

# **PROMOTORA ORION S.A.**

INFORME DE GERENCIA  
AÑO 2014

## **A los señores accionistas de la Compañía Promotora Orión S.A.**

A continuación, el desarrollo del informe de actividades de la compañía Promotora Orión S.A., durante el ejercicio fiscal 2014, dando cumplimiento a lo dispuesto en las normas legales emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías.

## **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS Y CONDICIONES DEL MERCADO DE ARRIENDO Y VENTA.**

Los siguientes son los aspectos administrativos que atiende la empresa:

- a. Es necesario recordar permanentemente que en Agosto de 2010, Promotora Orión asumió la condición de Comodataria de la empresa Eunise S.A., para la administración de los contratos de arrendamiento de las casas del conjunto Eunice, ubicado en Campo Alegre en la ciudad de Quito, de su propiedad.
- b. En este contrato, Promotora Orión actúa como arrendador y Eunise S.A. como propietaria.
- c. Está vigente el contrato de arrendamiento con la empresa Helmerich and Payne del Ecuador Inc.
- d. Con la empresa Schlumberger se presentaron 2 casos:
  - i. El arrendatario de la casa B2, fue trasladado a otro país y debió abandonar la casa. La liquidación del contrato se dio sin novedad alguna que reportar.
  - ii. El arrendatario de la casa A2, solicitó una reducción en el canon de arrendamiento mensual, en condiciones muy desventajosas para Promotora Orión, por lo que se negó la solicitud del arrendatario. Debido a esto, se llegó al acuerdo de que el arrendatario deje la casa en abril de 2015.
- e. Las condiciones de los mercados de arriendo y venta comenzaron a cambiar de manera muy acentuada. El precio de los arriendos ha comenzado a bajar, mientras que los precios de venta, han permanecido relativamente estables hasta el cierre de 2014.
- f. En concordancia con el procedimiento que se ha seguido siempre cuando de aceptar propuestas de compra o de arriendo se trata, las decisiones

solo se tomarán luego de los análisis y consultas respectivas a los accionistas de la empresa.

- g. Las labores de mantenimiento del conjunto se desarrollan con absoluta normalidad.
- h. Los procesos de auditoría se han desarrollado con normalidad.

## **ASPECTOS JURIDICOS**

- a. Se mantiene la relación con el estudio jurídico Paz & Horowitz, consistente en el análisis permanente de todos los aspectos que generan duda o riesgo en el orden administrativo, legal, tributario. Adicionalmente se encarga a este estudio, la revisión y elaboración de todos los contratos por servicios que la compañía tiene necesidad de suscribir.
- b. No existen novedades relacionadas con aspectos jurídicos que sea relevante mencionar.

## **ASPECTOS FINANCIEROS**

Los aspectos fundamentales en el orden financiero son:

- a. Gesficont mantiene la relación con Promotora Orión y elabora la contabilidad de la empresa y prevé el software contable.
- b. La actividad contable se desenvuelve con normalidad
- c. El auditor es el Ing. Gustavo Cárdenas, quien presentará su informe de auditoría correspondiente a 2014 en la Superintendencia de Compañías.
- d. La aplicación de las NIFF se desarrolla con normalidad, sin que haya novedades puntuales que comunicar.
- e. Los ingresos de la empresa provienen de los arriendos que se reciben de la renta de las casas del conjunto Eunice, en base al contrato de comodato precario que esta empresa tiene firmado con Eunise S.A.
- f. Los gastos consisten en el pago de sueldos y salarios de la gerencia, la asistente de gerencia y un conserje. Adicionalmente se utilizan los recursos para el mantenimiento del conjunto y otros gastos menores relacionados con los activos de la empresa.
- g. Los estados financieros presentados ante la Superintendencia de Compañías, reflejan la situación real de la empresa.
- h. No ha sido posible cumplir con todas las obligaciones tributarias con el Municipio de Quito y tampoco las contribuciones con la Superintendencia de Compañías, debido a las dificultades para obtener ingresos provenientes de contratos de arriendo para las casas de Eunise, o ventas de las mismas.
- i. Se han declarado y pagado los impuestos que corresponde al SRI
- j.
- k. Hecho especial
  - i. Se registró el ingreso de créditos provenientes desde el Grupo Inmobiliario Delta por un valor de \$ 1'017.000, detallados de la siguiente manera:

FECHA	VALOR CREDITO	FECHA DE VENCIMIENTO.
03-ENERO-2014	105,000.00	03-ENERO-2020
10-ENERO-2014	115,000.00	10-ENERO-2020
03-FEBRERO-2014	200,000.00	03-FEBRERO-2020
07-ABRIL-2014	125,000.00	07-ABRIL-2020
10-JUNIO-2014	337,000.00	10-JUNIO-2020
7-AGOSTO-2014	135,000.00	7-AGOSTO-2020
TOTAL	1,017,000.00	

### EXPLICACIÓN DE ESTAS OPERACIONES

- ii. Estos créditos tuvieron el propósito de ayudar a financiar la operación de la sucursal en el Ecuador de la empresa española Inypsa Informes y Proyectos, específicamente para que dicha empresa pueda cumplir con un contrato de Barrido Predial que mantiene con Sigtierras, Ministerio de Agricultura y Ganadería.
- iii. Inypsa, viene operando en el Ecuador, desde hace aproximadamente 15 años, con RUC 1791704363001
- iv. Existen relaciones comerciales entre Inypsa y Promotora Orión y esta es la razón por la que se ha decidido realizar estas operaciones.
- v. El Grupo Inmobiliario Delta acuerda en España facilitar financiamiento a favor de Inypsa y específicamente para el proyecto de Barrido Predial que se encuentra desarrollando en el Ecuador, a partir de un contrato con la Unidad Ejecutora SIGTIERRAS, del MAGAP.
- vi. El Grupo Inmobiliario Delta y Promotora Orión firman un contrato de una línea de crédito por el valor de \$ 1'000.000 ( Un millón de dólares ), mediante la figura de un "Contrato de Financiación en Cuenta Corriente Remunerada".
- vii. Los créditos recibidos en base a este contrato se registran en el Banco Central del Ecuador.
- viii. Adicionalmente se firman contratos de préstamo entre Inypsa Ecuador, representada por el Director General de la empresa en España, D. Valentín Estefanell Jara y por mi persona, en calidad de Representante Legal, Gerente General de Promotora Orión.
- ix. El Capital prestado es: \$ 1'017.000,00 ( Un millón diecisiete mil dólares de Estados Unidos )

Atentamente

**PROMOTORA ORION S.A.**

Patricio Trujillo  
GERENTE GENERAL  
REPRESENTANTE LEGAL