

Inf. 2015

INFORME DEL GERENTE DE INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES S.A. INCOANDES, A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS, SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2014.

Señores accionistas:

Doy cumplimiento a lo estipulado en la norma legal vigente y a los estatutos de la empresa, poniendo en su conocimiento el Informe de labores de la compañía, por el período económico del año 2014

1. OPERATIVIDAD DE LA EMPRESA

- ❖ Durante el mes de enero se regularizó la estructura operativa de la empresa lo cual incluyó la notificación a Herbalife de que oficialmente Incoandes S.A. pasaba a tomar a su cargo el contrato de arriendo.
- ❖ La cuenta de integración aperturada en el Banco Internacional pasó a ser cuenta operativa y es la única que mantiene la empresa hasta el cierre del año 2014.
- ❖ En el transcurso del mes de abril realizamos ya de manera directa el contrato de seguros de la propiedad, basados en el criterio de costo de reposición de las construcciones existentes, logrando una póliza que cubre adecuadamente todos los riesgos, según la mejor recomendación de nuestro asesor Tecniseguros S.A.
- ❖ Igualmente, en el Directorio del mes de Julio, quedaron definidos y aprobados por el Directorio los términos de remuneración del Gerente General y el contrato de arriendo de espacio e infraestructura de oficina, en la dirección en la Av. Amazonas N34-33 y Azuay Edificio Unifinsa Piso 10, Oficina 10-02.
- ❖ Se generaron ingresos por arriendos USD. 175.280 y por intereses ganados por USD. 1.018 para un total de USD. 176.298, es decir el 93,7% más que el período precedente (hay que tomar en cuenta que el año anterior no fue completo). En cuanto a gastos, la cuenta ascendió a USD. 48.895, es decir 369% mayor que los del período precedente; el desglose de los gastos es: USD. 140 a cargo de costos financieros, USD. 8.075 a cargo de administrativos, USD. 1.543 a cargo de seguros y USD. 6.662 a no deducibles y otros. En tal virtud queda una utilidad antes de impuesto a la renta de USD. 127.403 que menos el impuesto a la renta de USD. 29.446 deja una utilidad neta a disposición de los señores accionistas de USD. 97.457.

2. ARRIENDO HERBALIFE

Se envió a Herbalife las coordenadas para las transferencias y demás comunicaciones entre nuestras compañías. En el mes de junio se coordinó adecuadamente la implementación del reajuste del canon anual, pactado de antemano en el contrato lo cual ha sido pagado rigurosamente por nuestro arrendatario dentro de los términos convenidos.

3. LIQUIDACION DE GASTOS Y OPERACIONES RELACIONADAS ENTRE PONCE YEPES E INCOANDES

En el mes de marzo se implementó un Acuerdo de Prenda Comercial y contragarantía sobre los saldos que Ponce Yépes mantiene con el Produbanco – Grupo Promerica, apalancado en la garantía hipotecaria del terreno propiedad de Incoandes S.A.



Mediante ese acuerdo se ha convenido que durante el año 2015 se dejará saldada esta garantía y por ende el acuerdo de contragarantía. Esta operación ascendió en determinado momento del año al valor de USD. 600.000,00 (Seiscientos mil dólares 00/100), siendo el valor remanente al cierre del ejercicio el de USD. 98.837,43 (Noventa y ocho mil ochocientos treinta y siete dólares 43/100). Mensualmente Incoandes S.A. ha venido verificando los saldos de ítems en garantía, según stock de Ponce Yépes, de acuerdo a lo firmado.

Terminado el año 2014, por recomendación de nuestros asesores jurídicos, será necesario independizar el manejo contable, servicio que nos ha venido prestando Ponce Yépes a modo de contraprestación a la ayuda brindada.

El valor correspondiente al fondo de garantía por el contrato de arriendo, que originalmente fue entregado por Herbalife equivalente a USD. 21.000,00 (Veinte y un mil dólares 00/100), se encuentra en nuestro balance dentro del rubro cuentas por cobrar y obviamente dentro de Ponce Yépes en el rubro cuentas por pagar.

4. OTROS PROYECTOS

La compañía ha estado analizando varias posibilidades para incrementar su operación, con especial énfasis en proyectos de índole inmobiliaria, los cuales se encuentran en etapa de análisis y estructuración de la forma como deberíamos abordarlos; la administración ha recomendado incluir en el temario de esta Junta General de Socios, la autorización respectiva para ir adelante con uno de estos proyectos, en cuanto se presenten las condiciones favorables que requiere la compañía y que son básicamente la aprobación de un crédito de hasta USD. 3MM que implicaría otorgar la hipoteca de nuestra propiedad actual, más la hipoteca de la propiedad por ser adquirida y cuyo flujo de repago de capital e intereses estaría estructurado a un plazo de 4 ó 5 años en función de los flujos que producen los arriendos tanto de nuestra propiedad como de la propiedad a ser adquirida.

5. ADMINISTRACION Y VARIOS

La compañía se encuentra al día en todas sus obligaciones tributarias, patronales y con las entidades de control a excepción de un pequeño trámite en la Superintendencia de Compañías, que está siendo perfeccionado en estos días. Hemos recibido el Informe de Auditoría Externa sin observaciones, el cual se explica por sí solo.

El Directorio ha sesionado periódicamente y de manera regular, habiendo sido informado de los pocos acontecimientos que presenta la compañía en su giro actual.

Agradezco a los señores Accionistas por la confianza depositada.



ARQ. MARIO PONCE LAVALLE
GERENTE GENERAL