

Señores
 Accionistas
MERCANTIL INMOBILIARIA PERARSA S.A.
 Ciudad

De mis consideraciones:

1.- En relación con los requerimientos y considerando los requisitos mínimos constantes en la Resolución No.92-1-4-3-0014 de Octubre 13 de 1.992 de Superintendencia de Compañías en el Ecuador, cumplo con presentar a vuestra consideración el informe anual de la Administración de la Compañía Mercantil Inmobiliaria Perarsa S.A., por el terminado el 31 de Diciembre del 2018.

2.- De acuerdo a lo establecido en la antes mencionada resolución, les informo que las actividades realizadas por la compañía durante el año indicado en el párrafo anterior, se registraron Ingresos por un total de US\$ 136.488,47 y un total de Costos y Gastos de US\$ 167.261,92, siendo los rubros más importantes:

INGRESOS		136,488.47	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE EDIFICIOS	16,163.73		10%
CUOTAS SOCIALES Y GASTOS DE GESTION	3,872.35		2%
DEPRECIACIONES:	28,355.94		17%
SUELDOS, SALARIOS Y BONIFICACIONES	66,140.40		40%
JUBILACION PATRONAL Y DESHAUCIO	9,174.00		5%
HONORARIOS PROFESIONALES Y SERVICIOS PRESTADOS	1,415.55		1%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE EQUIPOS Y SEGUROS	4,301.47		3%
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	8,426.68		5%
OTROS GASTOS	11,140.54		7%
GASTOS FINANCIEROS E INTERESES	18,271.26		11%
TOTAL DE EGRESOS		167,261.92	100%
RESULTADOS		(30,773.45)	

3. Como se puede observar tenemos una pérdida en este Ejercicio Fiscal, la cual la podemos adjudicar al no alquiler del Galpón de la Av. Américas, que en el caso de que se hubiese alquilado al precio que ofertaban (\$ 2.500 x 8 meses) hubiera significado un incremento de \$ 20.000 al año dando por resultado \$ 156.488.47 de ingresos, que al final del año igual resultaba una pérdida.

Pero también ésta pérdida se la debe adjudicar a la depreciación de los inmuebles (17 %) las provisiones de jubilación patronal y desahucio (5%) gastos financieros e intereses a pagar (11%) impuestos y contribuciones (5%).

4. ANALISIS DE CADA PROPIEDAD DE ALQUILER.

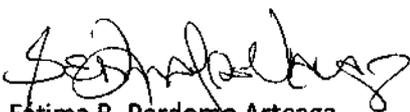
- **GALPON AV. AMERICAS.** En este año 2018 esta propiedad no generó ingresos por cuanto no pudimos alquilar al precio histórico (\$ 4.500), y más bien nos presentaron ofertas de compra por \$ 400.000. Se realizó un avalúo en oficina resultando un avalúo de \$ 500.000 con el cual se lo puso a la venta, actualmente tenemos una oferta de \$ 420.000 por una compañía, últimamente hemos recibido algunas llamadas de gente interesada que van a poner una oferta, por lo tanto la gerencia ha decidido esperar un poco más para escuchar estas ofertas y vender a un mejor precio.
- **EDIFICIO ALBATROS:** En este año 2018 se pudo arreglar el tema de las Disposiciones Técnicas que solicitaba el Cuerpo de Bomberos pudiendo alquilar con tranquilidad las oficinas, el local de la Av. Américas se adecuó con lo cual conseguimos alquilarlo a buen precio. Al terminar el año tenemos el 100% alquilado.
- **EDIFICIO NOVA NORTE:** El edificio se ha mantenido con normalidad pero para alquilar se tuvo que bajar los valores de alquiler presupuestados, obteniendo a final de año un alquiler del 90% de los locales y oficinas.
- **EDIFICIO PERARSA:** Esta propiedad se mantiene bien, también se negociaron los precios de los arriendos, aunque el local de 50 m2 fue un poco difícil alquilarlo pues el mayor interés era para comida, al final del año tenemos el 100% de las oficinas y locales alquilados.
- **TERRENOS EN LA AV. ALCIVAR:** Este terreno alquilado a una empresa de venta de carros usados logramos este año que el municipio le extendiera los permisos de funcionamiento correspondiente, puesto que el municipio no reconocía la edificación de 60 m2 que existe sin haber tenido permiso de construcción.

Es muy importante resaltar el estudio que se realiza a cada uno de los potenciales inquilinos para garantizar la seguridad de los edificios, por lo que no se puede alquilar a cualquier persona y principalmente las empresas de call center, empresas de seguridad o negocios de restaurantes y similares.

5.- Durante el año 2018 no hubieron situaciones administrativo laboral y legal que ameriten una ampliación en el presente informe.

6.- En razón de lo expuesto y si no existe ningún criterio contrario, mucho agradeceré proceder a la aprobación de los estados financieros de la compañía al 31 de Diciembre del 2018 con sus respectivos resultados y el presente informe.

Atentamente,



Fátima B. Perdomo Arteaga
Gerente General
C.I. 0906334503