

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A.

INFORME A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA SITUACION FINANCIERA DEL AÑO 2015

ENTORNO ECONOMICO

El Producto Interno Bruto del Ecuador creció apenas en 0,4% en el año 2015 y la tasa de inflación fue del 3,67 %, según datos del Gobierno Ecuatoriano. Cabe aclarar que el crecimiento del PIB en países vecinos: Colombia y Perú, fue de 3,6% y 2,7% respectivamente y su nivel de atracción de la inversión extranjera es muy superior al ecuatoriano. No hay duda que el efecto de la contracción de los precios del petróleo ha afectado a las economías a nivel mundial, en el caso ecuatoriano, esta situación se ha visto agudizada por la valoración del USD, la altísima dependencia de la economía en el gasto público y en las exportaciones del petróleo y un manejo inadecuado de la gestión gubernamental. El supuesto cambio en la matriz productiva, no se ha visto en la realidad socio económica del Ecuador.

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.

El desempleo a nivel nacional en Ecuador se ubicó en 4,28% en septiembre 2015 frente al 3,90% del mismo mes del año anterior. Según la misma encuesta, el desempleo urbano se ubicó en 5,48% en septiembre 2015, 0,82 puntos porcentuales más que lo registrado en septiembre del 2014 cuando llegó a 4,67%. Aunque no fue posible ubicar datos estadísticos de este importante rubro, al cierre de 2015, la probabilidad de que esta tendencia se vea agudizada en lo que va del año 2016 es muy alta.

Aunque no hay datos 100% fiables respecto a la deuda pública del Ecuador, se estima que la misma a fines de 2015 representaría el 37,0% del PIB frente al 29,8% del 2014. Si bien los reportes oficiales muestran una deuda de \$ 31.086,6 millones, hay que considerar los valores por venta anticipada de petróleo a China (\$ 2.327 millones hasta noviembre del 2014), los Certificados de Tesorería (\$ 549 millones) y otros financiamientos / transacciones realizados por el gobierno, rubros que no se incluyen oficialmente como deuda aunque se han venido en la practica usando como financiamiento a corto plazo.

El incremento de la deuda en el último año es sumamente preocupante, lo cual se agudiza con la tendencia de baja de precios del petróleo. Esto hace prever ajustes fiscales para equilibrar las finanzas nacionales y riesgos eminentes de liquidez en el sistema, tal como ya fuera anticipado en el Informe del año pasado.

El precio del barril de petróleo WTI ha venido cayendo en forma abrupta. De USD 47,03 al cierre de 2014, a USD 36,60 al cierre de 2015. Las últimas semanas inclusive llegó a cotizarse a niveles cercanos a los USD 20,00 por barril.

Por otro lado, la inflación de precios al consumidor cerró a Diciembre de 2015 con 3,38%, por debajo de Diciembre de 2014, en que cerró con 3,67%, de acuerdo a datos oficiales. Se proyecta para el 2016 una inflación del 3,3%, tasa más bien alta si consideramos que tenemos una economía dolarizada.

El riesgo país a enero de 2016 se ubicó en 1574 puntos, habiendo cerrado a diciembre de 2015 en 1260 puntos. Esta tendencia es sumamente preocupante, pues seguimos siendo uno de los países menos atractivos para invertir dentro de la región de América Latina.

El modelo de gestión del presente gobierno está basado en el gasto e inversión pública.

En conclusión, el año 2015 fue un año extremadamente difícil, tanto en lo económico, político y social para el Ecuador. Las proyecciones para el 2016 y 2017, considerando que estamos at

portas de procesos electorales, 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 el sector privado. Sin mencionar la posibilidad de que se den retiros de depósitos de los bancos e inclusive salida de divisas al exterior. De acuerdo a algunos expertos, se ha llegado a hablar de que la dolarización estaría en peligro, lo cual sería pésimo para el país.

