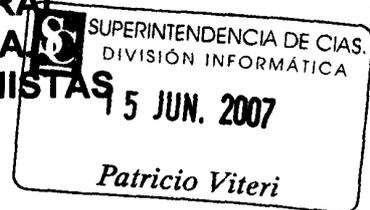


**INFORME DEL GERENTE GENERAL
DE LA COMPAÑÍA QUIMAR S. A.
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
ACTIVIDADES AÑO 2006**



Señores Accionistas:

Al finalizar el periodo económico del 2006, doy cumplimiento a mi obligación de Gerente General de la Compañía Quimar S. A., y pongo en consideración de ustedes, en base a los estatutos de la empresa Art. 25 literal b., Me permito presentar el informe anual de la Administración de la compañía, detallando cada una de las actividades realizadas en representación de la misma.

A continuación señores miembros de la Junta General de Accionistas se pone a consideración la gestión administrativa:

A.- Cumplimiento de Objetivos

De acuerdo a la finalidad de la compañía, he trabajado con apego a las regulaciones y fiel cumplimiento a todo lo establecido en los estatutos de la compañía, como el Reglamento del Edificio en cada una de sus puntos y áreas, el presupuesto y las disposiciones de los señores accionistas, buscando la cordura y el comportamiento de relación de copropiedad.

B.- Cumplimiento de Obligaciones

Las obligaciones con las Instituciones del Estado como Servicio de Rentas Internas, pago de Impuestos y presentación de documentos, se han cumplido en las fechas señaladas, igual tratamiento se ha dado a las obligaciones patronales, pago de aportes al IESS.

Se procedió a controlar, reducir y racionalizar el uso del gastos por medio de un levantamiento de necesidades de las instalaciones del Edificio y mantenimiento del mismo se elaboro un plan anual de mantenimiento preventivo y correctivo, el cual fue implementado, logrando controlar los gastos, focalizando los problemas frecuentes de mantenimiento, mejorar la gestión oportuna y el trabajo para evaluar a nuestros proveedores.

C.- Resultados Financieros

C.1.- Ingresos:

El total de ingresos recibidos en el ejercicio 2006 fueron de \$ 93.313,97 superior al valor presupuestado que asciende a \$ 85.388,86; es decir el 8.49% de incremento. El detalle de ingresos es como sigue:

1.1.- Los ingresos operacionales (Alícuotas de Mantenimiento) alcanzaron un valor de \$ 56.648,50 que significa 60,70%, del total de ingresos, superior en un 7.32%, que fue del años 2.005. Este incremento se explica fundamentalmente porque, se regularizó el cobro de la alícuota de mantenimiento por copropietario por sus mts2.

QUIMAR S. A.

1.2.- Por arriendos, alcanzaron \$ 33.823,21 dólares que significo el 36.24% del total de los Ingresos, en relación al año 2005, se incremento el 17,37%, en referencia del año anterior. Este crecimiento se explica fundamentalmente 4% por el alquiler de los inmuebles de la empresa Quimar S. A., que se regularizo los espacios de alquiler de MT.

1.3.- Otros ingresos que recibimos fueron de \$ 1.513.35 dólares, por cuota extraordinarias por flujo de caja producida en el ejercicio 2005 aprobado por la Junta de Accionistas del 2006 y;

1.4.- Recibimos otros ingresos por \$.1.329, 91 por lavado de carros y estibaje. Mayor información adjunto anexo 1.

C.2.- Gastos:

El total de gastos corrientes realizados en el ejercicio 2006 es de \$ 93.041,04 dólares en relación a lo presupuestado que fue de \$.87.483,02 generando un gasto superior de \$.5.558,32 dólares, el mismo que se explica en el (Anexo 1)

Considerando los ingresos y gastos de la empresa, el resultado final del ejercicio 2006 la Utilidad del ejercicio es de \$. 272,93 dólares.

