

## **INFORME DE GERENCIA GENERAL SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2014**

### **DEL CONDOMINIO BUILDINGMOSCU CIA LTDA**

**SEÑORES ACCIONISTAS:**

**CONDOMINIO BUILDINGMOSCÚ CIA. LTDA.**

De conformidad con lo dispuesto en la ley, en el estatuto social y con base en la Resolución No. 92-1-4-3-003 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, cumpla con el deber de presentar a su consideración el siguiente informe:

#### **1.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2014.**

La Compañía se ha dedicado a la administración y mantenimiento del Edificio Moscú sujeto a Régimen de Propiedad Horizontal, el objetivo planteado de arrendar el 100% de las oficinas del Edificio Moscú, se ha cumplido, estas han permanecido ocupadas en un 80%, durante el año 2014, sin embargo la renovación del contrato de arriendo con el Ministerio de Salud Pública que ocupa las oficinas del tercero Sur, Cuarto y quinto Piso del Edificio demoró nueve meses, con un desgaste de tiempo y gestión muy grande por mi parte y la administradora del Edificio.

El contrato, de arriendo se firmó en Octubre por un lapso de tres meses, de Octubre a Diciembre por un valor mensual de \$ 4.627.02 más IVA, en este contrato se establece la renovación automática por el mismo canon para el año 2015. Al cierre del ejercicio, pagaron los cánones de octubre y noviembre.

Los valores vencidos (enero-septiembre) fueron cancelados en Noviembre 21 del 2014 mediante un convenio de pago, se podrá apreciar el periodo de iliquidez que soportó la empresa durante este periodo.

#### **2.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS.**

Fue disposición de la Junta General de *realizar la venta del Edificio, mandato que está en proceso de oferta.*

#### **3.- INFORMACIÓN SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2014, EN LOS ÁMBITOS ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL.**

Preparación de varios documentos para ofrecer en venta el Edificio, conforme disposición de los socios, se identificó un problema: Por error se catastró la cesión de derechos fiduciarios de los beneficiarios del Fideicomiso Edificio Moscú a favor de Condominio Buildingmoscú, lo que generó un pago de arrendamientos de US\$ 3.926.83 (2014). Se contrato al Dr. David Garcés (Abogado de la Fiduciaria) para realizar este reclamo, mismo que está en proceso desde Octubre del 2014.

**4.- SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL EJECICIO ECONÓMICO DEL 2014 Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL EJECICIO PRECEDENTE.**

Los ingresos por arriendos generados en el año 2014, ascienden a la cantidad de 117,483,00, los gastos de mantenimiento, administración, condominio y guardiana representaron un 42% del total de ingresos ( \$ 49.488,00) dando como resultado una utilidad bruta de \$ 67.995,00 equivalente al 58% del total de ingresos.

Otros egresos: amortización de pérdidas: \$ 5.032,00; Reserva Legal \$ 2.703,00, Impuesto a la Renta causado \$13.925, dan como resultado una Utilidad Neta a repartir de 46.335,00.

Las utilidades generadas reflejan un rendimiento conservador, es importante anotar que como se trata de un edificio pequeño, los gastos de Condominio son altos, y le corresponde a la empresa subsidiar parte de los mismos, también hay que considerar que los cánones por arriendo, son inferiores a los valores que se cobran en el sector y esto debido a que no hay disponibilidad de parqueos cubiertos para los arrendatarios, situación que es imposible solucionar.

En comparación con el año 2013, los resultados son idénticos. Adjunto cuadro comparativo:

DATOS COMPARATIVOS CONDOMINIO BUILDINGMOSCU CIA LTDA			
	AÑO 2013	AÑO 2014	%
INGRESOS	111,815.00	117,483.00	
GASTOS	43,982.00	49,488.00	42%
UTILIDAD	67,833.00	67,995.00	58%
AMORTIZACION PERDIDAS	5,032.00	5,032.00	4.2%
RESERVA LEGAL	2,691.00	2,703.00	2%
IMPUESTO RENTA CAUSADO	14,022.00	13,925.00	12%
UTILIDAD A REPARTIR	46,088.00	46,335.00	39%

**5.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES GENERADAS EN EL EJECICIO ECONOMICO DEL 2014.**

Se recomienda distribuir las utilidades de acuerdo como dispone la ley y en forma proporcional a la participación accionaria.

**6.- RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS RESPECTO DE POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2015.**

Mantener la opción de venta del Edificio una vez que se haya resuelto el problema del catastro en el Municipio.

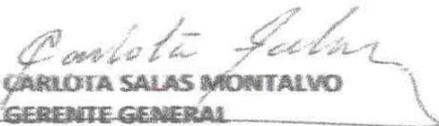
Mantener el contrato de Administración del Edificio con la empresa Negocios y Representaciones Partway.

**7.- ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR POR PARTE DE LA COMPAÑIA.**

La compañía cumple con las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

Agradezco a los socios por su colaboración y respaldo en el ejercicio económica del 2014.

Quito, febrero del 2015

  
**CARLOTA SALAS MONTALVO**  
**GERENTE GENERAL**  
**CONDominio BUILDINGMOSCU CIA.LTDA.**