



INFORME DE GERENCIA

PERÍODO: 01.01.2009 – 31.12.2009

De acuerdo a la Ley de Compañías y al Artículo Décimo Quinto de los Estatutos Sociales de Exprocom Cia. Ltda, presento a Ustedes el Informe de Gerencia correspondiente al ejercicio económico del año 2009.

A. Aspectos administrativos:

Para información de los socios se incluye a continuación los documentos y procesos que la Cia. Está llevando para la emisión y registro de los ingresos y egresos.

a. Ingresos

- Factura legalmente emitida por Exprocom Cia. Ltda, con autorización del SRI.
- Papeleta de depósito del Banco de Guayaquil a la Cta. Cte. N° 906070-7 de Exprocom Cia. Ltda.
- Comprobante de ingreso de la contabilidad (Sistema MQR)

b. Egresos

- Facturas legalmente expedidas por los beneficiarios, con autorización del SRI
- Liquidaciones de pagos legalmente expedidos por Exprocom. Cia. Ltda. con autorización del SRI
- Comprobantes de retención legalmente expedidos por Exprocom Cia. Ltda. con autorización del SRI para IVA e Impuesto a la Renta
- Cheque de la Cta. Cte. N° 906070-7 de Exprocom Cia. Ltda. (Sistema MQR)
- Comprobante de egreso de la contabilidad (Sistema MQR)
- Anexos transaccionales para presentar mensualmente al SRI

c. Estado de cuenta corriente

Todos los ingresos y egresos, así como los débitos y créditos por otros conceptos, como gastos bancarios, etc. están reflejados en los estados de la Cta. Cte. N° 906070-7 de Exprocom Cia. Ltda, en el Banco de Guayaquil.

d. Libros de la Compañía

Se informa a los socios que están en poder de la Gerencia los siguientes libros de la Compañía, actualizados y perfectamente al día, cumpliendo con todas las exigencias de la ley y de la Superintendencia de Compañías:

- Libro de participaciones y socios
- Libro de nombramientos
- Libro de certificados de aportación
- Libro de cesiones de participaciones
- Escrituras de constitución y otros documentos
- Libro de actas



- Libro de expedientes de actas

B. Obligaciones con Instituciones del Estado

a. SRI

La Gerencia informa a los socios que la Cia, en cumplimiento de las leyes y disposiciones reglamentarias de carácter tributario, está al día con el SRI, en cuanto a:

- Declaraciones y pagos mensuales del IVA retenido
- Declaraciones y pagos mensuales del Impuesto a la Renta retenido
- Declaraciones mensuales de anexos transaccionales
- Declaraciones anuales del Impuesto a la renta

b. Superintendencia de Compañías:

Se informa a los socios que se han presentado todas las declaraciones y documentos que exige la Superintendencia de Compañías y que las contribuciones correspondientes al 2009 se han pagado durante el presente ejercicio, con este pago estamos al día.

c. Impuesto del 1,5 por mil:

Durante el ejercicio del año 2009 se ha pagado el impuesto correspondiente a los años 2006, 2007, 2008 y 2009, que estaban pendientes de pago.

d. Patente Municipal:

Se estaba debiendo este impuesto de los años 2002 (saldos incorporados por el actual Alcalde), 2008 y 2009, por lo cual había un juicio coactivo, cuya copia de la notificación fue enviada oportunamente a todos los socios.

Para evitar el juicio, el embargo y nuevas revisiones se pagaron todos estos impuestos pendientes, y durante el ejercicio del 2010 se ha pagado ya el correspondiente a este año.

e. Impuesto predial:

Se informa a los socios que se encuentra pendiente de pago el impuesto correspondiente al año 2009, sobre el cual oportunamente se ha presentado una solicitud de un convenio de pago y no caer en coactiva, resolución que estamos esperando.

f. Situación legal del edificio:

Como se informó anteriormente, la legalización del edificio tiene pendiente de pago una tasa, que todavía no se ha pagado y que asciende a Dos Mil Trescientos Veintiséis 01/100 (\$2.326,01) con lo cual podremos, venderlo, declararlo en propiedad horizontal o cualquier otro trámite como por ejemplo construir en la parte posterior otra torre.

C. Contrato con Radio Trunking



De acuerdo a la aprobación por referéndum hecha por los socios, la Gerencia ha suscrito un contrato con esta empresa para instalar un armario y unas antenas en la cubierta del edificio, con un medidor de luz propio. Por el uso de estos espacios pagarán \$ 600,00 dólares mensuales, por semestres adelantados, más dos meses de garantía, con estos recursos se piensa pagar el impuesto predial pendiente.

