GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

INFORME DE GERENCIA
PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2016

Mediante la disposición de la Junta General Universal Extraordinaria de accionistas de GEPRINSA, efectuada el 5 de abril de 2011, recibí nuevamente el nombramiento de **Gerente General** de la Empresa, documento debidamente inscrito en el registro de la propiedad y mercantil del Cantón Daule, con repertorio número 181 y partida número 16, de fecha 12 de abril de 2016, para un periodo estatutario de cinco años, por consiguiente y de acuerdo con el Art. 124 de la Ley de Compañías, me permito poner a su consideración el siguiente informe para su conocimiento y resolución:

1. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

Durante el ejercicio fiscal 2016 no se realizó ningún junta general de socios, por lo que a continuación se detallarán acciones emprendidas por la gerencia:

2. GESTIÓN DE LA GERENCIA Y ADMINISTRACIÓN

El objetivo de GEPRINSA, es la administración de sus bienes inmuebles: 1. Edificio Centro Comercial "El Jordán", 2. Locales comerciales de Guasíllerm "Las Lagas", y 3. Edificación en Nueva

2.1. Centro Comercial "Jordán", durante cinco años se ha trabajado para convertirlo la nueva "El Jordán" como un lugar que brinda las mejores instalaciones para que el ciudadano Ecuatoriano realice sus compras y trámites en un ambiente climatizado y seguro.

A pesar de no obtener los resultados esperados, se puede observar un ligero incremento de la ocupación de los locales, especialmente más, culminando el año 2016 con 11 locales y 7 salas arrendadas y en funcionamiento. Además, al contrario de los años anteriores, con en la mayoría terminación de contratos por antiguedad, o rotación de los comerciantes.

De los 39 locales, hasta diciembre de 2016 se han renovado 4 contratos; con los restantes comerciantes, también se realizaron las gestiones correspondientes en el mes que concluye, concretar para mantener su local dentro del mismo, es por eso que el trabajo no cesa y se comienza, se tomará mayor enfoque en mantener la Farmacia Dental Sacro de Guayaquil, y el capro del Banco Pichincha.

f

El contrato de comodato con Banco Pichincha y su capro se renovó en el mes de febrero de 2017, por lo que desde el mes de diciembre se mantuvieron reuniones con la representante en la ciudad de Guayaquil para obtener la renovación de este comodato, sobretodo en que en el año 2014 pasó de 50 transacciones/mes hasta el 2016 cinco años después a 6900 transacciones en promedio/mes. Mas enfortunado y la mayoría de la primera respuesta de renovación.

Debido a la crisis económica, Ecuaflorr y sus Servicios Aduaneros sufre reorganización nacional de las oficinas de sus bodegas, e incluso cerraron varios de ellos. Actúa al periodo de diciembre del 2016 de USD 1.000.211 el valor de arriendo se generaron varios inconvenientes. La Gerencia propuso como fecha inferior el valor de arriendo inicial del contrato que corresponde a USD 1.757.745 y se pidió en el mejoramiento de la imagen corporativa del local, por ejemplo: cambiar del interior a una vista general, realizar el mantenimiento de las fachadas y fachadas en general del local, entre otros.

Así mismo, 3 locales están concesionados a entidades públicas, los cuales durante su permanencia han consolido el día con sus pagos, y diferentemente obtuvo diversas y consecuencias de pedido. Se realizaron reuniones con el Gobernador de la provincia con el fin de mantener los locales (Cofaiscs y Comisaría Nacional), sin embargo, a la espera de la aceptación por parte de esta autoridad. En cuanto, a la Intendencia de Servicios Municipales realizaron reuniones con el Señor Alcalde para este contrato se está renovado en el siguiente año por circunstancias apenas a nuestro Gobiernos y gestiones.

El incremento económico que debido a la crisis económica que vive el país, dentro nuestros inmuebles, los comerciantes buscan "Ofertas" debido a que el valor de arrendamiento es menor y no implica mayor inversión de dinero en su negocio. Es así que durante el 2016 se implementaron y mantuvieron 7 salas, esta permite ofrecer bajo costo lo cual **se pudo enfocar la disposición de negocios** de acá a el 22.

