

INNOVACION INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A.

INFORME A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE LA SITUACION FINANCIERA DEL AÑO 2018

ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

Hacia finales del año 2017, las cuentas nacionales del Banco Central del Ecuador (BCE) establecieron un crecimiento económico de 2,4 %. Según el BCE se habría comenzado a superar las restricciones que dejó la “gestión” económica del régimen anterior.

El 2018 generó expectativa entre los agentes económicos. El Banco Central del Ecuador esperaba que la economía nacional crezca apalancada en mayores inversiones del sector privado; en especial, de la construcción y la minería.

La economía arrastraba una inercia negativa desde 2017, cuando comenzaron a evidenciarse los problemas fiscales y de deuda, desajustes en el mercado del trabajo y precios a la baja, los que aún persisten.

En las tablas respectivas de la Información Estadística Mensual, que aparece en la página web del BCE, www.bce.fin.ec, se mostraba una previsión de aumento del PIB de 2% para 2018. En otra sección, el Banco advertía que ante el envío de la Ley de Fomento Productivo a la Asamblea Nacional cabía “esperar” desde entonces un cambio de tal proyección, por su impacto sobre la economía.

La Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP) proyectó precios del crudo de entre USD 50 y 60 el barril para 2018.

Para 2018, además, se proyectó una mayor apertura para las inversiones y mejores posibilidades para concretar acuerdos comerciales. El Gobierno definió como política de Estado la promoción de las inversiones, para lo cual el presidente Lenin Moreno creó, vía Decreto Ejecutivo 252, el Comité Estratégico de Promoción y Atracción de Inversiones.

La calificadora FITCH, por su parte, hizo pública una estimación de 1,1% de crecimiento del PIB para 2018, sugiriendo que la tendencia recesiva de la economía podría acentuarse, en medio de un alto riesgo país.

Según el responsable de Economía y Finanzas, el objetivo más importante del conjunto de medidas era solucionar la crisis fiscal, recortando estructuralmente el gasto corriente, con la meta de registrar “equilibrio fiscal primario” en el año 2020 o, a lo sumo, en el 2021, según lo dispone la citada Ley. Si bien el problema estructural de las finanzas públicas es aún el gasto corriente, se aprobó acceder a más financiamiento en estos años, al margen de la disposición constitucional del tope de endeudamiento de 40% del PIB.

Si bien la consolidación fiscal en curso ha permitido reducir el déficit fiscal de un pico de 7,3% del PIB en 2016 a 1,2% en 2018, aún queda mucho camino por delante para retomar una senda de prosperidad compartida. El crecimiento del PIB ha promediado sólo 0,6% entre 2015 y 2018 y el indicador de pobreza sigue siendo uno de los principales problemas que no ha sido superado.

Las autoridades también buscan reforzar los fundamentos de la dolarización fortaleciendo el marco institucional en el que opera el Banco Central, acumulando reservas internacionales, y mejorando la supervisión de los intermediarios financieros. Considerando la importancia de la inversión privada el gobierno se ha propuesto incentivarla para mejorar la competitividad y la creación de empleos. En un contexto en el que la inversión pública no podrá continuar siendo motor del crecimiento, es indispensable impulsar un clima de inversiones propicio y agilizar la movilidad del capital y del trabajo a actividades emergentes.

ENTORNO ORGANIZACIONAL INTERNO

El entorno interno de la empresa durante la mayor parte del año; entre los meses enero a setiembre de 2017, se mantuvo casi inalterable frente a lo reportado a la Junta correspondiente al año 2017, la cual se realizó el 20 de Octubre de 2018.

En mi condición de Liquidador – Representante Legal de la empresa, conforme a Resolución No. SCVS.IRQ.DRASD-SD-2017-00020802 suscrita por la Abogada Edith Méndez Méndez, Subdirectora de Disolución, en todo el periodo he intentado subsanar las observaciones presentadas por la Superintendencia de Compañías; sin embargo por las diferentes trabas que ha puesto dicho ente de Control, principalmente uno de sus especialistas, quien lamentablemente insistió de manera inexplicable en reiterar en observaciones que fueron oportunamente superadas, el proceso de liquidación y reactivación se ha venido dilatando con claro perjuicio para la empresa.

Los puntos relevantes de mi gestión, durante el periodo Enero – Diciembre de 2018 me permito resumirlos a continuación:

- A partir del 19 de Octubre de 2017 se suscribió un contrato con “Mi Flota S.A.”, representada por el Sr. Luis Fernando Gómez Illingworth – CC # 090890405-5 a efectos de que dicha empresa promocióne y gestione la posibilidad de venta de los activos correspondientes a la planta de bloques de hormigón, los cuales se encuentran almacenados en las bodegas y patios de la planta industrial de la empresa. Dicho contrato se mantiene en vigencia, se han logrado contactos de interesados pero lamentablemente a la fecha no se ha logrado vender ninguno de esos bienes.
- Se continuaron las gestiones directas ante el Dr. Bolívar René Mestanza, relacionadas con el cobro de honorarios no devengados por servicios profesionales por USD 2.500,00, cancelados por parte del Ing. Hugo Alejandro Jarrín Sánchez, mediante cheque # 002207 de su Cta. Cte. personal # 30762223-04 del banco Pichincha, conforme a contrato suscrito por parte de la Ingeniera Amparo Andrade, en su calidad de Liquidadora de la empresa. El mencionado profesional; a pesar de que se ha comprometido a devolver el valor recibido, a la fecha aún no ha dado cumplimiento.

