

**INFORME DE LOS ADMINISTRACION DE INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES S.A. A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2016.**

Señores Accionistas:

Damos cumplimiento a lo establecido en la norma legal y estatutos de la empresa, informando a ustedes sobre el desempeño de la compañía en el ejercicio fiscal del año 2016.

**1. Ambito de los negocios:**

Durante 2016 la compañía continuó con su proceso de arriendo de las áreas propias y adquiridas mediante participación en el Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes".

El mercado inmobiliario se ha visto seriamente resentido a raíz del anuncio de las Leyes de Plusvalía y Herencia, que sumado a la crisis económica de la economía en general así como al año político debido a las elecciones, han mantenido al mercado inmobiliario totalmente congelado, razón por la cual ha resultado difícil concretar arriendo de mayores áreas disponibles.

**2. Estado de los contratos de arriendo que mantiene la compañía:**

2.1 En lo referente a nuestro cliente directo la transnacional Herbalife el contrato se ha mantenido vigente, habiéndose aplicado desde el mes de julio el ajuste luego de haber negociado un adéndum modificadorio que se concretó en fecha octubre 3 de 2017 y que básicamente estableció que se mantengan en el arriendo, pero que el ajuste del 8% previsto para el año 2016 se lo trasladaba al último año del arriendo contratado.

2.2 En lo referente a las áreas que involucra el Mercantil "Ponce Yépes", el estado de arriendos al inicio y al fin del período que nos ocupa es el siguiente:

ARRENDATARIO	VALOR SIN IVA ARRIENDO A ENERO 2016	VALOR SIN IVA ARRIENDO A DICIEMBRE 2016
HERBALIFE	16.329,00	16.588,63
HERBALIFE (Parqueos)	1.200,00	1.200,00
FOTON DEL ECUADOR	14.065,65	14.837,88
INDUSTRIAS ALES	8.330,68	8.463,09
HYUNMOTOR	3.029,32	3.077,49
AUTOS ALC	1.037,60	1.037,60
PONCE YEPES		7.919,50
ASIA CAR	1.894,46	1.894,46
EDITH CORREA	1.500,00	1.500,00
INALECSA		6.790,72
<b>TOTAL DE INGRESOS MES</b>	<b>47.386,71</b>	<b>63.309,37</b>

Al fin de 2016 las áreas pendientes de ser arrendadas fueron:

Bodega cubierta 1004 m2 precio esperado por arriendo mensual USD. 5.500

Espacio descubierto (1) 592 m2 precio esperado por arriendo mensual USD. 1.006

Espacio descubierto (2) 676 m2 precio esperado por arriendo mensual USD. 1.150

Total de ingresos esperados sobre áreas no arrendadas USD. 7.656

En consecuencia el potencial de ingresos anuales esperados a diciembre 2016 ascendería a USD. 851.580.

**3. Estado de cuenta por adquisición del 85% de Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes":**

A 31 de diciembre 2016 la compañía ha logrado pagar la cantidad de USD. 2.393.548,19, de un valor total de USD. 2.994.858,00 quedando por lo tanto, pendiente de pago la cantidad de USD. 601.309,81; en consecuencia, expresado en porcentaje, la deuda asumida por el 85% de compra de derechos fiduciarios se ha cancelado en 79,92% que a su vez significa el 67,93% del total de la propiedad.

En lo referente al crédito que la compañía mantiene con el Produbanco S.A., y que está directamente relacionada a la adquisición anteriormente descrita, el estado de situación al 31 de diciembre 2016 es el siguiente:

En junio de 2015 se implementó el primer desembolso por USD. 2MM., y en julio de 2016 se implementó una primera ampliación por USD. 250.000; la compañía ha venido sirviendo oportunamente el pago de las cuotas mensuales que éstas dos operaciones exigen, siendo que a 31 de diciembre 2016 el saldo de capital adeudado asciende a USD. 1.732.471,78.

**4. Aspectos Administrativos:**

La compañía mantiene una estructura operacional mínima, que consta de una persona a medio tiempo, una mensajería por gestión realizada, la contabilidad tercerizada con la misma empresa Grupo Siglo Outsourcing, y con el apoyo de la Auditoría Externa a cargo de PKF, y con sus obligaciones al día con todas las entidades de control.

**5. Proyectos Futuros:**

Los esfuerzos primordiales tienden a consolidar el arriendo de todas las áreas disponibles; cabe anotar que la expectativa que permanece sobre la Ley de Plusvalía y de Herencia mantiene al ámbito inmobiliario en una disminución constante, situación que ha derivado en la dificultad de completar otros contratos de arriendo. Nuestra operación de repago al Produbanco S.A. es el principal objetivo a cumplir con la intención de liberar las propiedades de prenda y/o hipoteca cuanto antes.

**6. El Directorio de la empresa:**

Se encuentra en pleno conocimiento de los detalles y marcha de la misma, habiendo sido informado con regularidad en las sesiones mantenidas.

Debo informar que se mantiene latente el designar al Oficial de Cumplimiento ante la Superintendencia de Compañías, en razón de que no hemos podido acordar con esta entidad como resolver el asunto, dada la estructura de Incoandes S.A.

Finalizamos agradeciendo a los señores Directores y Socios en general la confianza en nosotros depositada al término de las funciones para las cuales fuimos elegidos por esta sala.

Atentamente,  
LA ADMINISTRACION