

QUIMAR S. A.

INFORME DEL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA QUIMAR S. A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS ACTIVIDADES AÑO 2007

Señores Accionistas:

Al finalizar el periodo económico del 2007, 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.

Adicionalmente se concreto la separación de la empresa Quimar y la administración del Edificio Quilate, independizando sus presupuestos, ingresos, gastos y trasladando la nomina a la administración de Quilate

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, mientras el personal estaba a cargo de la empresa Quimar.

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 2007 fueron de \$ 55.670,82, tomando en cuenta que a partir del mes de Abril los ingresos por expensas se trasladaron a Quilate. Sin embargo si tomamos en cuenta los ingresos de Quilate el monto asciende a \$ 107.458,46, que es 21% superior a lo presupuestado.

Si solamente se toma en cuenta los valores correspondientes a ingresos por arriendos y otros ingresos el monto de ingresos por el 2007 es de \$ 42.359,59, que versus lo presupuestado (\$ 31.418,76) es el 35% adicional, la explicación de este incremento en ingresos lo podemos ver en los siguientes puntos:

1.1.- Por el alquiler de parqueaderos propiedad de Quimar de Octubre a Diciembre se han recaudado USD 3.049.10. Lo cual no estaba en presupuesto inicial y fue una decisión tomada en la reunión extraordinaria de accionistas llevad a cabo en Agosto.

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

QUIMAR S. A.

1.2.- Debido a la separación de gastos de Quimar y Quilate, desde el mes de Septiembre se recuperan los gastos invertidos por Quimar que pertenecen a la operación de Quilate por USD 11.056.08, dentro de los cuales esta incluido nomina, amortizaciones, seguro de equipos, y gastos corrientes de mantenimiento.

C.2 - Gastos:

El total de gastos corrientes realizados en el ejercicio 2007, incluido los tres primeros meses del año con gastos de Quilate es de \$ 58.191,68 dólares.

Considerando los ingresos y gastos de la empresa, el resultado final del ejercicio 2007 la Pérdida del ejercicio es de \$2.520,86 dólares.

D.- Balance General

A continuación presento el siguiente cuadro, resume los Activos, Pasivos y Resultados de la Empresa comparando los años 2005, 2006 y 2007 al 31 de diciembre de cada año respectivamente. Mayor información adjunto Anexo 2

Detalle	2005	2006	2007
Activos Corrientes	8.157,38	36.959,03	24.734,93
Activo Fijo		18.397,40	12.530,86
Total Activos	8.157,38	55.356,43	37.265,79
Pasivos Corrientes	9.977,06	19.203,20	4.273,92
Total Pasivos	9.977,06	19.203,20	4.273,92
Total Patrimonio	4.093,55	35.880,30	32.991,87
Resultados	-5.913,23	272,93	-2.520,86

E.- Actividades más relevantes Administración 2007

Se estableció un control en los gastos generales (consumo de agua, luz, teléfono y mantenimiento), revisando e instalando nuevos sensores de luz en el subsuelo 1 y mejoramiento de instalaciones en la cancha de Raquet.

- Respecto al presupuesto del 2007, la mayoría de trabajos planificados y reflejados en el presupuesto se han realizado, pese a la separación de Quimar y Quilate, la mayoría de actividades están relacionadas con la división de las dos empresas:
 - Separación de presupuestos y gastos Quimar y Quilate
 - Plan de acción para recuperar la inversión de los accionistas de Quimar, debido a que estaban subsidiando los gastos de los copropietarios
 - Ahorro de gastos para recuperar la inversión de los accionistas y el desfase de presupuesto versus gastos reales.
 - Solicitud de devolución de Impuestos a SRI por \$ 4.387,17, se espera tener respuesta a mediados de año.

F.- Informe de los proyectos Adicionales

Gastos de Proyecto	Gastado 2006	Proyectado	Diferencia	Gastado 2007	Diferencia
1.-Trasferencias Automática del Generador	9.940,77	12.500,00	2.559,23		2.559,23
2.- Instalación del Sistema de Citófono	1.000,00	1.000,00	0,00		0,00
3.-Sistemas y Cámaras de Seguridad	1.743,60	4.000,00	2.256,40		2.256,40

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

QUIMAR S. A.

4.-Mantenimiento de la Cámara del Transformador del Edificio (Empresa Eléctrica)	254,55	800,00	545,45		545,45
5.-Equipamiento de Maquinas para Limpieza	170,03	1.400,00	1.229,97		1.229,97
6.-Mantenimiento General del Generador, Bombas Contra Incendios y Ventilación.	1.679,00	3.000,00	1.321,00	5.049.90	-3.798.90
7.-Impermeabilización de Jardines externos de oficinas de los pisos superiores 13, 12 y 11	2.529,51	2.500,00	(29,51)		(29,51)
8.-Pintura Edificio, varias áreas	5.755,25	12.500,00	6.744,75		6.744,75
Total Gastos Proyectos	23.072,71	37.700,00	14.627,29	5049.90	9.577.39

Mayor información Anexo 3

G.- Conclusiones

1. Los accionistas de Quimar han invertido dinero para la operación y mantenimiento del edificio, siendo esto una obligación de los copropietarios del Edificio, por esta razón los accionistas deben tener un retorno monetario por el dinero que invirtieron en infraestructura propia de un edificio que esta al servicio de los copropietarios también, en el presupuesto del 2008 se incluye un cobro a Quilate por el uso de bienes que han sido inversión de Quimar.
2. Quimar pago de su dinero la diferencia entre lo presupuestado y lo ejecutado por gastos de seguridad ya que recién se cambio en Mayo a la nueva compañía, teniendo registrado en su balance USD 7.200 de Enero a Marzo de gasto cuando lo planificado y recaudado en expensas era USD 4.800 por los mismos meses. Esto ha generado que exista una pérdida en el balance de Quimar y una utilidad en el balance de Quilate, el mismo que debería ser reconocido por la administración como préstamo de Quimar hacia Quilate.
3. Se debe revisar la legislación tributaria, y la figura de facturación de Quimar para poder devengar el crédito tributario que tenemos registrado.

Señores Accionista dejo a su consideración este informe.

Atentamente,


MONICA M. VERDUGA R.
GERENTE GENERAL
QUIMAR S.A.

C.C. Presidente de Quimar