

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL  
A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS  
ENERO - DICIEMBRE, 2018

Quito, Marzo 2019

## CONTENIDO DEL INFORME

1. Informe del Entorno
2. Informe de operaciones del periodo Enero - Diciembre, 2018
  - 2.1. Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico 2018.
  - 2.2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio.
  - 2.3. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio 2018, en el ámbito administrativo, laboral y legal.
  - 2.4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio 2018.
  - 2.5. Conocimiento del resultado del ejercicio 2018.
  - 2.6. Estado de cumplimiento de las normas
  - 2.7. Plan de trabajo para 2019

Quito, Marzo 2019

## **INFORME SOBRE EL EJERCICIO 2018 DE LA GERENCIA GENERAL DE INGENIERÍA Y EQUIPOS ASOCIADOS CIA. LTDA. INIEQA**

### **1.- Informe del Entorno**

El Ecuador en el año 2018 tuvo un ambiente político agitado y entre lo más destacado fue la designación de un nuevo Vicepresidente de la República; luego de la renuncia a inicios de diciembre de 2018 de la Vicepresidenta. Dimisión que se da luego de denuncias por parte de excolaboradores, quienes la inculpan de cobros irregulares cuando se desempeñaba como asambleísta. Y la fuga al exterior del ex secretario de comunicación del anterior régimen, quien estaba siendo procesado por peculado.

En lo económico, el dinero electrónico dejó de ser manejado por el Banco Central, institución que no puede tampoco otorgar créditos. se planteó como objetivo fiscal llegar a un equilibrio para el 2021. El endeudamiento total a noviembre de 2018 se situó en 48.954,4 millones de dólares, lo que representa el 44,7% del PIB, valor mayor al límite de endeudamiento público (40%) establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. Sin embargo, la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo..." aprobada en agosto de 2018, permite superar dicho límite de endeudamiento durante el periodo 2018-2021. La tasa de desempleo a septiembre 2018 en Ecuador se mantiene en niveles similares a las de 2017, fue de 4,0%, la de empleo adecuado 39,6% y la de empleo no adecuado 35,7%, ninguna de las cifras presenta cambios estadísticamente significativos en relación con septiembre de 2017, lo que evidencia el estancamiento que a traviesa la economía del país. Sin embargo, hizo evidente ya una disminución del gasto corriente y cambiar el endeudamiento a fuentes de mejores tasas de interés como el FMI y el BID

### **2.- Informe de Operaciones del periodo Enero - Diciembre, 2018**

El periodo electoral tuvo una influencia importante en la consecución de la venta de terrenos de la propiedad.

#### **2.1.- Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico 2018:**

Todas las acciones ejecutadas por esta administración durante el año 2018, estuvieron encaminadas a lograr el cumplimiento de tareas y objetivos definidos para la venta de lotes de terreno:

- a) Continuó la venta de terrenos con las personas que están asentadas en los mismos y establecer tablas de pagos en cuotas con vencimientos de 1 a 3 años, viéndose afectado el numero de ventas. Candidatos han hecho su campaña proponiendo volver a las adjudicaciones sin considerar que son terrenos privados
- b) Logramos la identificación de aproximadamente 30% del total de lotes que no han sido adjudicados.
- c) La cartera ha sido recuperada satisfactoriamente.
- d) Recuperar los valores de los créditos concedidos y solo cuando se cumpla la totalidad del pago se entregará las escrituras de los terrenos.
- e) Realizar los trámites correspondientes en el Municipio para recuperar los valores de predios que fueron negociados y cobrados por la Alcaldía.

Todas las tareas y objetivos detallados fueron iniciados y cumplidos de manera total o parcial hasta diciembre 2018.

## 2.2.- Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General y el Directorio:

La Administración, durante el ejercicio 2018, ha cumplido con todas las disposiciones de la Junta General de Socios.

## 2.3.- Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal:

Los estados financieros del ejercicio 2018 fueron sometidos a auditoría externa de acuerdo a lo estipulado por la Superintendencia de Compañías.

Los juicios de Acción Colusoria y Reconvención fueron a la Corte Nacional de Justicia a Casación, acciones que fueron desechadas en sentencia de 21 de noviembre del 2018. Se presentó Acción extraordinaria de Protección, en contra de esta sentencia.

