

## INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A.

### INFORME A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA SITUACION FINANCIERA DEL AÑO 2013

#### ENTORNO ECONÓMICO

De acuerdo a datos de entes oficiales, el PIB de la economía del Ecuador en el año 2013 creció en alrededor del 4,9%. Las actividades de mayor contribución a dicha variación fueron: petróleo y minas, actividades profesionales, electricidad y agua, manteniéndose básicamente la misma tendencia de las últimas décadas.

Por lo expuesto, el crecimiento económico del país está sustentado en el precio del petróleo, que durante el 2013 tuvo como promedio USD 97,36 por barril de crudo. La estabilidad del precio del petróleo como en años atrás se ve reflejada en una expansión del gasto y la inversión pública.

La recaudación tributaria neta en el año 2013 creció el 12.8% respecto al año anterior, siendo el impuesto que más aporta a la recaudación el del Valor Agregado, seguido por el impuesto a la Renta y en tercer lugar el impuesto a la salida de divisas.

La tasa de inflación a diciembre de 2013 fue de 2,70%, siendo menor que la del año 2012 que fue de 4,86%, pero aun muy por encima de la registrada en EEUU que alcanzó apenas el 1,24%. Esta tasa de inflación se ve reflejada en la pérdida de competitividad de nuestros productos manufacturados.

La deuda pública a diciembre de 2013 cerró con USD 22846 millones, equivalentes al 24,4% del PIB, frente a USD 18652 millones con lo que se cerró el 2012.

La tasa de desempleo a diciembre de 2013 se ubicó en el 4,86%, ligeramente inferior al 5% correspondiente al año 2012; la tasa de subempleo subió del 39,83% en 2012 al 43,35%.

El Índice de Confianza Empresarial, de acuerdo a Deloitte and Touche registró una mejora en relación al 2012. De 83,1 a 90,4 en 2013 de 250 puntos posibles.

En lo referente a lo político – legal, el año 2013 estuvo marcado por las elecciones presidenciales de febrero 2013 en que se reelige al Econ. Rafael Correa Delgado por cuatro años más, luego de 6 años de permanencia en el poder. Este resultado reforzó su liderazgo político, mediante el uso de herramientas de comunicación e imagen, muy bien administradas.

Durante el año 2013, la economía se vio afectada por la aparición del denominado “doble déficit”, un déficit en la balanza comercial y el déficit fiscal. El año cerró con un déficit comercial de USD 1091 millones; es decir, el país está importando más bienes de lo que exporta. En cuanto al déficit fiscal, se estima que en el 2013 los egresos superaron a los ingresos estatales en USD 3800 millones, equivalentes al 4.1% del PIB. La existencia de estos dos déficit, y en esas magnitudes, señala que la economía no está en equilibrio, y un posible “shock” externo pudiere llevar a las autoridades a decretar ajustes rápidos como aquellos registrados a fines de 2013, relacionados a restricciones en las importaciones, las cuales podrían afectar sustancialmente los planes desarrollados en conjunto con empresas españolas interesadas en invertir en el país a través de SEIRI y como complemento a importaciones de sus productos.

En este contexto del país, el comportamiento de las ventas de SEIRI con relación al 2012 fue de un decrecimiento del 40,97%, al haber logrado ventas totales de USD \$1.500.938 en 2012 versus USD \$885.862,00 en 2013, de acuerdo al siguiente detalle por Línea de productos:

	AÑO 2011	AÑO 2012	AÑO 2013
METALMECANICA	288.087,69	581.584,53	514.262,00
ACM	788.137,93	244.518,82	53.776,00
POLICARBONATO	96.649,49	397.797,54	24.322,00
OBRAS CIVILES	677.199,62	108.546,37	200.465,00
OTROS	413.339,18	168.490,74	93.037,00
<b>VENTAS TOTALES USD</b>	<b>\$1.763.414,00</b>	<b>\$1.500.938,00</b>	<b>\$ 885.862,00</b>

Los datos previos evidencian claramente que la imposibilidad de ejecutar, comercializar y generar ingresos a través de los proyectos inmobiliarios que estaban programados (Portón de Casa Grande de Milagro y El Empalme), la imposibilidad de hacer importaciones de materiales, de integrar vendedores e implementar campañas publicitarias para la promoción de las otras líneas de productos, el cierre de la sucursal de la ciudad de Guayaquil, al igual que las deudas acumuladas tanto con los administradores como con proveedores, sub-contratistas y otros – por la falta crónica de liquidez que ha adolecido la empresa desde su etapa inicial, han incidido en forma importante en los resultados obtenidos.

