

PROMOTORA ORION S.A.

INFORME DE GERENCIA
AÑO 2015

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 2015, 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. Estuvo vigente el contrato de arrendamiento de la casa A1 con la empresa Helmerich and Payne del Ecuador Inc.
- d. Estuvo vigente el contrato de arrendamiento de la casa A2 hasta el mes de abril, con el Sr. Fernando Bocciccio, funcionario de la empresa Schlumberger.
El arrendatario, 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. Adujo que la empresa para la cual trabajaba, había reducido los cupos para pagos de arrendamiento a sus ejecutivos y que por tanto, no le era posible seguir pagando el valor del contrato vigente.
- e. 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 tomaron luego de los análisis y consultas respectivas a los accionistas de la empresa.
La decisión fue no rebajar el precio del arriendo y como resultado de esto, los arrendatarios tomaron la decisión de desocupar las viviendas.
- f. Las condiciones de los mercados de arriendo y venta comenzaron a cambiar de manera muy acentuada. El precio de los arriendos experimentó una baja importante, así como los precios de venta.
- g. Las labores de mantenimiento del conjunto se desarrollaron con absoluta normalidad.

ASPECTOS JURIDICOS

- a. Se mantuvo la relación con el estudio jurídico Paz & Horowitz para todos los aspectos legales de la empresa.
- b. Durante 2015, se firmaron acuerdos entre empresas relacionadas con Promotora Orión para realizar cruces contables de obligaciones y derechos.

ASPECTOS FINANCIEROS

Los aspectos fundamentales en el orden financiero fueron:

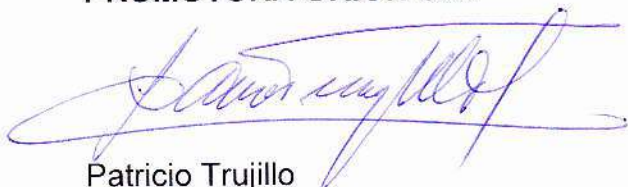
- a. Como aspecto importante, se informa que por decisión de los accionistas, con fecha 5 de diciembre de 2014, se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Garantía de Inmuebles Eunice 1, el cual fue registrado el 3 de junio de 2015 en el Registro de la Propiedad de Quito.
- b. El 14 de abril de 2015 se constituyó el Fideicomiso Mercantil de Garantía de Inmuebles Eunice 2, el cual fue registrado el 9 de julio de 2015.
- c. Los dos fideicomisos fueron constituidos con el objeto de garantizar en cualquier momento, potenciales operaciones de apalancamiento financiero para posibles desarrollos de nuevos proyectos.
- d. La empresa fiduciaria es la empresa ANEFI.
- e. Al Fideicomiso 1 se aportó la casa A1 y al Fideicomiso 2 se aportaron las casas A2, B1, B2 y B3.
- f. Gesficont mantuvo la relación de prestación de servicios de contabilidad con Promotora Orión. La actividad contable se desenvuelve con normalidad
- g. La aplicación de las NIIF se desarrolla con normalidad, sin que haya novedades puntuales que comunicar.
- h. Los ingresos de la empresa provinieron de los arriendos que se recibieron desde el mes de enero de 2015 hasta el 20 de abril de 2015, por parte del Sr. Fernando Boccicchio, funcionario de la empresa Schlumberger.
- i. Adicionalmente provinieron de los arriendos que se recibieron desde el mes de enero de 2015 hasta el mes de diciembre de 2015.
- j. El contrato de Comodato Precario siguió vigente y es el instrumento en base al cual Promotora Orión puede administrar el arriendo de las casas del Conjunto Eunice.
- k. Los arrendatarios pagaron sus cuotas de condominio en su totalidad.
- l. Los gastos se concentraron en el pago de salarios de la gerencia, la asistente de gerencia y un conserje. Adicionalmente se utilizan los recursos ingresados, para el mantenimiento del conjunto y otros gastos menores relacionados con los activos de la empresa.
- m. Los estados financieros presentados ante la Superintendencia de Compañías, reflejan la situación real de la empresa.
- n. 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 los suficientes

recursos del único concepto de ingresos que es el de los contratos de arriendo de las casas de Eunise, o ventas de las mismas.

- o. Se ha declarado y pagado los impuestos que corresponde al SRI
- p. Los accionistas resolvieron constituir una reserva facultativa en la compañía, acorde a lo que la ley dispone, con la intención de proteger el capital de la compañía ante las pérdidas eventuales que podían presentarse.
- q. Según acta de junta, se aprobó la compensación de las pérdidas acumuladas con el aporte de los accionistas, entregado a favor de la compañía.
- r. En base a los acuerdos firmados entre las empresas relacionadas, citado en los aspectos jurídicos relevantes en este informe, se procedió con el cruce de obligaciones y derechos que estas mantenían registradas en los balances de la compañía.

Atentamente

PROMOTORA ORION S.A.



Patricio Trujillo
GERENTE GENERAL
REPRESENTANTE LEGAL