Para esta instalación se han hecho todas las verificaciones posibles, se exigirá un seguro contra daños a terceros, se ha revisado los equipos y la empresa de grúas que realizara el trabajo, se ha hecho un plano de instalación del armario y se ha consultado con el calculista la posible afectación a la estructura, después de todas estas verificaciones se ha firmado el contrato.

La ubicación del edificio es estratégica para estas instalaciones, pero solamente lo será por algún período adicional pues con el cambio del aeropuerto empezaran a aparecer otros edificios de la misma altura en el sector más al norte.

D. Mantenimiento del edificio:

La Cia, paga los gastos de luz de consumos generales, luz de los ascensores, agua potable, mantenimiento de los ascensores y otros mantenimientos, además de las horas extras al portero para que abra y cierre la puerta fuera del horario normal, cuando las oficinas (Cualquiera que lo necesite) pidan. Se ha llegado a esta solución porque no hay dinero para pagar otro guardia que sería necesario.

Como es de conocimiento de todos los socios, las cuotas de condominio que no han sido pagadas en su totalidad, han servido no solo para pagar el mantenimiento corriente del edificio, sino algunas reparaciones mayores y mejoras, inclusive impuestos.

En otros edificios estas reparaciones mayores, mejoras e impuestos los tienen que pagar los copropietarios con cuotas extraordinarias. Las reparaciones y mejoras extraordinarias reparaciones urgentes, para que el edificio funcione adecuadamente, se detallan a continuación:

a. Cisternas:

Está pendiente de realizar el vaciado, limpieza y desinfección de las tres cisternas del edificio, trabajos que deberían hacerse semestralmente, que no se han realizado por falta de recursos.

b. Luces:

Se ha procedió a arreglar las luces de las escaleras, reparando el sistema y cambiando todos los focos de los halles y de la escalera.

Para el acceso hay el proyecto de reforma del cielorraso y de la iluminación de la entrada que está pendiente por falta de recursos.

c. Ascensores:

Hay un contrato de mantenimiento que está funcionando bien a través del cual se han hecho las siguientes reparaciones:

Se han reparado las luces de los ascensores, las zapatas del ascensor izquierdo que estaban desgastadas, dos contactores y varios botones de llamada de los pisos.

Está pendiente de realizar un ajuste en los cables de los ascensores que están elongados por el uso, no se ha realizado todavía este trabajo por falta de recursos.

d. Equipos contra incendios:

Se han instalado los equipos contraincendios, en todos los pisos y se solicitó la inspección del Cuerpo de Bomberos, que ya fue realizada con una serie de observaciones que habrá que cumplir cuando haya recursos.

e. Puerta automática de los garajes:

Aprovechando los retazos de aluminio que sobraron, se recubrió esta puerta con el material de color azul, se debería pintar la fachada de los dos pisos de la parte posterior que está en mal estado.

f. Puerta enrollable del Acceso por la Avda. Amazonas

Esta puerta que es muy grande y muy pesada estaba atrancándose y se le hacía casi imposible al portero levantarla por las mañanas, al ser la única puerta de acceso peatonal del edificio fue imprescindible realizar una reparación general de la puerta ajustando los ejes e instalando dos motores italianos y una caja de control para la botonera de subida y bajada eléctrica de la puerta.

E. Resultados del ejercicio

De acuerdo a los balances, la ejecución presupuestaria y demás anexos se tienen los siguientes resultados:

a. Ingresos

De lo previsto que ingresaría por cuotas y pagos, solamente se ha ejecutado el 59,20%. Algunas oficinas y algunos socios no han pagado las cuotas correspondientes ni las cantidades adeudadas a la compañía, a pesar de que la Junta General en su última reunión había aprobado que se lo haga.

b. Egresos

En cuanto a los egresos solamente se ha ejecutado el 56,95% de lo programado, por lo cual algunas cuentas que debieron ser pagadas como el impuesto predial o los honorarios del gerente no se han podido realizar. También algunas mejoras y reparaciones mayores que estaban programadas, no se han podido llevar a cabo por la misma razón.



EXPROCOTIA LTDA.
Exportación, Producción y Comercialización

c. Resultados

De los Balances se puede verificar que el resultado del ejercicio económico correspondiente al año 2009 arroja unas utilidades de US\$ 1.539,31 que será el saldo con el que se inicia las actividades del ejercicio económico del año 2010.

Quito, 15 de Marzo del 2010

Enrique Vivanco Riofrío. Dr. Arq.
Gerente General

