

INGENIERIA Y EQUIPOS ASOCIADOS – INIEQA CIA. LTDA.

Ernesto Noboa E 13-73 y Av. González Suárez
Tel 02-2234573 Quito

Av. Jaime Roldós, Calle 9na y Av. 3era
General Villamil

General Villamil, abril de 2017

INFORME ACCIONISTAS **EJERCICIO ECONOMICO 2016**

1.- INFORME DEL ENTORNO

El 19 de febrero de este año 2017, la población ecuatoriana acudió a las urnas y expresó su voluntad para que Lenin Moreno por Alianza País y Guillermo Lasso de CREO-SUMA pasen a terciar la segunda vuelta electoral. Los candidatos representan tendencias ideológicas diferentes, así como sus estilos de administración. El domingo 2 de abril, se llevó a cabo la segunda vuelta, sin resultados claros. Por un lado determinan como ganador al candidato gobiernista y por el otro se aduce un supuesto fraude. Más allá de quien resulte elegido, en el próximo gobierno, se deberá tomar medidas concernientes a la conducción económica del país.

Los terrenos de INIEQA en Mongón en Guayaquil y Sector Banda en Playas han pasado por un largo litigio desde el año 1979 y 1998 respectivamente, después de la adquisición, y aún hoy dependemos de:

- a. Política de gobierno
- b. Política municipal en materia de asentamientos.
- c. De las acciones de la función judicial local y nacional, así como de sus funcionarios, a más de la administración municipal en el caso de Playas
- d. De las acciones que deben realizar la fiscalía, procuraduría general del Estado en ciertos casos; y, la Contraloría General del Estado

Como parte del aparato productivo dependiente de la coyuntura política, INIEQA Cía. Ltda., debe alinearse y buscar las mejores oportunidades que le permita cumplir con el objetivo empresarial, que es, lograr recaudar los fondos para cubrir con los acreedores.

2.- INFORME DE OPERACIONES

a. TERRENO PLAYAS – SECTOR BANDA

El Municipio de Playas planteó en el año 2000, un juicio de Coactiva contra la empresa INIEQA por el no pago del impuesto predial del macro lote, en esa época se había inscrito una lotización en el Registro de la Propiedad de Guayaquil y posteriormente se hizo su reinscripción en Playas cuando este se convirtió en Cantón en agosto de 1989.

Una vez ejecutada la Coactiva, la Municipalidad procedió al ilegal auto-remate y sobre esta base, efectuó la legalización de poseionarios de los terrenos mediante adjudicaciones otorgadas por el Municipio de Playas.

El Municipio de Playas dispuso durante los años 2014-2015, realizar en forma conjunta con INIEQA un Censo catastral, para determinar el real número de lotes existentes, la condición de los mismos y la situación legal de cada uno de los ocupantes de los lotes del Sector Banda.

El Concejo Cantonal de Playas en la sesión 23 de marzo de 2016 por unanimidad, aprobó el nuevo plano del Sector Banda, motivado en la Resolución del Tribunal Constitucional, resultado del juicio que siguiera INIEQA al Municipio de Playas y aprobado por la Corte Constitucional, en el

INGENIERIA Y EQUIPOS ASOCIADOS – INIEQA CIA. LTDA.

Ernesto Noboa E 13-73 y Av. González Suárez
Tel 02-2234573 Quito

Av. Jaime Roldós, Calle 9na y Av. 3era
General Villamil

que se dispone la singularización de cada uno de los solares del Macro lote de propiedad de INIEQA, que habían sido, ilegal, ilegítima y erróneamente rematado.

El terreno del Sector Banda está constituido de la siguiente manera:

Zonas y Sectores	Área m2
Área Z1 S2 - A	317.379,46
Área Z3 S3 – B – Sector J G Rendón	61.651,41
Área Z3 S2 – C – Zona Hidroplayas	41.006,54
Total Cabida del MACRO LOTE	420.037,41

La cabida total del Macro lote es de 420.037,41 m2.

Durante el Gobierno de Jaime Roldós Aguilera, la Asamblea Nacional mediante decreto 2740 de 20 septiembre 1979, adjudicó terrenos en lo que se conoce como sector JG Rendón.

La zona Hidroplayas al momento no es recuperable al estar ocupado por el tanque de distribución de agua potable desde hace varios años.