Seguimos el acompañamiento del juicio de Acción extraordinaria de Protección, en contra del auto de 20 de mayo del 2015, dictado por la unidad judicial penal norte 2 de Guayaquil, dentro de la acción de medidas cautelares

## 2.4. Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio:

Al cierre del ejercicio 2018, la compañía mantiene la siguiente composición en su situación financiera:

Cuentas	Nota	Valor	%
Caja y Bancos		2,856.45	1.12%
Clientes	1	14,343.20	5.64%
Anticipo de proveedores	2	18,545.27	7.29%
Cuentas por cobrar por ingresos provisionados	3	91,640.93	36.04%
Inventario		780.30	0.31%
Propiedad y equipos		1,132.62	0.45%
Activos diferidos	4	125,000.00	49.15%
<b>Total Activos</b>		<b>254,298.77</b>	<b>100.00%</b>
Proveedores	5	-3,574.09	1.25%
Banda Vanoni Cia. Ltda.	6	-152,845.49	53.41%
Anticipo de clientes	7	-98,510.05	34.42%
Otras cuentas por pagar	8	-17,323.28	6.05%
Impuestos		-6,752.66	2.36%
Obligaciones laborales		-7,170.52	2.51%
<b>Total Pasivos</b>		<b>-286,176.09</b>	<b>100.00%</b>
Capital Social		-3,501.00	-10.98%
Reservas		-81.13	-0.25%
Resultados anteriores		17,454.15	54.75%
Resultado actual	9	18,005.30	56.48%
<b>Total Patrimonio</b>		<b>31,877.32</b>	<b>100.00%</b>
<b>Total Pasivo + Patrimonio</b>		<b>-254,298.77</b>	<b>100.00%</b>

- (1) Este saldo corresponde a los valores pendientes de cobro de los lotes vendidos con hipoteca.
- (2) Anticipos a proveedores de servicios.
- (3) Corresponde a valores generados por el reconocimiento de ingresos de acuerdo a la política de la compañía.
- (4) Provisión de gastos incurridos incurridos por Banda Vanoni Cia. Ltda.
- (5) Cuentas pendientes de pago a diferentes proveedores.
- (6) Valores pendientes de reembolso a Banda Vanoni Cia. Ltda. por préstamos para gastos en juicios seguidos para recuperar el inmueble.
- (7) Anticipos de clientes, por la venta de lotes, en trámite minutas de venta
- (8) Valores por honorarios y otros conceptos pendientes de pago a Gerente y otros por devolución de cuotas por negociaciones fallidas
- (9) Pérdida del ejercicio 2018 generada en la operación del negocio.

Los resultados de la operación de ventas de lotes fue la siguiente:

Cuentas	Nota	Valor	%
Venta de lotes	1	-22,805.66	19.83%
Otros ingresos por provisión de ventas	2	-91,640.93	79.69%
Otros ingresos		-548.46	0.48%
<b>Total Ingresos</b>		<b>-114,995.05</b>	<b>100.00%</b>
Honorarios Profesionales		68,299.81	49.85%
Gastos de nómina		5,832.36	4.39%
Gastos legales		21,560.33	16.21%
IVA al Gasto		12,219.18	9.19%
Otros gastos		26,994.68	20.30%
Gastos financieros		93.99	0.06%
<b>Total Gastos</b>		<b>133,000.35</b>	<b>100.00%</b>
<b>Pérdida del ejercicio</b>		<b>18,005.30</b>	

- (1) El valor de venta corresponde al ingreso de los lotes que se otorgó escritura de compraventa. El total de lotes considerados en este registro es de 25 con un precio promedio de US\$ 31,28 el metro cuadrado.
- (2) La compañía tiene como política reconocerse como ingreso el valor recibido de los clientes, sobre aquellos lotes en los cuales ya se ha recaudado más del 50% del valor negociado con el cliente.

## 2.5.- Conocimiento del resultado del ejercicio 2018:

La Administración indica que las operaciones de la compañía han generado una pérdida de US\$ 18,005.30 como resultado de las ventas y los gastos efectuados, lo que compromete la continuidad de la compañía como negocio en marcha, debido a que las pérdidas superan el 50% del capital más las reservas.

Esta situación de riesgo societario, tiene que ser mitigada con el presupuesto del periodo 2019 y posteriores, con los cuales se obtengan resultados positivos que cubran estas eventuales pérdidas.

## 2.6.- Estado de cumplimiento de las normas

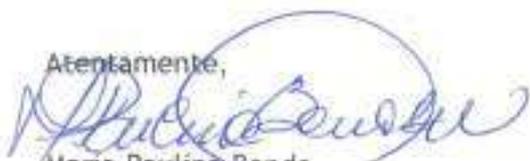
La Administración afirma que hemos cumplido con todas las normas legales.

## 2.7. Plan de trabajo para 2019

- Continuar con la regularización administrativa de terrenos y ventas
- Realizar la recaudación de cuotas mediante un aplicativo en el Banco6ygb
- Recuperar lotes adjudicados y que no cumplieron con el pago total al municipio
- Lograr la identificación de los lotes no adjudicados
- Continuar con la defensa de la propiedad de INIEQA en Mongón

Quiero expresar mi profundo agradecimiento a todos quienes han aportado con su trabajo comprometido y el esfuerzo entregado para cumplir con su tarea y a los señores Socios por otorgarme su confianza y apoyo permanentes.