En este contexto del país, en la compañía se lograron ventas por un total de USD 321.625,17, y USD 413.692.27 en los años 2014 y 2015, conforme al detalle comparativo que consta abajo:

	<u>AÑO 2014</u>	<u>AÑO 2015</u>
	(En U. S. Dólares)	
METALMECANICA	243.137,84	294.885.43
ACM	2.766,86	756.90
POLICARBONATO	2.288,77	3.596,00
OBRAS CIVILES, MADERA	65.430,48	108.517,37
OTROS	<u>8.028,22</u>	<u>5.936,57</u>
VENTAS TOTALES USD	<u>321.652,17</u>	<u>413.692.27</u>

Resulta evidente; que a pesar de las circunstancias difíciles, tanto por el entorno político, económico y social del país y muy especialmente el hecho de estar intervenidos, se logró incrementar las ventas en los dos principales rubros en los cuales se puso énfasis. Es decir, los productos / servicios metalmecánicos y de obras civiles y de madera.

Complementariamente; 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 re-negociar los terrenos y obras ejecutadas en los mismos y recuperar la inversión realizada en el proyecto inmobiliario Portón de Casa Grande, de la ciudad de Milagro. Se lograron recabar 9 letras de USD 50000,00 por un valor total de USD 450000,00, las cuales quedarían como CxP del señor Iván Macías a la empresa.

ENTORNO ORGANIZACIONAL INTERNO

Todo el año 2015 se vio marcado por la intervención de la empresa por parte de la Superintendencia de Compañías como resultado de la denuncia ya reportada en el Informe a los Accionistas correspondiente al año fiscal 2014, presentada por parte del socio Héctor Chávez Gándara.

Tal como conocen los señores socios, a partir del viernes 22 de mayo de 2015, 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.

Conforme fuera también reportado, a dicha fecha, solamente quedaban por ser levantadas, las siguientes dos observaciones:

- a) La formalización debida de la Compra-venta Activos y Pasivos, conforme a la decisión inicial de los socios, y
- b) El nombramiento por parte de la Junta de la Oficial de Cumplimiento.

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 incidieron obviamente en los resultados obtenidos.

El Área de fabricación metalmecánica generó ingresos en 2014 de USD 248191, mientras que en el año 2015 se lograron ingresos por USD 299237. Por otro lado, comparativamente las áreas de Obras civiles y madera, generaron USD 65430 en 2014 versus USD 108517 en 2015. Es decir; en 2015, se incrementaron en 20% y 66% respectivamente los ingresos de las dos principales áreas de gestión de la empresa.

Los niveles de endeudamiento interno (con socios y/o inversionistas privados) se han mantenido en términos generales aunque se han hecho esfuerzos y pagos emergentes, de tal modo de evitar demandas de carácter judicial. El detalle de pagos y/o compromisos asumidos hasta Diciembre de 2015 por esta administración y/o los socios Jarrín Sánchez, desde Junio de 2014 con cargo a CxP que quedaron al cierre de Mayo del mismo año, se desglosa a continuación:

Fecha	Descripción	Valor
09-jul-2015	Préstamo cubrir cheques Srs. Gualichico y Campaña	10,000.00
17-jul-2015	Préstamo de Perfilamdimaal cubrir SRI	5,000.00
21-jul-2015	Depósito Viáticos Ing. A. Jarrín	92.50
31-jul-2015	Préstamo de Perfilamdimaal cubrir varios cheques	4,000.00
14-ago-2015	Préstamo de Perfilamdimaal cubrir varios cheques	9,000.00
31-ago-2015	Préstamo 13er sueldo personal Seiri Dic 2014 Ag.2015	575.25
31-ago-2015	Préstamo 13er sueldo personal Seiri Dic 2014 Ag.2015	5,870.33
05-oct-2015	Préstamo de Perfilamdimaal cubrir varios cheques	10,000.00
19-oct-2015	Préstamo de Perfilamdimaal cubrir varios cheques	10,000.00
27-oct-2015	Préstamo de Perfilamdimaal cubrir varios cheques	4,200.00
09-nov-2015	Préstamo de Perfilamdimaal cubrir varios cheques	4,300.00
19-nov-2015	Préstamo de Perfilamdimaal cubrir varios cheques	1,300.00
30-nov-2015	Préstamo de Perfilamdimaal cubrir varios cheques	500.00
16-dic-2015	Honorarios Giovanni Ramirez Interventor SuperCías.	769.50
16-dic-2015	Diego Jarrín Abono préstamo cuota 11/12	1,066.13
30-dic-2015	Perfilamdimaal Cia. Ltda. F/2661 2662 Venta Productos	-4,817.90
30-dic-2015	Perfilamdimaal Cia. Ltda. F/2661 2662 Venta Productos	-10,644.22
31-dic-2015	Reg. Contrato subrogación patronal	107,072.07
31-dic-2015	Reg. Contrato subrogación patronal	18,022.89
	TOTAL	176,306.55

