

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL
31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A.

INFORME A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA SITUACION FINANCIERA DEL AÑO 2016

ENTORNO ECONOMICO

Entre 2006 y 2014, Ecuador experimentó un crecimiento promedio del PIB de 4,3% impulsado por los altos precios del petróleo e importantes flujos de financiamiento externo al sector público. Esto permitió un mayor gasto público, incluyendo la expansión del gasto social e inversiones emblemáticas en los sectores de energía y transporte. En ese periodo, la pobreza disminuyó del 37,6% al 22,5% y el coeficiente de desigualdad de Gini se redujo de 0,54 a 0,47 debido a que los ingresos de los segmentos más pobres de la población crecieron más rápido que el ingreso promedio.

Sin embargo, estos logros quedaron en riesgo debido a los bajos precios del petróleo y la apreciación del dólar. Contexto que fue agravado por un terremoto que afectó la zona costera noroccidental del país el 16 de abril de 2016. Entre 2014 y 2016, el desempleo urbano aumentó de 4,5% a 6,5% y el subempleo urbano aumentó de 11,7% a 18,8%. En este mismo periodo, la pobreza y el coeficiente de Gini de desigualdad permanecieron básicamente estancados.

En ausencia de una moneda local y ahorros fiscales, el gobierno se vio en la necesidad de reducir la aún alta inversión pública y contener el aumento del gasto corriente. Las autoridades también movilizaron diferentes fuentes de financiamiento externo y doméstico. Así mismo, se aplicaron medidas temporales para aumentar los ingresos públicos no petroleros y restringir las importaciones.

En este periodo complejo, Ecuador enfrentó el desafío de alcanzar los consensos políticos necesarios para adecuar su economía al nuevo contexto internacional, retomar una senda del crecimiento sostenible con mayor participación del sector privado y proteger los avances sociales logrados durante la bonanza, lo cual no se logró. En un contexto en que la inversión pública no pudo continuar siendo motor del crecimiento, resultaba indispensable una mejora sistemática en el clima de inversiones que promueva una mayor participación privada y agilice la movilidad del capital y del trabajo a actividades emergentes, lo cual no se logró tampoco. Un sector privado más robusto y flexible hubiere podido ayudar a diversificar la economía ecuatoriana, aumentar su productividad y generar empleos de calidad con el fin de promover el desarrollo y continuar con la reducción de la pobreza.

ENTORNO ORGANIZACIONAL INTERNO

Para poder entender a cabalidad el entorno interno de la empresa, se recomienda altamente que los señores accionistas revisen los Informes de Gerencia correspondientes a los años previos: 2014 y 2015. En los mismos, el Gerente General en funciones explica claramente la situación de la empresa al cierre de los dos años fiscales indicados. Cabe aclarar; como es de conocimiento, que desde mediados de 2014 la empresa entró en un proceso inopinado e injustificado de Intervención y posterior Liquidación, que curiosamente se mantuvieron ambos procesos hasta Abril de 2017, cuando el proceso de Intervención fue levantado. Juristas y especialistas societarios consultados, no han podido aun explicar con solvencia las posibles razones para que se hayan mantenido por tanto tiempo dichos dos procesos y peor aún en forma simultánea, con todos los perjuicios y costos ocasionados a la empresa.

A pesar de que; al mes de mayo de 2015, quedaban solamente dos Observaciones pendientes de ser levantadas en el proceso de Intervención de la empresa, iniciado a mediados de 2014, por denuncia infundada de parte del socio minoritario: Héctor Chávez Gándara, lo cual fuera

oportunamente reportado, la gestión de intervención a cargo del Eco. Giovanni Ramirez tampoco logra el levantamiento de dicho proceso, a pesar de que en al menos tres Informes suyos presentados a la Superintendencia de Compañías, recomienda expresamente el levantamiento de la Intervención de la empresa, a partir de su Informe de Intervención # 5 del mes de Octubre de 2015.

Contrario a lo mencionado y curiosamente, con fecha 25 de Noviembre de 2015, mediante Resolución # SCVS.IRQ.DRASD.SD.15.2588 la Superintendencia dispone la Disolución de la empresa, a pesar de que el Interventor designado, en el párrafo final de su Informe de Intervención # 8 del 7 de Diciembre de 2015 expresamente indica que dicha Resolución todavía no había sido publicada, ni se encontraba registrada en el Registro Mercantil, por lo cual debía dejársela sin efecto.

Con fecha 28 de Enero de 2016, la Liquidadora designada: Ing. Amparo Andrade Bolaños, acepta su nombramiento ante la Sub-Directora de Disolución: abogada Mayra Reyes Tandazo. De hecho, a partir del 11 de febrero de 2016, toma posesión por la fuerza de las oficinas de la empresa y en forma arbitraria, desaloja a todos los funcionarios que trabajaban en sus respectivas estaciones de trabajo.

Mediante comunicación de fecha 12 de febrero de 2016, los socios mayoritarios: PROLINGUA y Diego Fernando Jarrín Sánchez (95,93 %) de la empresa, bajo el auspicio del abogado Jorge Ernesto Grijalva, reportan formalmente a la Superintendencia los hechos arbitrarios suscitados el día anterior.