Atentamente,



Maria Paulina Banda  
GERENTE GENERAL.

# INGENIERIA Y EQUIPOS ASOCIADOS CIA LTDA INIEQA

## ESTADO DE SITUACION

Cierre al período 31 Diciembre / 2018

<b>ACTIVO</b>			254,298.77
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		128,186.15	
<b>DISPONIBLE</b>	2,556.45		
Caja Chico	300.00		
Banco Pichincha	2,256.45		
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	124,528.40		
Clientes	14,343.30		
Anticipo de proveedores	18,545.27		
Cuentas por cobrar por ingresos provisionados	91,640.83		
<b>INVENTARIO</b>	790.30		
Inventario de lotes	790.30		
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		128,132.82	
<b>COSTO ACTIVOS FIJOS</b>	1,577.00		
Muebles y enseres	1,270.89		
Equipo de Computación	306.11		
<b>DEPRECIACION ACUMULADA</b>	-445.30		
Dep. Acum. Muebles y enseres	-215.07		
Dep. Acum. Equipo de Computación	-230.23		
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	125,000.00		
Otros activos diferidos	125,000.00		
<b>PASIVOS</b>			-296,176.09
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>		-272,252.91	
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	-272,252.91		
Proveedores	-3,574.00		
Otras cuentas por pagar	-7,800.00		
Cuentas por pagar Banda Valenzuela Cia. Ltda.	-182,645.49		
Anticipo Clientes	-88,510.05		
Cuentas por pagar Accionistas	-546.55		
Cuentas por pagar Maria Paulina Banda	-9,976.73		
<b>IMPUESTOS</b>	-6,702.98		
SRI por Pagar	-6,702.98		
<b>COMINA</b>	-7,170.52		
Sueldos por Pagar	-6,217.34		
IESS por Pagar	-188.90		
Décimo tercer sueldo por pagar	-383.07		
Décimo cuarto sueldo por pagar	-388.00		
Fondos de reserva	-33.81		
<b>PATRIMONIO</b>			31,877.32
<b>CAPITAL SOCIAL</b>		-3,501.00	
Capital Social	-3,501.00		
<b>RESERVAS</b>		-81.13	
Reserva Legal	-6.89		
Reserva Facultativa	-74.24		
<b>RESULTADOS</b>		17,454.15	
Resultados Acumulados	17,454.15		
Resultado del ejercicio	18,003.30		

PASIVO + PATRIMONIO

254,298.77



**Maria Paulina Banda**  
Gerente General



**Cristian Valenzuela**  
Contador General

Fecha : 20/03/2019

Pagina : 1

# INGENIERIA Y EQUIPOS ASOCIADOS CIA LTDA INIEQA

## ESTADO DE RESULTADOS

Cierre de Periodo Enero 01 hasta Diciembre 31 / 2018

<b>INGRESOS</b>		-114,995.05
<b>OPERACIONALES</b>		-22,805.66
Venta de lotes	-22,805.66	
<b>NO OPERACIONALES</b>		-92,189.39
Otros ingresos	-548.48	
Otros ingresos por provisión de ventas	-91,640.93	
<b>GASTOS</b>		133,006.36
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>		132,906.36
<b>NÓMINA</b>	5,832.36	
Sueldos y Salarios	4,640.92	
Fondo de reserva	403.32	
Aporte Patronal	588.12	
<b>OTROS GASTOS</b>	127,074.00	
Honorarios Profesionales	66,299.51	
Servicios Contables	3,000.00	
Suministros y materiales	383.67	
Gastos legales	21,560.33	
Arriendo	4,303.54	
Impresión de Documentos	126.37	
Reembolso de Gastos	59.99	
Gastos Varios	3,536.03	
Servicios Informáticos	95.10	
Gasto de Viaje	742.17	
Mantenimiento Vehículo	961.09	
Adecuaciones de Lotes	5,247.13	
Gasto de Envío	66.48	
Gasto Internet	360.00	
Gasto combustibles	2,522.81	
Gasto Alimentación	1,714.85	
Depreciación	220.44	
IVA al Gasto	12,219.18	
Gasto impuestos	3,546.81	
<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		93.99
<b>GASTOS BANCARIOS</b>		93.99
Gastos Bancarios	93.99	
<b>Resultado del ejercicio</b>		18,006.36



**Maria Paulina Banda**  
Gerente General



**Christian Valenzuela**  
Contador General

Fecha : 20/03/2018

Página : 1