Esta Gerencia General, ha mantenido su status en función prorrogada y sin ningún tipo de remuneración, desde el mes de Abril de 2014, conforme fuera ya reportado en el Informe correspondiente al año anterior. Aun así, se ha venido afrontando con responsabilidad las tareas relacionadas a la administración de la empresa, conforme a los acuerdos hechos con los socios.

De común acuerdo con los socios, todas las gestiones relacionadas a los negocios inmobiliarios, y concretamente, aquellas relativas a los proyectos: Jardines de Ninallacta de la ciudad de Quito, Portón de Casa Grande de la ciudad de Milagro y del Fideicomiso de El Empalme, han estado a cargo del socio Carlos Yate.

Con fecha 14 de setiembre de 2015, en base a los acuerdos realizados entre los socios, a las disposiciones de la Presidencia de la empresa, emanadas mediante comunicación del 17 de

agosto y con el aval del Interventor Eco. Giovanni Ramirez, se procedió a la suscripción de un contrato de Comodato con la empresa PERFILAMDIMAAL, en contraprestación al hecho de que, dicha empresa suscribió a su vez un contrato de sub-rogación patronal, por el cual se hizo cargo del todo el personal de la empresa INMOSEIRI, asumiendo para sí todos los contingentes laborales relacionados a dicho personal.

La demanda laboral de parte del socio Héctor Chávez Gándara, reportada igualmente en el Informe del ejercicio previo, tuvo un dictamen favorable mediante sentencia de segunda instancia del pasado 10 de diciembre de 2015, conforme a información proporcionada por el abogado Dr. Fabián Jaramillo Dávila, quien en resumen nos reportó lo siguiente sobre dicha sentencia:

- La condena que se impone, por lo mismo equivale al 0.001% de la pretensión demandada,
- Personalmente considero que en estas circunstancias y salvo su mejor criterio, no cabría interponer un recurso de casación ante la Corte Nacional sino conformarnos con la sentencia dictada,
- Claro está que es posible que el Ingeniero Héctor Enrique Chávez Gándara interponga un recurso de casación, en cuyo caso habrá que ejercer la defensa ante la Corte Nacional.

Sobre el mismo tema, el pasado 26 de setiembre de 2016, se recibió la siguiente información de parte del mismo Dr. Fabián Jaramillo, con lo cual quedó saneado en forma definitiva el tema:

- El recurso de casación que propuso el actor tampoco fue admitido en la Corte Nacional de Justicia por lo que en definitiva quedó en firme la sentencia que cubriendo el contingente frente al IESS, ordenó el pago de USD quinientos noventa dólares con ochenta y tres centavos (US\$ 590,83) más intereses y el 5% de costas.
- El día viernes 23 de septiembre, el Juez de primera instancia ha liquidado los intereses a la tasa del 8,66% anual por el tiempo transcurrido de más de seis años, fijándolos en trescientos veinte y tres dólares con sesenta y dos centavos (US\$ 323,62) y en la que se concede el término de veinte y cuatro horas para pagar novecientos catorce dólares con cuarenta y cinco centavos (US\$ 914,45) por el capital e intereses más cuarenta y cinco dólares con setenta y dos centavos (US\$ 45,72) por costas y honorarios del defensor del reclamante
- Oportunamente se emitió un cheque por parte de la socia Marcia Vaca por la suma total de novecientos sesenta dólares con diecisiete centavos (US\$ 960,17), a la orden de la Unidad Judicial Primera Especializada del Trabajo del cantón Quito de la Provincia de Pichincha, con lo cual quedó solventada en su totalidad la demanda presentada por parte del socio Chávez Gándara.

