

Guayaquil, 30 de Enero del 2020

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, cumpla 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 2020.

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\$ 163,888.64 y un total de Costos y Gastos de US\$ 120,146.44, siendo los rubros más importantes:

INGRESOS		163,888.64	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE EDIFICIOS	9,506.36		7.91%
CUOTAS SOCIALES Y GASTOS DE GESTION	3,697.22		3.08%
DEPRECIACIONES:	19,275.48		16.04%
SUELDOS, SALARIOS Y BONIFICACIONES	35,129.73		29.24%
JUBILACION PATRONAL Y DESHAUCIO	3,417.27		2.84%
HONORARIOS PROFESIONALES Y SERVICIOS PRESTADOS	11,525.00		9.59%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES DE EQUIPOS Y SEGUROS	1,444.79		1.20%
• IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	7,613.01		6.34%
• OTROS GASTOS	28,396.71		23.64%
GASTOS FINANCIEROS E INTERESES	140.87		0.12%
TOTAL DE EGRESOS		120,146.44	100%
RESULTADOS		43,742.20	

3. Como se puede observar tenemos una utilidad en este Ejercicio Fiscal de \$ 43,742.20.

4. ANALISIS DE CADA PROPIEDAD DE ALQUILER.

- **GALPON AV. AMERICAS:** Se firmó una Promesa de Compra-Venta que no se pudo concluir en este ejercicio fiscal, por la firma se recibió la cantidad de \$ 200.000,00 quedando un saldo de \$ 250.000,00 a ser cancelado en el año 2020.
- **EDIFICIO ALBATROS:** Este año 2019 se procedió a dividir la oficina de 150 m2 en 2 de 75 m2. para obtener un mejor rendimiento de ellas y garantizar su alquiler pues el requerimiento de oficinas eran más pequeñas. También se le colocó unos recubrimientos para los rollos de las puertas enrollables del local de la Av Americas.
- **EDIFICIO NOVA NORTE:** En este edificio tuvimos que acordar con algunos inquilinos no incrementarles el alquiler como está estipulado contractualmente y en caso del local 1 tuvimos que bajar el valor del alquiler, pues estaba más alto que los locales de los alrededores. Hubo necesidad de adquirir un motor eléctrico para la puerta principal, que era un requerimiento de 3 oficinas (buenos inquilinos, buenos pagadores) en donde laboran mujeres que al momento de abrir la puerta no lo podían hacer, pues también laboran los días sábados y en algunos casos hasta pasadas las 6 de la tarde Cerrando el año con un alquiler del 100% de los locales y oficinas.
- **EDIFICIO PERARSA:** Esta propiedad se mantiene bien, al final del año tenemos el 100% de las oficinas y locales alquilados. Seguiremos en la propuesta de vender el edificio.
- **TERRENOS EN LA AV. ALCIVAR:** El terreno este año habrá que proceder a fusionarlo como un lote de 506 m2. Lo seguimos alquilando a AUTOMALL, empresa dedicada a la venta de carros usados, para el año 2020 se le incrementará el 10% en el canon.

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 2019 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 2019 con sus respectivos resultados y el presente informe.

Atentamente,



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