

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A.

INFORME A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA SITUACION FINANCIERA DEL AÑO 2014

ENTORNO ECONOMICO

El Producto Interno Bruto del Ecuador creció en 3,4% en el año 2014 y la tasa de inflación fue del 3,7%, según datos del Gobierno Ecuatoriano. Cabe aclarar que el crecimiento del PIB en países vecinos: Colombia y Perú, fue de 4,5% y 5,5% respectivamente y su nivel de atracción de la inversión extranjera es muy superior al ecuatoriano.

Aunque el ritmo de crecimiento de la economía ecuatoriana bajo del 4,6% en el 2013 al 3,5 % en el 2014, el crecimiento promedio en los últimos siete años ha sido del 4%, el cual resulta aceptable si consideramos que en años previos no superaba el 2,5%.

Este crecimiento, el cual ha superado el crecimiento demográfico del 1,7%, ha permitido que crezca el PIB per cápita nominal de USD 2435 a USD 6000 en los últimos 10 años, lo cual se refleja en mejores servicios sociales en salud, educación, infraestructura vial y de comunicaciones a lo largo y ancho del país.

En notable también lo que Ecuador ha avanzado en la reducción de la pobreza. Según cifras del INEC, la misma se ha reducido del 55% de la población en el 2003 a 22,5% en el 2014.

Las actividades de mayor contribución al PIB fueron: petróleo y minas, actividades profesionales, electricidad y agua, manteniéndose la tendencia de los últimos años. El enunciado del cambio de la matriz productiva no se observa todavía reflejado en las cifras macroeconómicas.

En lo atinente al ámbito laboral, la tasa de desempleo a diciembre de 2014 se ubicó en el 4,5%, porcentaje menor al reflejado en el año 2013 que fue del 4,89%.

La deuda pública del Ecuador, al 31 de diciembre de 2014 representa el 29,8% del PIB frente al 24,2% del 2013; la deuda pública total al 31 de diciembre de 2014 estaba en USD 30141 millones de dólares frente a USD 22847 millones en el 2013. El incremento de la deuda en el último año es sumamente preocupante pues representa USD 7294 millones que, con la tendencia de baja de precios del petróleo, hace prever ajustes fiscales para equilibrar las finanzas nacionales y riesgos eminentes de liquidez en el sistema.

El precio ponderado del barril de petróleo ecuatoriano cayó en forma abrupta en seis meses. De USD 95,87 al cierre de 2013, a USD 47,03 al cierre de 2014.

Esta caída dramática implica que el Estado perderá ingresos fiscales anuales por USD 2800 millones, llevando el potencial déficit fiscal a niveles de alrededor de USD 10200 millones – 9,4% del PIB.

Es muy probable que la tasa proyectada de crecimiento aplicable al 2015 se reduzca del 4% al 2%.

Por otro lado, la inflación de precios al consumidor cerró el año 2014 con 3,7%, por encima del 2013, debido a medidas impositivas y arancelarias. Se proyecta para el 2015 una inflación del 3,9%, tasa más bien alta si consideramos que tenemos una economía dolarizada, y también en relación a los países con los cuales transamos bienes y servicios como EEUU (0,8%), Perú (3,2%) y Colombia (3,6%).

El riesgo país a diciembre de 2014: 569 puntos, refleja un deterioro frente al 2013: 532 puntos. Seguimos siendo uno de los países menos atractivos para invertir dentro de la región de América Latina. La indicada baja de precios del petróleo ha aumentado el riesgo país a niveles sobre los 750 puntos a Febrero de 2015.

El modelo de gestión del presente gobierno está basado en el gasto e inversión pública. Mientras la inversión pública ha llegado al 15% del PIB, la inversión privada ha permanecido en el 13%.

De acuerdo a la Cámara de Industrias y Producción de Pichincha, entre los años 2013 y 2014, el sector productivo del país debió aplicar 1544 nuevas normas legales que afectaron el quehacer productivo. Es decir 3 nuevas normas por cada día laborable.

En conclusión, el año 2014 fue un año de transición en lo económico, político y social para el Ecuador, donde el gasto e inversión públicos aun permitieron que los indicadores sociales mejoren. Sin embargo, las proyecciones para el 2015 y 2016 no son en absoluto optimistas y resulta evidente que se frenará la actividad económica.

La economía no está en equilibrio, y pudiere llevar a las autoridades a decretar ajustes drásticos relacionados a restricciones en las importaciones, las cuales podrían afectar sustancialmente los planes desarrollados.

