

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE GUIMISSA C.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 2010.-

Al momento El Edificio se encuentra funcionando establemente, con un mantenimiento adecuado y no presente dificultades mayores en su parte operativa.

Gestión legal.-

Hay que señalar que la Gerencia en el mes de Mayo contrato los servicios profesionales de un Abogado para dar por terminado los contratos de algunos Señores Arrendatarios morosos y se obtuvieron buenos resultados hasta el cierre del año 2010 con tres desalojos y uno en el mes de febrero del 2011.

(Se adjunta reporte detallado por parte del Abogado)

Gestión arriendo de oficinas.-

Se han realizado múltiples gestiones para arrendar las oficinas con corredores de bienes raíces, anuncios en la prensa, pancarta en la fachada del Edificio, etc. Lastimosamente el mercado no ha respondido favorablemente para el arriendo de las oficinas, por el sector al momento hay mas oferta que demanda y con arriendos cómodos por parte de la competencia.

Al momento el Edificio Guimissa tiene desocupadas las siguientes oficinas:

Penthouse, 120 M2, ofc. # 403, 50 M2, ofc. # 303, 47 M2, ofc.# 204, 50 M2.

Total cuatro oficinas con un metraje de 267 M2, sobre un total de las oficinas de 1.342 M2, esto equivale a un 19,90 % de áreas no arrendadas.

Gestión de cobranzas.-

En relación al año anterior los ingresos se incrementaron de U\$. 37.900 a U\$. 44.700 U\$. 6.800 equivalentes al 17,94%.

Los gastos totales igualmente se incrementaron de U\$. 37.200 a U\$. 45.200; U\$. 8000 equivalentes al 21,51%.

Se mantienen los saldos de las cobranzas con dificultad legal en los niveles de U\$. 26.072,15 al 31 de Diciembre 2010, concentrados en 5 arrendatarios, de los cuales 4 ya han salido del Edificio por efecto de los juicios de inquilinato.

La Administración del Edificio realiza gestión de cobranzas permanentemente, pero algunos inquilinos al momento se encuentran atravesando algunas crisis, realizan abonos, y mantienen en promedio atrasos por sesenta a noventa días en sus arriendos.

Aspectos laborales, Patronales SRI, Superintendencia de Compañías Municipio etc.-

Guimissa C.A. se encuentra al día con todas las entidades de control, supervisión, IESS, igualmente con sus empleados no existe ningún riesgo de contingencias.

Oficinas por realizar mantenimiento.-

Penth House, hay que realizarle un mantenimiento amplio, pintura, pisos, cambio de cielos rasos, instalaciones eléctricas, mantenimiento en las puertas de madera, cambio de lámparas, etc.

Esto debido al deterioro normal de su uso adicionalmente hay que destacar que el último arrendatario que dejó la oficina en malas condiciones.

Se han recibido dos cotizaciones alrededor de U\$. 4.000.

Ofc. # 403, 304 y 303, cambio de alfombra, pintura, arreglo baño, mantenimiento instalaciones eléctricas, etc. Presupuesto estimado U\$. 1.500 cada una.

La oficina # 303 requiere de un mantenimiento y reparaciones adicionales debido a las malas condiciones que entregó el último arrendatario. Presupuesto referencial U\$. 1500 adicionales.

Mantenimiento al Edificio.-

Se han realizado algunos mantenimientos extraordinarios cuantiosos al ascensor del Edificio para su funcionamiento normal.

A.- El Edificio requiere de trabajos de pintura en su fachada y limpieza de los mosaicos verdes, pintura interior, etc.

Presupuesto estimado U\$. 5.000.

B.- Rea condicionamiento de la cisterna y cambio de la bomba de agua

Presupuesto requerido U\$. 3.000

C.- Reparaciones integrales eléctricas del subsuelo, cambio del cajetín de medidores, etc.

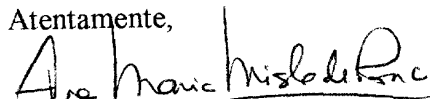
Presupuesto U\$. 1.500

Propuesta de compra del Edificio.-

Al momento existe un cliente interesado en la compra de la Compañía, dicho tema será analizado en la Junta General de Accionistas.

Agradezco a los Señores accionistas por la confianza depositada en mi persona.

Atentamente,



Ana Maria Misle Rephani.

Gerente General

Guimissa C.A.