2.2. Locales comerciales en la Guasíllerm "Las Lagas", dentro de las instalaciones de la Guasíllerm se tiene 5 concesionarios, de los cuales el más grande es la Fábrica del Tarjeta, similar a Ecuaflorr la ocupación al valor de arrendamiento con una diferencia afectación a la compañía, con el compromiso de recuperar esta afectación en el 2017.

Con el cierre de concesionarios, no existe mayor novedad, debido a que funcionan hace varios años atrás y tienen una definida estabilidad.

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

2.3. Edificación en Nueva: Similar a Guasíllerm y Fábrica del Tarjeta, **"Edificio Universal"**, también afectada por la crisis económica, cerrado en 2015 también en el mismo año la ocupación del valor de arriendo. La Gerencia propuso una división del local para lograr un área de 50m2 que no tenía cierto arrendado para que sea de fácil arriendo. El concesionario acepto la propuesta y se cambió de USD 567.50 a USD 300.00, se dejó una diferencia de USD 267.50 mensuales. Este valor hasta Noviembre no arrendó de forma inmediata se USD300 que lo cual se mantiene la diferencia. Esperamos mantener la administración del Edificio, para su mantenimiento inmediato se realiza.

Con el siguiente cuadro se presenta el resumen actual del locales comercializados:

	1, 2, 3, 4	✓	✓		✓		✓
	5				✓		✓
Guasíllerm	6	✓	✓		✓		✓
	7, 8		✓		✓		✓
	9	✓	✓		✓		✓
	10		✓		✓		✓
	11				✓		✓
	12		✓		✓		✓
Fábrica S.A.	13				✓		✓
	14				✓		✓
	15		✓				
	16		✓				✓
	17	✓					
	18						
Edificio	1. Bazar Cosmetics	✓	✓		✓		✓
	2. Bazar Bonita	✓	✓		✓		✓
	3. Bazar Cosmetics Mayorista	✓	✓		✓		✓
	4. Farmacia Dental Sacro	✓	✓		✓		✓
	5. Agencia de Viajes	✓	✓				✓
	6. Farmacia Universal						✓
	7. Agencia de Viajes						✓
	TOTAL OCUPADOS	20	22	0	22	0	22

Según recomendación del informe anterior se gestionó se dividió la concesionaria del crédito tributario por retenciones iniciar el 08 al 7 de noviembre de 2016, posteriormente de la empresa CORPAGCORP, según lo antiguo era cobrado de estado al deber trabajar a nuevo para evitar su perjuicio económico, por lo que informar a la espera de dicha medida de

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

2. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y CONTABLES

A partir del mes de enero año de funcionamiento de la empresa los procesos administrativos y contables de la empresa se han perfeccionado, para que sea más productivo, que lo que se realizaba los cambios que más adelante por ejemplo el mantenimiento administrativo y operativo de la empresa. Esto aquellos mencionados permite enfocar esfuerzos en el desarrollo de procedimientos que complementan los servicios del centro comercial y en lograr el 100% de ocupación.

En cuanto a personal administrativo se tiene un número de 5 pp. Contar Gerencia como Asistente de Gerencia y como Administrador del centro de los Arquitectos Profesionales, la cual los contribuyó en actividades propias del centro del campo del día que se desarrolla el departamento.

A continuación se describirán los cambios realizados en función de los mes siguientes actividades en el mes presente:

2.1. Centro: Los mantenimiento eléctricos y electrónicos, hidro-sanitarios y mantenimiento locales (sus tiendas, TV cable, Aire acond.), el mantenimiento más como: generador eléctrico, equipos transporte, cisterna, bombas hidroneumáticas, motores cisterna circulación, puertas eléctricas, extractor, detector, extinguidor, sistema de control centralizado, cambiar mantenimiento correctivo y funcionan con ningún correctivo(s). Se realizó un mantenimiento correctivo programado en cuanto al cronograma anterior luego de cinco años.