En este contexto del país, se lograron ventas por un total de USD 321.625,17, conforme al detalle comparativo que consta abajo, respecto al 2013:

	AÑO 2013	AÑO 2014
METALMECANICA	514.262,00	153.657,56
ACM	53.776,00	2.766,86
POLICARBONATO	24.322,00	2.288,77
OBRAS CIVILES	200.465,00	64.936,43
OTROS	93.037,00	98.003,55
VENTAS TOTALES USD	\$ 885.862,00	321.652,17

Resulta evidente el decremento en ventas, dada la situación de iliquidez de la empresa, lo cual ocasionó la imposibilidad de hacer importaciones de ACM, Policarbonato y otros de los productos de nuestras representadas del exterior e igualmente, se redujo sustancialmente la actividad en lo relativo a la ejecución de obras civiles, al habernos visto obligados en el mes de octubre de 2013 a dismantelar el Departamento de Ingeniería, a cargo del Ing. Fernando García, como responsable del mismo.

Por la misma razón, y conforme a las decisiones tomadas con los socios, se iniciaron gestiones a partir de enero 2014 tendientes a lograr acuerdos con el señor Iván Macías, que permitan devolver los terrenos y recuperar la inversión realizada en el proyecto inmobiliario Portón de Casa Grande, de la ciudad de Milagro.

ENTORNO ORGANIZACIONAL INTERNO

A partir del 8 de enero de 2014, y conforme a denuncia inicial presentada el 3 de diciembre de 2013, ampliada por otro escrito del 18 de diciembre del mismo año, presentados por el socio Héctor Chávez Gándara se recibe una notificación de parte de la Superintendencia de Compañías para revisar los libros contables de la empresa con el fin de verificar la composición de la cuenta denominada: “ Gastos de Investigación, Exploraciones y similares”, suscrita por el Secretario General de la Intendencia de Compañías de Quito: abogado Felipe Oleas Sandoval.

Con fecha 10 de enero de 2014, se efectúa la inspección citada, con lo cual se inicia la Intervención de la empresa, la cual se ha mantenido hasta la fecha, es decir a Junio de 2015.

Complementariamente, con fecha 13 de marzo de 2014, el mismo socio: Héctor Chávez Gándara, presenta una demanda de mediación ante el Centro de la Cámara de Comercio de Quito (Caso # 072-14) al cual acudimos en representación de la empresa, el 28 de marzo a las 10:00, terminando la audiencia con la suscripción de un acta de “Imposibilidad de acuerdo”, dadas las desmedidas e injustificadas pretensiones del socio demandante.

Como puede fácilmente colegirse de los párrafos previos, la gestión de esta Gerencia, se ha visto limitada a atender demandas tanto del desleal socio como de acreedores y a “sobrevivir”

dentro de condiciones de trabajo extremadamente adversas, las cuales se reflejan en los resultados obtenidos.

El Área de Fabricación Metalmecánica se mantuvo como la principal fuente de Ingresos de la empresa, correspondiendo a dicha área, casi el 76% de las ventas logradas.

Los niveles de endeudamiento interno (con socios y/o inversionistas privados) se han mantenido tal cual fueran reportados en el Informe correspondiente al ejercicio fiscal 2013.

De hecho, el suscrito dejó de percibir remuneraciones de la empresa desde el mes de Abril de 2014, conforme a acuerdos realizados con los socios. Aun así, se ha venido afrontando con responsabilidad todas las tareas relacionadas a la administración de la empresa.

Lo propio ocurre con 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, los cuales no han podido ser continuados debido a la imposibilidad de cubrir la tarifa establecida por el Centro de Mediación. Este tema fue también oportunamente reportado a los señores socios y consta en el Informe del ejercicio fiscal del año 2013.

No hay aun resultados de la demanda laboral de parte del socio Héctor Chávez Gándara, reportada igualmente en el Informe del ejercicio previo. Aunque se espera un dictamen favorable para la empresa, conforme al criterio del Dr. Fabián Jaramillo Dávila, nada es posible asegurar en casos de demandas laborales, dado el sesgo "anti patronal" de parte de los juzgados del Trabajo.

