

**INFORME DE GERENCIA GENERAL SOBRE EL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2018 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 2018.

La Compañía se dedica 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, no se cumplió en este período, en razón de que existe el interés por parte de la Compañía Alpha Builders de comprar el Edificio Moscú cuyas negociaciones se han venido realizando desde el mes de Febrero.

El presente detalle corresponde a la situación de arrendamiento de las oficinas del Edificio Moscú 2018

Mes	Arrendadas	Desocupadas
Enero:	60%	40%
Febrero	60%	40%
Marzo	60%	40%
Abril	40%	60%
Mayo	40%	60%
Junio	60%	40%
Julio	80%	20%
Agosto	80%	20%
Septiem	60%	40%
Octubre	60%	40%
Noviem	60%	40%
Diciembre	60%	40%

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

El 30 de marzo se realiza la Junta General Universal y Extraordinaria de socios, en la cual por unanimidad resuelve: (i) aceptar la venta de las 25 alícuotas que conforman el Edificio Moscú por USD 1,200.000,00 y la forma de pago propuesta, (ii) Autorizar al Presidente a que suscriba el contrato de corretaje e instrumentación legal con la empresa Negocios y Representaciones Purhay, con la comisión del 4% más IVA sobre el valor de la venta, y (iii) Autorizar a Gerente General para que realice y suscriba todos los actos y contratos que sean necesarios hasta lograr la inscripción de la escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad de Quito.

Todo el proceso de negociaciones se culminó con la promesa de compra venta realizada mediante escritura pública No: 2018-17-01-006-P-02450 el 6 de Abril de 2018, ante la Notaria Tamara Monserrat Garcés Almeida, Notaria Sexta del Cantón Quito, a favor de Inmobiliaria Tesla Building Corporation "Gestores Inmobiliarios" S.A.

En base a este importante documento, se procedió a notificar a cada uno de los Señores Arrendatarios, la imposibilidad de renovar los contratos de arriendo, por el proyecto que existe de la venta del Edificio Moscú.

3.- INFORMACIÓN SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDO DURANTE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2018 EN LOS ÁMBITOS ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL.

El 2 de Julio de 2018, se realiza la Junta General, Universal y Extraordinaria de socios de la Compañía Condominio Buildingmoscú, en la cual analiza y resuelve:

1.- Autorizar la revocatoria de propiedad horizontal del Edificio Moscú, a fin de que conste nuevamente, el inmueble como un solo predio y construcciones, a fin de facilitar la venta del mismo.

2.- Modifica la promesa de compraventa suscrita con la compañía Tesla Building Corporation "Gestores Inmobiliarios S.A." en el sentido, de que el objeto del contrato de promesa, será de un terreno y construcciones, el vendedor de los bienes, serán directamente los socios de la compañía Condominio Buildingmoscú Cía Ltda., y el nuevo plazo para la firma de la escritura de venta, será el 8 de enero del 2019.

3.- Modificar el acta de Junta de Socios de la compañía Condominio Buildingmoscú Cía. Ltda., en todo aquello que se reforme expresamente por esta Acta.

4.- Autorizar a Gerente General para que realice y suscriba todos los actos y contratos que sean necesarios hasta lograr la inscripción de la escritura pública de compraventa en el Registro de la Propiedad de Quito.

La Administración Zonal Eugenio Espejo del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el 03 de Septiembre del 2018, autoriza REVOCAR la Declaratoria de Propiedad Horizontal de 10 de Noviembre de 1995, mediante Resolución de Revocatoria No. DJ-AZEE-2018-064.

El 13 de noviembre de 2018, se realiza la Junta General, Universal y Extraordinaria de socios de la Compañía Condominio Buildingmoscú Cía Ltda. en la que analiza y Resuelve:

- 1.- Autorizar la cesión de derechos fiduciarios de beneficiario que mantiene la compañía Buildingmoscú Cía Ltda, a título de restitución patrimonial a favor de los socios de la Compañía de conformidad con el siguiente detalle: a la Señora Carlota Salas Montalvo, le corresponde el 53%; al señor Rafael Terán Dueñas, le corresponde el 32%, y, al señor Juan Alberto Hidalgo Herrera le corresponde el 15%
- 2.- Transferir la propiedad del inmueble fideicomitido, a favor de los Socios de la compañía, en los porcentajes establecidos en el numeral anterior.
- 3.- Liquidar el Fideicomiso Edificio Moscú.
- 4.- Autorizar a Gerente General para que realice y suscriba todos los actos y contratos que sean necesarios hasta lograr la inscripción de la escritura pública que contiene los actos detallados anteriormente, en el Registro de la Propiedad de Quito.

El 11 de Diciembre de 2018, ante la Notaria Dra. Ana Julia Solís Chávez, Notaría Décima Primera Cantón Quito, se realiza la escritura de Cesión de Derechos Fiduciarios que otorga Condominio Buildingmoscú Cía.Ltda. a favor de Carlota Magdalena Salas Montalvo, Juan Alberto Hidalgo Herrera y Rafael Arteta Dueñas, Transferencia de Dominio a Título de Fideicomiso Mercantil que otorga Fideicomiso Edificio Moscú a favor de los tres socios, y Liquidación y terminación del Fideicomiso Mercantil Edificio Moscú.

4.- SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL EJERCICIO ECONOMICO DEL 2018 Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL EJERCICIO PRECEDENTE.

Los ingresos por arriendos generados en el año 2018, ascienden a la cantidad de \$ 50.768.73, por alicuotas \$ 8.383.54 por intereses ganados \$ 4.054.50 dando un total de ingresos de \$ 63.206.77; el total de gastos del año es de \$ 78.640.24 lo que genera una pérdida del ejercicio de \$ 15.433.47.

DATOS COMPARATIVOS CONDOMINIO BUILDINGMOSCU CIA.LTDA.

	<u>AÑO 2018</u>	<u>AÑO 2017</u>
INGRESOS	63.206.77	90.747.49

GASTOS	78.640.24	48.812.62
RESULTADO	- 15.433.47	41.934.87
IMPUESTO RENTA CAUSADO	0.00	9.405.61
UTILIDAD A REPARTIR	0.00	32. 529.26

5.- RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS RESPECTO DE POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2018

Mantener la opción de venta del Edificio

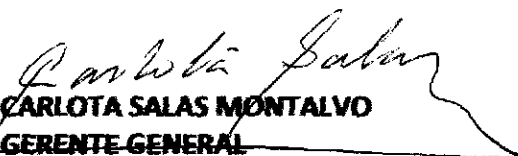
Mantener el contrato de Administración del Edificio con la Empresa Negocios y Representaciones Purhay.

6.- ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR POR PARTE DE LA COMPAÑÍA.

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 2018

Quito, Marzo, 1 de 2018


CARLOTA SALAS MONTALVO
GERENTE GENERAL
CONDominio BUILDINGMOSCU