

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, cumplo con el deber de presentar a su consideración el siguiente informe:

1.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2015

La Compañía se dedica a la administración y mantenimiento del Edificio Moscú sujeto a Régimen de Propiedad Horizontal. Se ha cumplido en un 70% el objetivo planteado de arrendar el 100% de las oficinas del Edificio Moscú, ya que el Ministerio de Salud Pública desocupó las oficinas de los pisos Tercero Sur, Cuarto y Quinto del Edificio el 30 de Noviembre del 2015; también los señores de la empresa OSC, que fueron nuestros arrendatarios durante cinco años, desocuparon las oficinas del 2do. Piso sur el 30 de Noviembre.

Al cierre del ejercicio tenemos disponibles para arrendar 534 mts².

Desde Agosto (cuando el Ministerio anuncio su decisión de desocupar las oficinas) se inició la promoción de arriendo de las oficinas a través varias opciones como rotulo en la fachada, anuncios en los periódicos de la localidad, promoción a los Corredoras de Bienes Raíces ya través de las empresas de corretaje que anuncian por Internet.

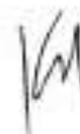
2.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS.

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

3.- INFORMACIÓN SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL 2015, EN LOS ÁMBITOS ADMINISTRATIVO, LABORAL Y Legal

En el informe de gerencia del año 2014, se comentó en forma detallada sobre el error producido al catastrar los derechos fiduciarios de Condominio Buildingmoscu y que para corregir este error se contrató al Dr. David Garcés

El Municipio se pronunció corrigiendo el catastro, manteniéndolo a nombre de Fideicomiso Edificio Moscú, pero no aceptó la devolución de los valores por alcabalas que se pagaron en el 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 2015, ascienden a la cantidad de 123.608,19, los egresos de impuestos de mantenimiento, administración, condominio y guardiana representaron 57% del total de ingresos(\$ 71.511,11) dando como resultado una utilidad bruta de \$ 52.097,08 equivalente al 42% del total de ingresos.

El incremento en gastos se da como resultado del ajuste que se realizó en la cuenta de provisión del impuesto del 1/1000 y patente, en este periodo se registra el gasto real de los años 2011,2012, 2013, 2014 y 2015 que asciende a la cantidad de \$ 14.124,16.

Otros egresos: amortización de perdidas: \$ 5.032,00; Reserva Legal \$ 2.703,00, Impuesto a la Renta causado 10.635,62, dan como resultado una Utilidad Neta a repartir de \$ 41.461,46

Las utilidades generadas reflejan un rendimiento muy inferior al año 2014, esto como consecuencia del incremento en el gasto registrado por impuestos de años anteriores, y además como se trata de un edificio pequeño y los gastos de mantenimiento son altos, 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 el Edificio no cuenta con parqueos cubiertos, ni con los servicios de los edificios modernos

DATOS COMPARATIVOS CONDOMINIO BUILDINGMOSCU CIA LTDA

	2014	2015	%
INGRESOS	117.492,48	123.608,19	5,21%
GASTOS	49.496,93	71.511,11	44,48%
UTILIDAD	67.995,55	52.097,08	- 23,38%
AMORTIZACION PERDIDAS	5,032,00	5,032,00	
RESERVA LEGAL	2,703,00	2,703,00	
IMPUESTO RENTA CAUSADO	13,925,00	10,635,62	-2%
UTILIDAD A REPARTIR	46,584,99	41,461,46	-10%

5.- PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES GENERADAS EN EL EJERCICIO 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 2016.

Mantener la opción de venta del Edificio .

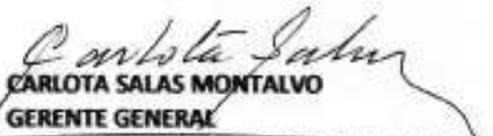
Mantener el contrato de Administración del Edificio con la empresa Negocios y Representaciones Purhuay .

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 económico del 2015

Quito, febrero del 2016


CARLOTA SALAS MONTALVO
GERENTE GENERAL
CONDOMINIO BUILDINGMOSCU CIA.LTDA.