El área Z1S2 – A, es la restante en la cual encontramos lo siguiente:

Área Z1 S2- A	Lotes	mts2
<i>Total</i>		317.379,46
Área de vías y aceras Z1S2 - A		111.218,31
Área útil Z1S2 - A		206.161,15

Área Z1 S2- A	mts2
<i>Área útil Z1S2 - Total</i>	206.161,15
Área adjudicada por el Municipio (*)	107.548,54
Área de posible recuperación	98.612,61

Área Z1 S2- A	mts2
<i>Área de posible recuperación</i>	98.612,61
Asignado Dr. Muñoz y Terceros	8.386,78
Después de pago - Área posible recuperación	90.225,83

(*)Puede aumentar o disminuir una vez que el Municipio proporcione información pertinente

A partir del Censo, se evidenció las adjudicaciones realizadas por el Municipio en las diferentes administraciones Municipales, (con una marcada disconformidad con los datos proporcionados por el Registrador de la Propiedad) arrojando los siguientes resultados por períodos:

ADJUDICACIONES	No. LOTES	AREA m2
Antes del 2009	153	42.120,21
Entre 2009 y 2014	193	39.714,14
Desde 2014 hasta la fecha	12	3.398,55
TOTAL	358	85.232,90

(Datos utilizados por la Comisión de Planificación y Desarrollo Estratégico para el informe presentado en la sesión del Concejo Cantonal de Playas de 23 de marzo de 2016)

INGENIERIA Y EQUIPOS ASOCIADOS – INIEQA CIA. LTDA.

Ernesto Noboa E 13-73 y Av. González Suárez
Tel 02-2234573 Quito

Av. Jaime Roldós, Calle 9na y Av. 3era
General Villamil

El alcalde siendo el ejecutor de las Resoluciones del Concejo tiene que cumplir con lo Resuelto por el pleno del mismo. Durante el año 2016, la Alcaldesa del Cantón Playas y los funcionarios municipales de turno, se convirtieron en nuestros mayores opositores realizando acciones que retrasaron nuestra normal actividad, obligándonos a incurrir en mayores gastos y dilatando la posible venta de lotes.

Del total de 98.612,61, fueron asignados al Dr. Muñoz un área de 8.386,78 mtz, como anticipo a honorarios.

b. TERRENO GUAYAQUIL - MONGON

En el juicio iniciado por INIEQA para el cumplimiento del Convenio Transaccional, la sentencia del Juzgado Décimo Primero de Pichincha, se inscribió el 2 de octubre del 2012, en el Registro de la Propiedad de Guayaquil, cumplimiento que ratifica la propiedad sobre el predio Mongón. Por mandato judicial se inscribe la sentencia. Sin embargo, el cumplimiento de esta sentencia fue limitado por una acción de una medida cautelar, la misma que inhibe el ejercicio de la propiedad de INIEQA

Actualmente hemos presentado en trámite independiente, una nueva acción: Juicio Colusorio que pretende lograr la nulidad de una ilegítima sentencia de la Medida Cautelar.

Los procesos legales se encuentran a cargo del Dr. Alfredo Muñoz y Ab. Juan Castro

3. INFORME ADMINISTRATIVO - Playas

INIEQA se ha planteado como objetivo

1. ejecutar los terrenos del Sector Banda en Playas, a fin de cubrir los gastos administrativos, acreedores y legales municipales, en la fiscalía de Playas.
2. Obtener recursos para continuar con la litis de Mongón.

4.- INFORME FINANCIERO

TERRENO PLAYAS – SECTOR BANDA

Se asignaron lotes para el pago de honorarios pactados con el abogado de INIEQA, Dr. Muñoz. Se encuentra pendiente el pago de los honorarios al Dr. Muñoz, relacionados con los juicios por Mongón y juicios en la fiscalía y contraloría por los terrenos de Playas, posteriores a la Resolución de marzo 2016.

A fin de cumplir con el registro contable del predio, se realizará el avalúo con un perito. Se debe considerar que, para el próximo año, ante la posible restitución de los predios, se deberá provisionar el pago de impuesto predial, Superintendencia de Compañías e Impuestos municipales.

5.- INFORME LEGAL

- a. A partir de julio 2016 los socios designaron a María Paulina Banda como Gerente General de INIEQA.
- b. La empresa realizó una modificación en el Objeto Social de INIEQA para permitirle la venta de los activos como empresa de Bienes Raíces.
- c. INIEQA mantiene dos ámbitos de actividad litigiosa:
 1. En Playas: Fiscalía, Contraloría y Administrativo en Municipio, y
 2. En Guayaquil: Predio Mongón.

INGENIERIA Y EQUIPOS ASOCIADOS – INIEQA CIA. LTDA.

Ernesto Noboa E 13-73 y Av. González Suárez
Tel 02-2234573 Quito

Av. Jaime Roldós, Calle 9na y Av. 3era
General Villamil

6.- PLAN DE TRABAJO PARA EL AÑO 2017 Y RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL

Sugerencias a los socios:

1. *Seguir con los procesos legales que permitan a INIEQA la restitución de su propiedad por lo menos en los terrenos de posible recuperación en Playas.*
2. *De los resultados obtenidos en 2016, evaluar en el actual entorno político económico la factibilidad real de la realización de los terrenos como negocio y para cumplir con los acreedores.*

María Paulina Banda V.

Gerente General

Ingeniería y Equipos Asociados Cía. Ltda. - INIEQA

INIEQA Cía. Ltda.