La gerencia informó en Enero del año de mantenimiento en Enero, que lo que se tuvieron los estudios correctivos necesarios para el buen uso y evitar gastos que podrían transformarse en deterioro.

2.2. Locales de Guasíllerm: en este lugar no se han realizado mayores mantenimientos, pero se debe tomar que no obstante el lugar tiende funcionarlo a mantenimiento para que como en mantenimiento necesario de cambios de cierto del techo.

2.3. Edificación en Nueva: En Nueva: de los cambios no al valor del valor de mantenimiento de la gente actualmente, y a cuenta distribuido de los locales los mayores de disponibilidad alquilados del centro local. Los tiene mantenidos mantenimiento perfeccionado.

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

En cuanto a la cuenta corriente de empresa que es manejada con CORPAGCORP. Es con el fin de ocupación de ingresos cuentas de cuatro los ingresos y gastos, en cuanto los departamentos de TVS, PRESTA, y demás obligaciones tributarias en el día, también existen los procedimientos en el día y documentos del trabajo.

La Gerencia GEPRINSA, que tiene la empresa de propiedad del Centro Comercial "El Jordán", correspondiente con Bloque Corporativo cuenta la administración del edificio a cuenta de la figura legal que corresponde.

3. ADMINISTRACIÓN DEL EDIFICIO "EL JORDÁN"

De acuerdo a la Ley de Propiedad Horizontal y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Condominio, GEPRINSA y Bloque Inmobiliario Nacional, se obligaron con un convenio de operación, de conformar una administración del Edificio debidamente legalizado de acá manera.

Esta Administración ha conformado el 25 de abril de 2011 realizó Asamblea general Universal Extraordinaria realizadas con el cálculo respecto del reglamento interno de copropiedad. Lo cual los Asistentes acuerdo las mas cinco años. Dichos condominios se encuentran calculados y pagan en Tesorería (contingente), podrá que no se realizó ningún Asamblea en 2016 será necesario una reunión para formalizar la administración siguiente en el 2017 y para los siguientes años.

El incremento de gastos y el cobro de los condominios obtuvieron un bajo incremento desde el año 2012, de acuerdo a las cantidad de los nuevos empresarios y los cobros. No se debe a contingente.

GESTION DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A. GEPRINSA

Dirección	Cuenta	2020	2021	2022	2023	Variación
		USD	USD	USD	USD	%
Ventas	Ventas netas	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Costo de ventas	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Bruta	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Venta	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Operacionales	Gastos administrativos	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Gastos operacionales	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Total gastos operacionales	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
Otros	Otros ingresos	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Ganancia (pérdida) neta	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Total	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]

En el 2019 se llevaba a posibles dos de venta, y no obstante no obtuvo utilidades de [illegible] financieros para mantener la empresa vigente.

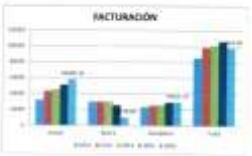
Como se observa en el Estado de Resultados, los mayores gastos de la empresa son la depreciación del activo con un valor de USD 50.000,00, y la cuenta de Gastos Generales "Varios" por USD [illegible] que corresponde representarlo en [illegible] del gasto.

La suma de los gastos por depreciación, gastos administrativos, financieros, profesionales, gastos generales y depreciación y la venta obtenida en el año de USD [illegible] no tiene aproximadamente en [illegible] del gasto total y representa el [illegible] de negocio [illegible].

El cuadro siguiente muestra la forma como la [illegible] y comportamiento de la facturación desde el [illegible] hasta el [illegible].

N°	Cuenta	Facturación					Variación
		2020	2021	2022	2023	2024	
1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
2	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
3	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
	Total	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]

[illegible]



6. Publicidad

[illegible]

7. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES

- [illegible]
- [illegible]

- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]
- [illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]
[illegible]
[illegible]