

**FIDEICOMISO GASTOS TORRES DEL RÍO
RENDICIÓN DE CUENTAS DE LA FIDUCIARIA
AL 31 DE DICIEMBRE 2018**

1- DATOS GENERALES

TIPO DE FIDEICOMISO: ADMINISTRACION
FECHA DE CONSTITUCION: 30 DE JULIO DE 2010
CONSTITUYENTE: FIDEICOMISO MERCANTIL
INMOBILIARIO TORRES DEL RIO
BENEFICIARIO: ASOCIACION DE PROPIETARIOS DEL
CONJUNTO HABITACIONAL TORRES
DEL RIO
RUC FIDEICOMISO: 0992448482001

2- CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO

El Fideicomiso Gastos Torres del Río se constituyó mediante escritura pública otorgada en el 30 de julio del 2010, ante el Abogado Renato Esteves Sañudo, Notario Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil. Comparecieron a la celebración de dicha escritura el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Torres del Río en calidad de constituyente y beneficiario y Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos, en calidad de Fiduciaria.

El 26 de Julio del 2016 mediante escritura celebrada en Guayaquil ante la abogada Olga Baldeon Notaria titular sexta de este cantón, se celebró escritura de cesión de derechos fiduciarios que hace el Fideicomiso Inmobiliario Torres del Río a favor de La Asociación de Propietarios del Conjunto Habitacional Torres del Río.

3- OBJETO DEL FIDEICOMISO

El objeto del fideicomiso es transferir todos los valores correspondientes a las gastos de mantenimiento de la Urbanización Torres del Río que está siendo desarrollada por el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Torres del Río. Estos valores servirán para realizar los pagos de contratos de seguridad de la Urbanización, costos de administrador de la urbanización, costos de luz, personal de mantenimiento de áreas, costos de mantenimiento de áreas sociales, áreas verdes, y demás costos necesarios para el mantenimiento de la Urbanización de acuerdo al reporte mensual que remitan de la Administración de la Urbanización. Además de que se deberá realizar los pagos contra las facturas correspondientes de honorarios, reposición de gastos, mantenimientos, etc. las que deberán presentarse al Fideicomiso para el pago.

4- PATRIMONIO

El patrimonio está constituido por el aporte de \$1,500.00

5.- EXPENSAS Y FACTURACION

A continuación resumen de los valores facturados en el periodo 2014, 2015, 2016, 2017 y 2018 a propietarios/residentes:

Periodo	EXPENSAS Propietarios/ Residentes			
	ORDINARIAS	EXTRAORDINARIAS	TARJETAS DE ACCESO	TOTAL
Ene – Dic./2015	\$ 319.544,19	\$ 4.080,00		\$ 323.624,19
Ene – Dic./2016	\$ 319.544,19	\$ -		\$ 319.544,19
Ene – Dic./2017	\$ 319.544,19	\$ 55.324,75		\$ 374.868,94
Ene – Dic./2018	\$ 319.546,20	\$ 9.368,46	\$ 2.162,64	\$ 331.077,30

Según el presupuesto establecido el valor mensual facturado en el año 2018 fue de \$26,628.85, lo que al año dio un total facturado de \$319,546.20.

En el transcurso del año se facturo por expensas extraordinarias los siguientes valores:

- \$2,748.00 por compra de cámaras y colocación protector de ascensores.
- \$840 facturado a propietarios de la torre D por arreglo de una puerta.
- \$1,980.00 facturado por avalúo de áreas comunes.
- \$1.850.46, facturado a los propietarios de las torres D y E ,a razón de \$ 11.01 mensual durante 6 meses, en las expensas de sept. 2018 a febrero 2019.
- \$1,000.00 facturado a cada residente en 3 pagos de \$11,90 en sept, oct y nov 2018
- \$950.00 facturado a los propietarios de la torre H, en 2 pagos de \$29.69 en noviembre y diciembre 2018

6- HONORARIOS DE LA FIDUCIARIA

Los Honorarios por la administración del Fideicomiso se encuentran debidamente cancelados.

7- BALANCES DEL FIDEICOMISO

Se adjunta al presente informe el Estado Financiero del Fideicomiso Expensas Torres del Río de al 31 de Diciembre del 2018.

El estado financiero del Fideicomiso no presenta utilidad, en virtud de que los gastos se realizan en base a un presupuesto, sin embargo mantenemos en la cuenta corriente un excedente.

8- HECHOS RELEVANTES

RUC.- Con fecha 23 de marzo del 2011 se procedió a la obtención del Registro Único de Contribuyentes RUC con el número 0992701617001.

APERTURA DE CUENTA CORRIENTE

El 5 de mayo del 2011 se solicitó al Banco Bolivariano la apertura de una cuenta corriente a nombre del fideicomiso, la misma que se apertura con el número 523740-7.

