



INFORME DE GERENCIA

PERÍODO: 01.01.2011 – 31.12.2011

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 2011.

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 los siguientes libros de la Compañía, están 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
- Declaración anual de anexo de relación de dependencia
- Declaracion anual del Impuesto a la renta

En total significan treinta y ocho (38) declaraciones anuales

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 2011 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 2010 se ha pagado el impuesto correspondiente a este año.

d. Patente Municipal:

Se encuentra pagada esta contribución de Patente del año 2011.

e. Impuesto predial:

Durante el ejercicio del año 2011 se pago los impuestos prediales correspondientes, cuestión que significa un gran esfuerzo económico y que disminuye los fondos para mantenimiento. Estos impuestos corresponden a los diez pisos de oficinas a los dos pisos y subsuelo del almacén y a los dos subsuelos de estacionamientos.

f. Situación legal del edificio:

Como se informó anteriormente, la legalización del edificio tenía pendiente de pago una tasa, que ascendió a Dos Mil Trescientos Doce 01/100 (\$2.312,01) 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



El contrato con esta empresa significó ingresos con impuestos de 7.438,56, que han ayudado a pagar los nuevos gastos, como los de la asistente del Dr. Arsenio Vivanco que paga la Cia.

El depósito de garantía de este arrendatario, correspondiente a dos meses de arriendo por mil doscientos (\$ 1.200,00) dólares, se lo ha depositado en una póliza de acumulación en el Banco, para evitar gastarlo.

D. Contratos con el Banco del Pichincha

A partir del 22 de septiembre del 2010, el Banco del Pichincha se interesó por las oficinas del segundo piso, asignadas al Dr. Arsenio Vivanco Neira, el Banco exigió que el contrato se haga con la compañía, por que como sabemos la propiedad legal de todo el edificio es de Exprocom y el Banco no quiso firmar contratos con otra persona.

De igual forma a partir del 7 de diciembre del 2010, se firmó un nuevo contrato con el Banco del Pichincha por las oficinas del cuarto piso asignado a la Sra. Gladys Vivanco Riofrío.

En este período el Banco desde el 1 de mayo del 2011, arrendó también las oficinas del primer piso a cargo del Dr. Arsenio Vivanco.

Los depósitos de garantía de los tres pisos se han entregado a los socios asignados, previa la firma de un pagaré irrevocable en el caso de que el Banco devuelva las oficinas y reclame a Exprocom la devolución de estos depósitos.

A fines tributarios se está haciendo un arriendo de los socios asignados a Exprocom y la compañía arrienda al Banco, no hemos encontrado hasta la fecha otra posibilidad para evitar mayor pago de impuestos.

E. 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.

A partir de agosto del 2010, se paga además todos los sueldos y beneficios sociales, aportes y fondo de reserva del portero, como recordarán estos egresos que son bastante significativos pagaba el Dr. Arsenio Vivanco Neira, ahora paga Exprocom y la afiliación al Seguro Social consta también a partir de agosto del 2010 a nombre de Exprocom, antes constaba a nombre del Condominio Vivanco.

Desde el mes de Septiembre del 2011, Exprocom ha contratado una asistente para el Presidente de la Cía. Dr. Arsenio Vivanco, asistente que consta en el rol de pagos con todos los beneficios sociales y afiliación al less.

Como es de conocimiento de todos los socios, las cuotas de condominio, que no han sido pagadas en su totalidad, el almacén no paga cuota de condominio, 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 mejoras extraordinarias y 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 anualmente, que no se han realizado por falta de recursos.

b. Luces:

La utilización de focos ahorradores resulta en un perjuicio grande por que son focos que no están preparados para los temporizadores, que se encienden y se apagan después de un minuto, no duran ni la décima parte de la vida útil que declaran los fabricantes y los focos incandescentes ya no se consiguen en el mercado, quizá resulta más económico tener prendidos durante todo el día los focos de las gradas y apagarlos durante la noche, como se hace en los subsuelos de estacionamientos.

c. Ascensores:

Hay un contrato de mantenimiento que está funcionando bien a través del cual se han hecho algunas reparaciones: Botones dañados y circuitos.

Se ha adquirido aceite de vaselina para la limpieza de las partes de acero inoxidable que ha mejorado bastante el aspecto de todos estos elementos.

Se realizó la pintura de los cielorrasos que estaban en muy mal estado. Está pendiente de realizar la pulida de las partes de acero inoxidable en marcos, puertas y cabinas.

d. Puerta automática de los garajes:

Se contrató la fabricación de una nueva puerta del garage porque la anterior ya no servía.

e. Escalera del edificio (15 pisos)

Como todos los socios conocen, la escalera del edificio estaba en muy malas condiciones, sucia, manchadas las paredes, los pasamanos y puertas de los ductos despintados, toda esta situación ameritaba un mantenimiento general de pisos, cielo rasos, paredes, puertas.

Se contrató con la empresa Aplika el mantenimiento de los pisos de toda la grada y de los halles de los tres subsuelos, para lo cual hubo que lijar con maquinas todo el piso y aplicar un



producto nuevo, muy resistente y fácil de lavar, esto tuvo un costo importante por el trabajo y la dimensión de la grada, pero como podrán comprobar tiene otro aspecto muy diferente.

F. 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, se ha ejecutado únicamente el 84,00 % de lo presupuestado. Los saldos que adeudan algunos socios se liquidarán en el año 2012, emitiendo las correspondientes facturas como cuotas atrasadas.

b. Egresos

En cuanto a los egresos, se ha ejecutado el 106,58 % de lo programado, porque se han pagado todas las cuentas, impuestos y tasas pendientes. También algunas mejoras y reparaciones mayores que estaban programadas, se han podido llevar a cabo.

c. Resultados

De los Balances se puede verificar que el resultado del ejercicio económico correspondiente al año 2011 arroja unas pérdidas de US\$ 15.854,14 que será el saldo con el que se inicia las actividades del ejercicio económico del año 2012.

Quito, 15 de Mayo del 2012

Enrique Vivanco Riofrío. Dr. Arq.
Gerente General