#### **ENTORNO ORGANIZACIONAL INTERNO**

Durante todo el año 2013, la Gerencia General debió seguir manteniendo responsabilidades directas sobre la gestión comercial tanto de materiales como del proyecto PDCG – Portón de Casa Grande de Milagro, la cual ha resultado deficitaria, al no poder disponer de liquidez para mantener una ejecución continua en las obras civiles de PDCG. Como se ha constatado en la práctica, en el caso de proyectos inmobiliarios, se hace indispensable no solo poder mostrar a los potenciales clientes casas modelo totalmente terminadas y debidamente amobladas (esto particularmente en los mercados de la Costa) sino también que puedan constatar continuidad en la ejecución de los trabajos de urbanización y construcción.

El Área de Ingeniería se ha mantenido con el contingente de dos profesionales, a cargo de la fiscalización del proyecto Armonía, del seguimiento a las obras de PDCG y de la preparación de presupuestos de obras civiles de proyectos potenciales de ejecución, tanto en el área de Materiales e Instalaciones como Inmobiliaria. Esta Área se auto –sustenta.

En el segundo trimestre de 2013 se decidió levantar la oficina de Guayaquil, dada la falta de resultados y debido a los costos operativos de la misma. Esto llevó implícito hacer egresos correspondientes a las liquidaciones del personal de esa plaza.

El Área de Fabricación Metalmecánica ha seguido siendo la principal fuente de Ingresos de la empresa, aunque los mismos han resultado insuficientes, dada la imposibilidad de comercializar y generar ingresos en el área inmobiliaria correspondiente al proyecto PDCG – Portón de Casa Grande de la ciudad de Milagro, como resultado de la imposibilidad de concretar tanto los trámites de financiamiento a través del BEV como a través del BIÉSS. Tampoco ha sido posible concretar financiamiento a través de la banca privada ni de potenciales socios capitalistas e incluso constructoras a quienes se les ha ofrecido participar en el mismo en calidad de socios.

A Diciembre de 2013, el detalle comparativo del personal de SEIRI disponible en las diferentes áreas se resume como sigue:

	DIC 2012	ENE 2013	DIC 2013
AREA DE FABRICACION	15	15	15
AREA COMERCIAL MATERIALES	8	8	2
AREA PROYECTOS INGENIERIA	2	2	1
DIRECTIVOS	1	1	1
ADMINISTRATIVA	9	9	6
<b>TOTAL</b>	<b><u>35</u></b>	<b><u>35</u></b>	<b><u>25</u></b>

La reducción del personal del Área Comercial de Materiales a la cuarta parte de lo que era a Diciembre de 2012, sin duda que incidió en forma importante en los resultados de Ventas obtenidos. Esta reducción resultó obligada, debido a la iliquidez ya indicada.

Los costos operativos de la empresa en general se mantuvieron en lo mínimo posible, en función de la expectativa de finalmente lograr el financiamiento para la ejecución del proyecto PDCG de Milagro.

La falta de información oportuna de datos financieros contables se ha mantenido. Se han presentado demoras en la entrega de Informes Externos de Auditoría por falta de pagos oportunos a la empresa encargada de los mismos.

#### **ACCIONES A EJECUTAR AÑO 2014**

Se ha mantenido una falta crónica de liquidez, ocasionada básicamente por que ha resultado difícil el cumplir los presupuestos de ventas, con el apoyo de un solo vendedor en los mercados de la Sierra y el cierre de la sucursal de Guayaquil, plaza que sin duda tiene un potencial muy importante.

Los niveles de endeudamiento interno (con socios y/o inversionistas privados) son preocupantes.

El diferimiento de la ejecución y por ende de la posibilidad de generar ingresos en el proyecto inmobiliario de Milagro, han afectado sustancialmente a los resultados de la empresa.

Dado que no fue posible el hacer uso efectivo en los proyectos inmobiliarios de los potenciales beneficios del contrato de Explotación de la patente del sistema constructivo Multiespacio 2000, suscrito con el socio HChG y conforme a lo que disponen las NIIF, se hace indispensable el que los señores socios autoricen formalmente el dar de baja el valor correspondiente a la cuenta de Activos Intangibles que constaban en los Estados Financieros de la empresa ICAECUA. Es importante resaltar que dicho valor permitió viabilizar los acuerdos previos a la fusión por absorción de las empresas PERFILAM y DIMAAL por parte de ICAECUA. Se recomienda el convocar a la brevedad posible a una nueva Junta para aprobar formalmente lo sugerido.

Ha existido y existe un portafolio importante de CxP acumuladas, particularmente relacionadas a proveedores del proyecto Jardines de Ninallacta, cancelaciones de liquidaciones a personal, pagos a sub-contratistas de obras y a proveedores de materiales y deudas con socios administradores, a quienes no ha sido posible cancelar los sueldos correspondientes durante algunos meses. También se mantiene el pasivo con el socio HChG, desde la fusión acordada.