POLIZA DE INVERSION

La póliza de inversión fue emitida por el Banco Bolivariano a favor del Fideicomiso Gastos Torres del Rio, la cual está compuesta por los valores que han aportado los propietarios de cada departamento y villa y se va incrementando por los intereses ganados.

Con autorización del presidente del Directorio, el 18 junio 2018 se solicitó al Banco Bolivariano que del valor de la póliza se tome \$6,600.00 y se emita una nueva póliza a favor de Seguros Confianzas, quienes a su vez emitieron otra póliza a favor del Gobierno Provincial del Guayas para afianzar el cumplimiento del plan de manejo ambiental de la Urbanización Torres del Rio. Vencimiento de la póliza 19 julio 2019

Se adjunta copia de la nómina de aportantes. **(Anexo 1)**, copia de la póliza renovada el 24 de diciembre del 2018 a 120 días y copia de la póliza por \$6,600.00 arriba mencionada.

CREACION DE ASOCIACION DE LA URBANIZACION

El Ministerio de Desarrollo Urbano y de Vivienda mediante oficio N° MIDUVI-DPMG-2015-0778-O del 9 de Junio del 2015, resuelven otorgar la personalidad jurídica y aprobación de los estatutos a la Asociación de Propietarios del Conjunto Habitacional Torres del Rio.

DIRECTORIO DE LA ASOCIACION DE PROPIETARIOS

El 27 de Julio del 2017 se celebra Asamblea Extraordinaria De Propietarios Y Copropietarios Del Conjunto Habitacional de la Urbanización Torres Del Rio, donde se elige como presidente al señor Romeo Cordovez.

En la misma Asamblea se procedió a elegir y/o ratificar como representantes para el periodo 2017-2018 a las siguientes personas:

Representante de las Villas: 1, 2, 3, 4, 5 y 6 (lado Norte); Ratificación de VICEPRESIDENTA por unanimidad de la Señorita Ketty Ávila C.I. 0910566850

Representante de las Villas: 17, 18,19, 20, 21 y 22: (lado Sur) Elección por unanimidad del señor Xavier Terán C.I. 0908390156 (Vocal Cuatro)

Representante de la Torre A; Ratificación del Sr. David Cedeño; C.I.1713707998 (Vocal Cinco)

Representante de la Torre B; Ratificación del Sr. Federico Hahn; C.I 0917087900 (Tesorero)

Representante de la Torre C; Elección del Sr. José Martínez; C.I.1203120496 (Vocal Siete)

Representante de la Torre D; Elección Sra. María Eugenia Plaza C.I. 0905877009 (Vocal Seis)

Representante de la Torre E; Ratificación Sr. Cristhian Seiler; C.I. 0914736016 (Vocal Tres)

Representante de la Torre G; Ratificación Sr. Eduardo Molestina; C.I. 0901909770 (Vocal Dos)

Representante de la Torre H; Elección Sr. Jaime Loor C.I. 0914736016 (Vocal Uno)

Representante de la Torre I; Elección Sr. Santiago Estrada C.I. 0918796541 (Vocal Ocho)

Representante de la Torre J, Ratificación Sr. Rigoberto Muñoz; C.I. 0925900144 (Secretario)

El 26 de Septiembre del 2017 se realiza junta de Asamblea del Directorio de la Asociación de Propietarios donde se acepta la renuncia del señor Romeo Cordovez y se elige como nuevo presidente al señor Eduardo Molestina para el restante 2017 y periodo 2018.

Nota.- la inscripción del directorio y nuevo presidente está en trámite de registro en el Miduvi,

9- PRESUPUESTO DE MANTENIMIENTO

- El presupuesto para el periodo 2014 se estableció en US\$26,000 mensuales es decir US\$312,000.00 anual.
- El presupuesto para el periodo 2015 se incrementó los sueldos y salarios en base a los nuevos valores decretados por el Gobierno.
- El presupuesto del año 2016 la Directiva decidió no hacer ningún incremento y la facturación por expensas mensual a cada departamento y villa se mantiene igual que en el 2015.
- El presupuesto del año 2017 la Directiva decidió no hacer incrementos.
- El presupuesto del año 2018 la Directiva decidió no hacer incrementos.
- El presupuesto para el año 2019 a la fecha de presentación del informe se encuentra en revisión por parte del Directorio, quienes en Asamblea definieran si se hace o no algún incremento.

En **anexo 2** se detalla los presupuestos aprobados por cada año.