Igualmente, siguen pendientes de liquidación inversiones hechas por dos inversionistas privados del proyecto PDCG – Portón de Casa Grande de Milagro, las cuales ascienden a USD 100.000,00, 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, administrado por la empresa PROLINGUA y en el caso del inversionista Pablo Cuvi, se han cancelado valores por USD 60.519, como abono a la rentabilidad del proyecto quedando un saldo de USD 50.000,00 + la rentabilidad ofrecida, valores que deberán ser cancelados al momento de la liquidación de dicho proyecto. Aunque se ofreció liquidar esta inversión a Octubre de 2014, conforme consta en el Informe del período fiscal 2013, esto a la fecha sigue pendiente. Hay un contrato formal suscrito con dicho inversionista, el cual debería ser cumplido a cabalidad.

Desde el mes de mayo de 2014; y de común acuerdo entre los socios, el socio Dr. Carlos Yate se hizo cargo de la administración de todo lo relacionado a los proyectos inmobiliarios de Milagro, El Empalme, Armonía y otros proyectos de gestión inmobiliaria.

A Diciembre de 2014, el detalle comparativo del personal de SEIRI disponible en las diferentes áreas se resume como sigue:

	DIC 2013	ENE 2014	DIC 2014
AREA DE FABRICACION	15	15	14
AREA COMERCIAL MATERIALES	2	2	1
AREA PROYECTOS INGENIERIA	1	1	-
DIRECTIVOS	1	1	-
ADMINISTRATIVA	6	5	4
TOTAL	<u>25</u>	<u>24</u>	<u>19</u>

Los costos operativos de la empresa en general se mantuvieron en lo mínimo posible,

ACCIONES A EJECUTAR AÑO 2015

Conforme a decisiones de Junta de Accionistas y de acuerdo a las recomendaciones resultantes de la Intervención, se espera que a más tardar el 31 de junio de 2015, quede totalmente formalizada la compra – venta de Activos y Pasivos de la empresa, por parte de PROLINGUA, socia mayoritaria de la compañía.

A partir del viernes 22 de mayo, fue relevado de su puesto, por parte de la Superintendencia de Compañías, el Interventor señor Ingeniero Luis Camacho, siendo reemplazado por el Economista Giovanni Ramirez, quien tomó posesión de su cargo el día jueves 4 de junio. Se cuenta con la colaboración del nuevo Interventor para lograr el levantamiento de las dos observaciones que quedan pendientes de ser levantadas, las cuales son: a) La formalización debida de la Compra-venta Activos y Pasivos mencionada previamente, y b) El nombramiento por parte de la Junta de la Oficial de Cumplimiento.

La primera gestión está a cargo del abogado Jorge Ernesto Grijalva, y precisamente en esta Junta se deberá formalizar el nombramiento de un nuevo Directorio y del correspondiente Oficial de Cumplimiento así como también la redefinición del verdadero OBJETO de las actividades de la empresa, una vez que asuma la empresa PROLINGUA la administración de la misma. Estas son las únicas tareas pendientes de resolución para que se pueda levantar la Intervención por parte de la Superintendencia de Compañías, por cuanto se tendrían levantadas absolutamente todas las observaciones realizadas por dicho ente contralor.



Ing. Hugo Alejandro Jarrin Sanchez
GERENTE GENERAL

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A.

INMOSEIRI S.A.
INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI

COMENTARIOS AL ESTADO DEL PERDIDAS & GANANCIAS
POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO 2014 AL 31 DE DICIEMBRE 2014

INGRESOS

Las ventas de la empresa se componen en un 30,17% de materiales, 47.77% metalmecánica, servicios 1.88% y 20.19% de Obra Civil. Las ventas netas del ejercicio 2014 decrecieron en 63.69% comparadas con las ventas del 2013. Los descuentos en ventas decrecieron porcentualmente al año anterior en 0,15% del total de ventas.

COSTOS DE VENTAS.

Los costos de ventas totales representaron un 60,85% de las Ventas totales

El costo de ventas de Metalmecánica representa el 72,60 % en relación a las ventas de dicha Línea

GASTOS DE PERSONAL & ADMINISTRATIVOS

En cuanto a los gastos de personal y administrativos, estos se redujeron un 18,51% al disminuir de \$345.847 a \$284.924 En este año, dichos gastos representan un 87.86% de las ventas.

2012	2013	2014
505.586	345.847	284.924

Por otro lado se describe la variación de los siguientes gastos: aumento de \$10.518,11 en sueldos y salarios, disminución de 31.509 en beneficios no gravados, 1.849,63 en servicios públicos, aumento en gastos de administración por \$15.995,04, disminución de \$15.0793,08 por intereses y multas, disminución en honorarios 7,255.07 entre otras.


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