A Diciembre de 2015, el detalle comparativo del personal de INMOSEIRI disponible en las diferentes áreas se resume como sigue:

	<u>DIC 2014</u>	<u>ENE 2015</u>	<u>DIC 2015</u>
PRODUCCION	15	15	0
COMERCIAL	2	1	0
DIRECTIVOS	1	1	1
ADMINISTRATIVOS	<u>7</u>	<u>5</u>	<u>0</u>
TOTAL	<u>25</u>	<u>22</u>	<u>1</u>

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

ACCIONES A EJECUTAR AÑO 2016

Si bien, conforme a lo reportado en el Informe de año fiscal 2014, se esperaba que a más tardar el 31 de junio de 2015, debían quedar levantadas las dos observaciones citadas previamente, esto no ha sido posible lograr, debido a inconvenientes relativos a los trámites legales al interior de la Superintendencia de Compañías, los cuales no han avanzado con la agilidad deseada. En todo caso, se han dado y se seguirán dando respuestas oportunas a todos y cada uno de los requerimientos de la Superintendencia de Compañías y el resto de entes gubernamentales.

Han incidido también las decisiones y generación de nuevas observaciones de dicho ente regulador, las cuales habían sido levantadas previamente con el aval de los Interventores de dicho ente. De hecho, el Interventor Giovanni Ramirez, expresamente solicitó el levantamiento de la Intervención, a partir de su Informe de Intervención # 5, de fecha 8 de Octubre de 2015, lo cual fuera ratificado en sus Informes #s 6 y 7 de fechas posteriores, pero desafortunadamente no ha sido posible lograr la formalización del levantamiento de la Intervención. Lo último solicitado implica el proceder con el cierre de la Contabilidad del año fiscal 2015 incluyendo el respectivo Informe de Auditoría Externa, lo cual se ha efectuado y es de esperar que efectivamente se logre la reactivación de la empresa, conforme ha sido la decisión y requerimiento expreso de los socios ante el ente regulador.



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 2015 AL 31 DE DICIEMBRE 2015

INGRESOS:

Las ventas netas del ejercicio 2015 incrementaron en 28% en relación con el año 2014. Mientras que el 2014 decrecieron en 40,97% comparadas con las ventas del 2013. Los descuentos en ventas se mantuvieron porcentualmente igual que el año anterior en 0,35% del total de ventas. La composición de ventas de la empresa por línea de negocios es la siguiente:

	<u>AÑO 2014</u>	<u>AÑO 2015</u>
METALMECANICA	76%	71%
OBRAS CIVILES, MADERA	20%	26%
OTROS	4%	3%
VENTAS TOTALES	<u>100%</u>	<u>100%</u>

COSTOS DE VENTAS:

Los costos de ventas totales ascendieron a USD 195.279 y USD 267.745 en los años 2014 y 2015, respectivamente y representaron un 60.9% y un 64.7 % de las ventas totales en esos años.

El costo de ventas de Metalmecánica, la línea principal representa el 65,22 % en el año 2014 y 44% en el año 2015, en relación a las ventas totales en cada año.

GASTOS DE PERSONAL & ADMINISTRATIVOS:

En cuanto a los gastos de personal y administrativos, estos se redujeron en el año 2014 en un 31,4% al disminuir de \$505.586,00 a \$346.825,00. En este año, dichos gastos representan un 39,15% de las ventas. En el año 2015 se redujeron a \$ 144.411,65

2013	2014	2015
505.586,00	346.825,00	144.411,65

En el año 2014 disminuyeron los siguientes gastos: \$28.600 en sueldos y salarios, \$10.328 en arriendos; \$6.382 en beneficios no gravados, \$6.263 en servicios públicos, suministros de oficina y promoción \$ 5.964, por multas \$14.616, honorarios \$3.000 etc.

En el año 2015 básicamente disminuyen los gastos de personal por cuanto, según se indica en este informe, el personal fue transferido en agosto del ese año a la compañía Perfilamdimaal Cia Ltda., por tanto hay menor gasto, tanto en sueldos como en el registro de la jubilación patronal y adicionalmente no se registran sueldos de Gerencia General durante todo ese año.