10.- RESULTADOS DEL PRESUPUESTO AL TÉRMINO DE CADA AÑO

Al término de cada año se ha tenido los siguientes resultados:

Periodo	EXPENSAS Propietarios/ Residentes				
	T. Facturado	T. Gastado	Intereses Financieros	Otros ingresos	Excedente o deficit
2014	\$ 312.011,64	\$ 287.358,46			\$ 24.653,18
2015	\$ 323.624,19	\$ 319.234,07			\$ 4.390,12
2016	\$ 319.544,19	\$ 322.513,55			\$ (2.969,36)
2017	\$ 374.868,94	\$ 377.013,66			\$ (2.144,72)
2018	\$ 331.077,30	\$ 329.895,04	\$ 867,46	\$ 1.966,36	\$ 4.016,08
EXCEDENTE ACUMULADO					\$ 27.945,30

T. Facturado.- son los valores emitidos por conceptos de expensas Ordinarias, extraordinarias, tarjetas de accesos y stickers.

T. Gastado.- son todos los gastos en que se ha incurrido en el año fiscal en base al presupuesto, los cuales se clasifican contablemente en gastos de mantenimiento, sueldos, beneficios sociales y gastos bancarios.

Intereses Financieros.- ingresos por intereses ganados por la póliza

Otros Ingresos.- son todos los valores menores a un dólar que pagan como excedente en el valor de cada expensa los clientes y que están al día en sus pagos, cabe recalcar que en el año 2018 se cobró \$1,720.77 al F-402 de interés por mora por todo el tiempo que el señor Bolívar Malta adeudaba de alícuota, motivo por el cual el total de la cuenta otros ingresos es \$1,966.36.

AL 31 DICIEMBRE DEL 2018.- Se adjunta cuadro de movimiento de gastos **anexo 3**, donde se detallan todos los gastos e ingresos efectuados en el 2018.

Al cumplir este periodo podemos constatar que se ha cumplido con las obligaciones a pesar de mantener una cartera vencida de \$5,377.63, (excluyendo el valor de Tagiden que es por parqueos), si no tuviéramos el saldo a favor de los años anteriores, los ingresos por intereses y excedentes nos tocaría solicitar crédito a nuestros proveedores para poder esperar el cobro de los primeros días del mes siguiente y poder cumplir con los pagos, sin embargo actualmente no se siente el peso de la cartera vencida porque del valor que hay en la cuenta se gira los cheques y en el transcurso del mes conforme van pagando las expensas se va reponiendo.

CARTERA VENCIDA

Al 31 de diciembre del 2018 se detalla la siguiente cartera vencida:

Cliente	Saldo Act.
12 - FALCONI PARKER DIEGO	1.693,01
22 - MARIA DEL ROSARIO GUTIERREZ ILLINGWORTH	14,56
32 - DIANA MENESES CUCALON	14,56
41 - RAMIREZ NEGRETE GRACIELA PAOLA	1,54
43 - RICH FAVIO MIGUEL	16,08
45 - RUIZ DURAZNO JOSE MARIA	59,38
48 - TERAN ZAVALA XAVIER EDUARDO	14,56
53 - VARGAS ANDRADE MARIA CECILIA	73,94
62 - JUAN CARLOS ABAD FREIRE	73,94
82 - BECCAGLIA DE LA VEGA MONICA LORENA	360,13
101 - HIDALGO JARAMILLO MIGUEL ANDRES	150,06
114 - CORDERO DE MALO GLORIA	14,56
175 - OLAIZOLA MENDA IVAN RAFAEL	5,00
200 - MEDINA COLMONT PEDRO PABLO	836,67
241 - SUAREZ YEPEZ CARLOS ALBERTO	29,69
257 - JUAN MANUEL PUGA GAITAN	12,28
271 - PINO SALVADOR ALFREDO	12,06
283 - CEDEÑO SORIA NORMA MARIA	14,56
293 - IZURIETA LOAYZA DIEGO ALEJANDRO	35,26
305 - RAMOS MARTINEZ GLENDA ANGELITA	212,53
315 - SILVA ORTEGA RICARDO ANDRES	29,69
319 - UMPIERREZ SALAZAR LEOPOLDO	1.459,92
323 - IMPORTADORA VEGA S.A.	214,53
329 - GISSEL LATORRE ROBERTO DANIEL	14,56
335 - AROSEMENA ORTEGA CARLOS ANDRES	14,56
Total sin Tagiden	5.377,63
275 - TAGIDEN S.A.	4.840,23
Total cartera:	10.217,86

11- ACEPTACION

Esperamos que el presente informe cumpla con todas sus necesidades de información y rendición de cuentas relativas al Fideicomiso Expensas Torres del Río, caso contrario estaremos gustosos de solventar o ampliar cualquier inquietud al respecto.

A fin de cumplir con los requisitos legales solicitamos su aceptación expresa a la presente Rendición de Cuentas, mediante el envío de comunicación en un plazo de 15 días, en caso de no existir pronunciamiento se entenderá como una aceptación tácita de la misma.

Guayaquil, 17 de Enero del 2019

p. Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos
Ec. Ma. de Lourdes Coronel
Vicepresidente Ejecutivo