza en mí depositada.

En espera de que lo expresado en este informe se aprobado por la asamblea, quedo de ustedes muy agradecido.

Atentamente,

  
NELSON BALSECA S.

