

INFORME DE GERENCIA**A los señores socios de Torrecuatrosinai Cia.Ltda**

Señor Presidente, socios de Torrecuatrosinai Cia. Ltda., en cumplimiento a lo que dispone la Ley de Compañías y al artículo noveno literal g), de los Estatutos Sociales y como gerente de esta empresa, pongo a consideración de Ustedes, el informe de actividades correspondientes al ejercicio económico al 31 de diciembre del 2018.

La compañía Torrecuatrosinai fue constituida e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 3 de octubre del 2017, esto después de revisar la conveniencia y obligatoriedad de desarrollar el proyecto Torrecuatro bajo la figura de una inmobiliaria, posterior a eso y por requerimiento de los socios se modificó los estatutos y desde el mes de abril del 2018 se nombró el directorio de la empresa, mismo que cuenta como vocales principales con la Dra. María Velez, Ing. Sebastian Polo, Dr. Hugo Calle y la Sra. María José Narváez, y como vocales secundarios, Dr. Enrique Maldonado, Arq. Hernán Andrade, Dr. Patricio Serrano y Dr. José Alvarado.

La actividad económica de la compañía durante el ejercicio económico del año 2018, se ha centrado en la venta de consultorios, recuperación de cartera y el seguimiento al proceso constructivo del edificio Torre IV, actividades realizadas conjuntamente con la Presidencia, miembros del Directorio y personal que colabora con la empresa.

En lo referente a la venta de los consultorios a 31 de diciembre del 2018 se tienen vendido 63 de los 64 consultorios, los 3 locales comerciales y quedan por vender 22 parqueaderos de los 147, recordando que Samedica tiene entregado un anticipo por 60 parqueaderos. Para la actividad de recuperación de cartera se contrató bajo la modalidad de servicios profesionales al Ing. trajano Cordero, el cual periódicamente a informado al Directorio sobre los pagos que realizan los médicos y profesionales de la salud y que no presentan novedades importantes, lo que ha permitido contar con la liquidez suficiente para cubrir los costos de las planillas presentados mensualmente por el constructor.

Se han realizado visitas y reuniones continuas con la fiscalización al proyecto, constatando el avance de obra, tanto en la parte estructural como en la arquitectónica, así como las cantidades planilladas, teniéndose un avance de obra real al mes de febrero del 52,57% frente al 52,40% que tenía programado el constructor, en valores se tiene planillado un total de 1.926.406,17 dólares más IVA de los 3.664.432,57 dólares más IVA que es el presupuesto del proyecto, recordando que se tiene entregado un valor de 916.108,14 dólares por concepto de anticipo, mismo que mensualmente se va devengando el 25% del valor de la planilla. Tomando en consideración el flujo proyectado en la que se presenta los ingresos por la compra de consultorios, parqueaderos y locales comerciales y los gastos que se generan por las planillas presentadas mensualmente por el constructor, es importante mencionar que la empresa cuenta con la liquidez suficiente y a criterio de la administración es improbable el requerir el financiamiento de fondos, siempre y cuando se mantenga el cumplimiento por parte de los compradoras delas cuotas asignadas.

En junta general de Torrecuatrosinai, con fecha 26 de septiembre, se resolvió que de los valores que se generen por los metros adicionales a los veinte y cinco metros que se resolvió asignar a cada socio más un parqueadero, se debe cancelar las dos primeras cuotas, y a futuro

en función de la necesidad de flujo, los socios tendrán que cancelar la diferencia, caso contrario se liquidarían los respectivos valores al final del proyecto.

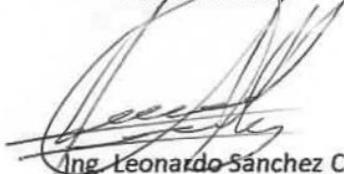
Dentro de los rubros asignados a la administración para compra directa están los dos ascensores del proyecto, para el cual en el presupuesto se tenía asignado un valor de 135.000,00 dólares, pero al momento de la negociación y considerando que el Hospital Monte Sinaí tenía la necesidad de negociar los ascensores para el proyecto de la Torre III, se firmó un contrato para la compra de ascensores por el valor de 102.800,70 dólares a la compañía Hyundai Ascensores Internacionales, a más de eso se negoció un contrato de mantenimiento favorable frente a las condiciones que presentaron los demás oferentes, teniendo un año de mantenimiento sin costo a partir del funcionamiento y los costos que se generen a partir del año de 400, dólares mensuales incluidos repuestos, beneficiando de esta manera a los futuros dueños.

En relación al proceso constructivo se ha tomado todas las precauciones con el bien patrimonial, mismo que está bajo protección del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, INPC y la Dirección Municipal de áreas Históricas y Patrimoniales, sin embargo los representantes del bien, presentaron una acción de protección, misma que fue levantada en el mes de abril con la firma de una Acta de acuerdos, en la que Torrecuatrosinaí Cia. Ltda. se compromete a restaurar el bien patrimonial sobre los daños atribuibles a la construcción del proyecto, para lo cual se deberá presentar el proyecto de restauración mismo que deberá estar aprobado por el INPC y la Dirección Municipal de áreas Históricas y Patrimoniales, los cuales quedaron expresados en dicho documento, en la mencionada acta se exigió una póliza de fiel cumplimiento del proyecto de restauración. Es de mencionar que la administración ha accedido a los requerimientos de los representantes del bien patrimonial sin afectar los intereses de los socios de la compañía y sobre todo precautelando la ejecución del proyecto considerando que no se puede paralizar el mismo ya que existe contractualmente un plazo de entrega de los locales.

En relación a las obligaciones que la compañía tiene con la Unidad de Análisis Financiero y Económico, UAFE, en el mes de enero se contrató bajo la modalidad de servicios profesionales a la Ing. Betty Peñafiel, misma que ha cumplido con su obligaciones, como son entrega de reportes mensuales, actualización de la matriz de riesgo, informe de cumplimiento, entre otras, manteniendo con esta administración una continua comunicación.

Con lo expuesto doy por finalizado el informe y pongo a consideración de la Junta General de Socios de Torrecuatrosinaí, el informe de gerencia.

Atentamente,



Ing. Leonardo Sánchez C.

GERENTE TORRECUATROSINAI CIA. LTDA

Cuenca, 27 de abril de 2018