D.- Balance General

A continuación presento el siguiente cuadro, resume los Activos, Pasivos y Resultados de la Empresa comparando los años 2004, 2005 y 2006 al 31 de diciembre de cada año respectivamente. Mayor información adjunto Anexo 2

Detalle	2004	2005	2006
Activos Corrientes	15.416,92	8.157,38	36.959,03
Activo Fijo	-		18.397,40
Total Activos	15.416,92	8.157,38	55.356,43
Pasivos Corrientes	11.323,37	9.977,06	19.203,20
Total Pasivos	11.323,37	9.977,06	19.203,20
Total Patrimonio	4.258,63	4.093,55	35.880,30
Resultados	-165,08	-5.913,23	272,93

E.- Actividades mas relevantes Administración 2006

Se estableció un control en los gastos generales (consumo de agua, luz y teléfono), revisando e instalando nuevos sensores de luz en los subsuelos 2 y 3, así como en la área comunal de las gradas del Edificio. Adicional a esto se solicitó a todos los copropietarios revisar sus instalaciones de agua con el fin de evitar las fugas de este suministro y realizar un mantenimiento preventivo de las instalaciones, el costo se mantiene entre el año 2005 y 2006.

- Respecto al presupuesto del 2006, la mayoría de trabajos planificados y reflejados en el presupuesto se han realizado. Las principales son:
- Remodelación de la Recepción – Ampliación del counter de seguridad
- Trabajos de Mantenimiento de las puertas de vidrio.
- Mantenimiento de ascensores.
- Mantenimiento puertas de acceso a parqueaderos.
- Trabajos de plomería en todos los baños de edificio
- Revisión de instalaciones de agua.
- Revisión e instalación de sensores eléctricos.
- Arreglo de entrada de vehículos a los subsuelos,

*Av. República de El Salvador N36-84 y Naciones Unidas
Edificio Quilate 1er. Piso
Teléfono: 2465-740 Ext. 4082*

QUIMAR S. A.

- Colocación de rótulos informativos que se colocaron al ingreso del edificio, recepción, acceso a cafetería, parqueaderos.
- Lavado exterior de vidrios del edificio semestralmente.
- Mantenimiento Correctivo de instalaciones eléctricas.
- Mantenimiento preventivo y correctivo de las 3 cisternas y sus bombas
- Renovación del seguro en las mismas condiciones y sin incremento de costo.
- Contratación de personal de limpieza y todólogo para abaratamiento de costos de mantenimiento
- Mantenimiento de las lámparas de emergencia.
- Mantenimiento mensual del Generador.
- Mantenimiento semestral de las bombas de agua y extractor de aire
- Revisión de sistemas de agua, para reducir el gasto de consumo.
- Retapizado de los sillones de recepción.
- Actualización de las acciones de la compañía.
- Identificación con el número respectivo de cada una de las bodegas
- Recuperación de los Jardines
- Arreglos de filtraciones de agua-fisuras en los subsuelos

F.- Informe de los proyectos Adicionales

Según al reunión de la Junta de accionista del 31 del marzo 2006, se estableció una cuota extraordinaria para aportes de futuras capitalizaciones, cuyos proyectos se explican a continuación:

Gastos de Proyecto	Gastado 2006	Proyectado	Diferencia
1.-Trasferencias Automática del Generador	9.940,77	12.500,00	2.559,23
2.- Instalación del Sistema de Citófono	1.000,00	1.000,00	0,00
3.-Sistemas y Cámaras de Seguridad	1.743,60	4.000,00	2.256,40
4.-Mantenimiento de la Cámara del Transformador del Edificio (Empresa Eléctrica)	254,55	800,00	545,45
5.-Equipamiento de Maquinas para Limpieza	170,03	1.400,00	1.229,97
6.-Mantenimiento General del Generador, Bombas Contra Incendios y Ventilación.	1.679,00	3.000,00	1.321,00
7.-Impermeabilización de Jardines externos de oficinas de los pisos superiores 13, 12 y 11	2.529,51	2.500,00	(29,51)
8.-Pintura Edificio, varias áreas	5.755,25	12.500,00	6.744,75
Total Gastos Proyectos	23.072,71	37.700,00	14.627,29

Mayor información Anexo 3

1.- **TRANSFERENCIA AUTOMATICA GENERADOR.-** Se reemplazo el Sistema de Transferencia Manual por el Sistema de Transferencia Automática (TTA RGK 60), este equipo detecta la falta de energía proveniente de la Empresa Eléctrica (energía de red) y realiza el retorno de la energía alterna en un tiempo de 35 segundos. Dentro del mismo proyecto se reubico el tubo de escape del generador, ya que al momento de encender el generador provocaba que el humo se dirija directamente hacia la embajada (casa de marinos americanos-lado derecho del edificio) y hacia las oficinas de los pisos inferiores. Ahorrando \$ 2.559,23

QUIMAR S. A.