Los trámites de demanda de Arbitraje por USD 390.000,00 para solventar el litigio con la empresa INMOGUIA y su representante legal: Ing. Fernando Pinto Acuña, no han podido ser

continuados debido a la imposibilidad de cubrir la tarifa establecida por el Centro de Mediación.

Aunque se ha insistido a los socios, no ha sido posible el hacer un egreso de USD 12.700,00 para cubrir los costos de Arbitraje establecidos por el Tribunal respectivo de la Cámara de Comercio, como parte de la Demanda que debe ser interpuesta a la empresa Inmoguía en la persona de sus Representante, el Ing. Fernando Pinto.

En este mismo contexto, se ha debido afrontar una demanda laboral de parte del socio Héctor Chávez Gándara, de la cual se espera un dictamen favorable para la empresa, aunque nada se podría asegurar en casos de demandas laborales, dado el sesgo "anti patronal" que generalmente prevalece en lo relacionado al manejo de juicios de este tipo. El caso está a cargo del abogado Fabián Jaramillo Dávila.

También se han acumulado significativamente las deudas internas con funcionarios-socios, en razón de la imposibilidad de la empresa no solo de ponerse al día en el pago de sueldos, royalties, comisiones respectivas y otros compromisos de pagos. La revisión detallada; según sea el caso, de los montos de CxP que constan en los balances podrá permitir a los señores socios el sacar sus propias conclusiones al respecto.

En el campo inmobiliario, los trámites de financiamiento del proyecto El Portón de Casagrande a nivel de BIESS se vieron afectados por los cambios de autoridades y por decisiones del Directorio que implicaron que las carpetas presentadas sean devueltas a fines del mes de Noviembre 2013, a pesar de haber planteamientos reiterados de parte de las autoridades del BIESS, a cargo del citado trámite, en el sentido de que todo estaba absolutamente en orden y que la concesión del crédito a favor de INMOSEIRI S.A. sería un hecho.

De acuerdo a la información recabada, las decisiones del nuevo directorio del BIESS estarían encaminadas hacia la suspensión de todos los créditos vía asociación y/o fideicomisos, que tendrían preferencia estrictamente proyectos a ser ejecutados en terrenos de propiedad del BIESS y dirigidos primordialmente a vivienda popular en rangos de máximo USD 25000,00 de inversión por parte de los compradores potenciales. Estas nuevas condiciones descartan de plano a nuestro proyecto PDCG de Milagro.

Se mantenía una deuda de \$880.000,00 al ex-propietario del terreno de Milagro, sobre el cual se han realizado abonos por \$187.638,50, quedando a la fecha un saldo por pagar de \$692.361,50, sobre el cual se firmaron Letras de Cambio que tenían fechas de vencimiento a partir del mes de Abril de 2012 y que dadas las circunstancias ya explicadas del proyecto, no fueron posibles de honrar.

Se ha logrado; gracias a Dios y a la buena voluntad del señor Iván Macías, el seguir postergando los pagos comprometidos. Se espera lograr un acuerdo con dicho acreedor, de tal modo de dejar saneado este tema.

Igualmente, siguen pendientes de liquidación inversiones hechas por dos inversionistas privados de este proyecto, las cuales ascienden a USD 150.000,00, cuyos pagos debían hacerse a partir de junio 2012 y parte del 2013. Se llegaron a acuerdos con ambos inversionistas, a fin de que sus aportes sean cancelados a través del proyecto Armonía, y en el caso del inversionista Pablo Cuví, se han cancelado valores por USD 10.519, como abono a la rentabilidad del proyecto quedando un saldo de USD 100.000,00 + la rentabilidad ofrecida, valores que deberán ser cancelados al momento de la liquidación de dicho proyecto. Lo indicado previamente resulta prioritario e impostergable, y sería de esperar que a más tardar

en el mes de octubre de 2014 se cancelen estas inversiones en forma total. Hay un contrato formal suscrito con dicho inversionista, el cual debe ser cumplido a cabalidad.

Un tema pendiente de resolución y que se ha convertido en otra "herencia problemática" de nuestra empresa ICAECUA, se refiere al terreno de El Empalme, el cual sigue en litigio y del cual se aspiraría al menos recuperar los fondos invertidos por uno de los socios, cuyo monto supera los USD 100.000,00. Las gestiones de regularización de la propiedad de SEIRI sobre dicho terreno se han visto obstaculizados tanto por la autoridades a nivel de dicha ciudad como por la lentitud de HOLDUM y por la falta de recursos para cubrir oportunamente los requerimientos del profesional a cargo de esta gestión. Este tema también debería quedar saneado durante el año 2014.



Ing. Hugo Alejandro Jarrin Sanchez  
GERENTE GENERAL  
INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A.