Complementariamente, los mismos socios, mediante comunicación de fecha 31 de marzo de 2016, reportan a la Superintendencia de Compañías la negativa de la Liquidadora a dar paso a la convocatoria a Junta General Extraordinaria solicitada mediante comunicación del 18 de febrero de 2016, en la cual se decidiría la reactivación de la empresa, por decisión de los socios mayoritarios.

Igualmente, los mismos socios remiten una nueva comunicación dirigida al Abogado Alvaro Guivernau Becker con respecto al trámite # 5463-0 y 5463-1, fechada 21 de marzo de 2016, en la cual reportan y ratifican formalmente las arbitrariedades cometidas por parte de la Liquidadora Andrade e insisten en la solicitud formal de remoción de la misma.

El 16 de mayo de 2016, mediante Resolución # SCV.IRQ.DRASD.SAS.16.055 y rectificatoria # SCVS-IRQ-DRASD.SAS-2016-064 de 3 de junio de 2016 es designado un nuevo Interventor: el abogado Raúl Germán Barros Rosero, en reemplazo del Eco. Giovanni Ramirez. El indicado nuevo Interventor estuvo en funciones hasta el mes de Abril de 2017, cuando la Superintendencia declara terminada la intervención de la compañía en liquidación.

Con fecha 31 de Mayo de 2016 el Ex Gerente General de Imoseiri da respuesta pormenorizada y documentada a todas y cada una de las consultas hechas por parte de la Liquidadora Amparo Andrade, en contestación al oficio INMO-LIQ-039-2016 de mayo 17 de 2016. Copia de esta comunicación se entregó también en la Superintendencia con atención a la Ab. Mayra Reyes Tandazo, registrada con # de Trámite 21342 ingresada el 8 de junio de 2016 a las 13:56:06.

Complementariamente, con fecha Junio 2 del mismo año se hace una nueva entrega formal y complementaria a la entrega de equipos, mobiliario, archivos, sistema contable y respectivas claves en el mes de Febrero de 2016, por parte del contador de la empresa: el señor Klever Erazo, al Contador de confianza de la Liquidadora: Lcdo Iván Estrella, de una carpeta electrónica comprimida denominada KE 160506 con 29 archivos en Word y Excel, conteniendo Balances y Estados de Situación cortados a Diciembre de 2015 y Febrero 12 de 2016, los cuales fueran entregados oportunamente en versiones impresas el 9 de mayo del mismo año.

Como podrá colegirse, la gestión de la Liquidadora Andrade se limitó estrictamente a recuperar algunas cuentas por cobrar y se desconoce acerca de cualquier otra gestión complementaria. En todo caso, hizo uso personal de uno de los vehículos de propiedad de la empresa, desde el 22 de febrero de 2016, conforme a acta de entrega debidamente suscrita, así como también de las oficinas que fueran tomadas por la fuerza, cobró las remuneraciones



asignadas, así como las remuneración por ella establecida a favor de su contador de confianza, por lo cual ellos estaban en obligación de suscribir los Estados Financieros y contables de la empresa al cierre del año fiscal 2016 y elaborar el respectivo Informe de Gerencia respecto a las gestiones realizadas entre Febrero de 2016 hasta diciembre del mismo año.

Cabe aclarar que la citada Liquidadora fue reemplazada por parte del Lcdo Julio César Dobronsky Navarro, en el mes de setiembre de 2017, conforme a Resolución # SCVS.IRQ.DRASD-SD -2017-00020802 de la Superintendencia de Compañías.

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI

COMENTARIOS AL ESTADO DEL PERDIDAS & GANANCIAS POR EL PERIODO DEL 1 DE ENERO 2016 AL 31 DE DICIEMBRE 2016

Conforme puede constatarse en los balances, y de acuerdo a las circunstancias operativas vividas por la empresa, tanto ingresos como costos directos fueron de cero.

Entre gastos administrativos, de personal, financieros y otros, se generaron egresos por USD 54833,00, que añadidos los impuestos cancelados por USD 6173,00, generaron una pérdida neta de USD 61006,00.

Considerando que la compañía en los primeros meses del 2016 entró en un proceso de liquidación consecuentemente en una paralización total de sus actividades, con negativa incidencia en sus ingresos, mismos que fueron totalmente nulos; sin embargo tuvo que afrontar ingentes gastos derivados de dicho acto administrativo, como son: honorarios de la liquidadora, papelería, útiles de escritorio limpieza, pago al contador designado por la citada funcionaria etc. etc.

Los mencionados gastos en el periodo del análisis ascendieron a \$ 54.833,00, mismos que sumados a los impuestos cancelados por \$ 6173.00 originaron una pérdida del ejercicio por \$ 61.006,00, colocándole a la compañía en una situación financiera complicada.

Finalmente es importante señalar que el presente informe que no corresponde a mi gestión, puesto que mis labores como liquidador recién se inician afines de septiembre del 2017, sin embargo he tenido que elaborarlo y suscribirlo para cumplir con las exigencias del Organismo de Control, dejando constancia que este documento debía ser preparado y suscrito por la ex liquidadora Ingeniera Amparo Andrade.

Atentamente,



CPA. Lic. Julio Dobronsky

LIQUIDADOR

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A. EN LIQUIDACIÓN