2.- SISTEMA DE CITOFONO.- Se instalo en todos los pisos los Citófonos, esto ayudara a que se pueda comunicar la persona de recepción con cada una de las oficinas o viceversa, además se podrán comunicar entre pisos sin tener que utilizar línea directa.

3.- SISTEMA DE CAMARAS DE SEGURIDAD.- En recepción tenemos el monitoreo de las cámaras de seguridad que se encuentran en diferentes puntos de acceso al edificio, estratégicamente ubicadas. El servicio de monitoreo, que incluye sistema de seguridad de circuito ce CCTV y el control de accesos, lo realiza la empresa SERVIDIAZ, generando un ahorro \$. 2.256,40

4.- MANTENIMIENTO CAMARA DE TRANSFORMADOR.- Se coordino con la Empresa Eléctrica y la compañía Reyco para realizar los trabajos simultáneamente tanto de la Cámara del Transformador como la Instalación del Tablero de Transferencia Automática del Generador, ya que para cada uno de los trabajos el edificio debía quedar sin energía por aproximadamente 10 horas. Se logro negociar con al Empresa Eléctrica Quito ahorrando 545,45.

5.- COMPRA EQUIPOS DE LIMPIEZA.- Se cambio el piso que existía en los accesos a los ascensores en los 3 subsuelos que eran de vinil por un mejor material (porcelanato). El costo fue asumido entre las compañías Salud, Metropolitan Touring, de acuerdo al porcentaje de participación que en ese momento tenían, y un porcentaje Quimar por ser la empresa que administra los bienes del edificio Quilate. Esto ayudo a ahorrar la compra de los equipos.

6.- MANTENIMIENTO GENERADOR, SISTEMA CONTRA INCENDIOS.- Dentro del cronograma anual de mantenimiento de equipos se realizo el cambio de filtros de aire, aceite, combustible y baterías del generador. Se instalo la Bomba contra Incendios. Ahorrando en 1.321.00 ya que se oferto a nuevos proveedores.

7.- IMPERMEABILIZACION JARDINERAS.- Se cambio los desagües, se impermeabilizo y se coloco cerámica en las 5 jardineras externas de los siguientes pisos: Pent House, Piso 12 y 11, para prevenir que siga filtrando agua hacia los pisos.

8.- PINTURA DEL EDIFICIO.- El Edificio se encuentra pintado internamente en las áreas de halles y acceso a gradas se hizo con pintura Súper Corona de Cóndor para facilitar la limpieza de las paredes de los sitios indicados. En los parqueaderos se pinto las vigas y la señalización de los estacionamientos, con pintura de caucho. (Amarillo y Negro). Esta pendiente la pintura Exterior del Edificio, debido al clima, recuperación de recursos y por solicitud de copropietarios, habían pedido cambiar el color. Se consultara al junta para su procesos inmediato.

Con este informé se determina un superávit de \$. 7.883,00 dólares que podrán ser usados para nuevos proyectos

G.- Conclusiones

Es necesario disponer de una estructura financiera adecuada, que nos permita cumplir con el presupuesto programado para este año, continuar con la puntualidad en los pagos de alícuotas de mantenimientos y arriendos, como hasta ahora.

Se debe continuar con las mejoras en las instalaciones del Edificio y mantenimiento del mismo a través del Plan Anual de Mantenimiento preventivo y correctivo, el cual estamos implementando que permitirá controlar esta gestión y el trabajo para evaluar a nuestros proveedores.

QUIMAR S. A.

Se ha coordinado con el cuerpo de bomberos y retomar el Plan de Contingencia dada su importancia para la seguridad de quienes trabajamos en el edificio y continuar con la capacitación al personal respectivo y mejor la comunicación oportuna a los cambios y mejoras a los copropietarios del Edificio.

La principal actividad de esta administración, fue el control y seguimiento a las actividades propuestas para este 2006 así como velar por el cumplimiento del Reglamento del Edificio.

Señores Accionista dejen a su consideración de este informe.

Atentamente

**FRANCISCO MURGUEYTIO
GERENTE GENERAL
QUIMAR S.A.**

C.C. Presidente de Directorio.