- Durante el primer trimestre de 2018 se estructuró toda la documentación requerida para la convocatoria a Junta General de Accionistas, la cual fue convocada y realizada el 9 de Abril de 2018, en la cual se aprobaron por unanimidad, con la asistencia del 95,9294 % del capital suscrito, los 19 puntos del Orden del día. Los 19 puntos tratados hacían referencia a los años fiscales 2015 & 2016, conforme se puede constatar en el acta y grabación respectiva, las cuales constan en el Libro social de la empresa.
- Con el propósito de que la Superintendencia de Compañías tenga oportunamente conocimiento de los resultados de la señalada Junta General de Accionistas, el 3 de Mayo de 2018 en mi condición de liquidador de la compañía presenté un informe pormenorizado sobre los puntos tratados y subsanados y lo más importante, solicité que una vez que a mi criterio se han superado las causales que motivaron los procesos de intervención y liquidación, el Organismo de Control analice la factibilidad de dar paso a la reactivación, contando para el efecto con las escrituras correspondientes.
- Durante el tercer trimestre de 2018 se reprocesó y unificó la documentación contable y financiera correspondiente a los ejercicios económicos 2016 y 2017, que se mantenía en diferentes bases contables, como resultado de las gestiones de la Liquidadora a quien reemplacé y su respectivo Contador.
- En el párrafo final de conclusiones de mi oficio # LI-005-2018 del 18 de junio de 2018, dirigido a la Abogada Sofía Ruiz; Sub-Directora de Disolución y Liquidación, me permití indicar lo siguiente: *"En resumen, considera que los temas que motivaron el largo proceso de intervención y liquidación de la Compañía, aproximadamente tres años han sido superados...."*
- Se definieron de común acuerdo con los abogados, los contenidos de la convocatoria de la Junta de Accionistas realizada el 29 de Octubre de 2018, en la cual se aprobaron por unanimidad los 12 puntos del Orden del día, los cuales incluyeron la ratificación de las decisiones de la Junta previa del 9 de Abril de 2018 y los balances, informe de Auditoría Externa, Informe de Comisario, etc. etc. correspondientes al año fiscal 2017
- Se presidió la Junta de Accionistas realizada el 29 de Octubre de 2018, conforme al orden del día respectivo, en la cual se aprobaron entre otras cosas, la información financiera, informes de Auditoría Externa y de Comisarios, acta de reactivación de la empresa, etc. etc., correspondientes al año fiscal 2017. En el libro social de la empresa consta la respectiva acta y grabación de dicha Junta.
- Se preparó toda la información financiera contable de cierre del año 2018, de tal modo de poder proporcionar la misma a los Auditores Externos para que realicen su labor y emitan su Informe correspondiente.

COMENTARIOS AL ESTADO DEL PERDIDAS & GANANCIAS POR EL AÑO DEL 1 DE ENERO 2018 AL 31 DE DICIEMBRE 2018

En virtud de que la empresa se ha mantenido en proceso de liquidación desde 2016, ha seguido afrontando una paralización total de sus actividades con negativa incidencia en sus ingresos mismos que han sido totalmente nulos; sin embargo se han seguido generando gastos derivados de dicho acto administrativo, como son primordialmente los honorarios del liquidador, de los contadores y auditores, etc. etc. etc. Los mencionados gastos en el periodo del análisis ascendieron a USD 161.042,00, mismos que originaron una pérdida del ejercicio por USD 60.197,00. El incremento de gastos en el año 2018 obedece principalmente al reconocimiento de interés implícito en los activos financieros, baja de cuentas por cobrar en deudas con vencimientos mayores a 5 años e incremento de la provisión de cuentas incobrables, debido a los procesos de Intervención y Liquidación, los cuales no han permitido que la empresa pueda continuar operando.

Cúmplenle destacar que desde el inicio de mi gestión esto es, desde fines de septiembre de 2017 los gastos de la compañía fueron los estrictamente necesarios, concretamente, pago honorarios de liquidador, e impuestos de ley, mismos que cabe reiterar han sido solventados con préstamos del señor Alejandro Jarrin; sin embargo la inactividad y la consecuente ausencia total de ingresos han originado una pérdida menor a aquella registrada en el año 2017, que fue de USD 94.286,00, alcanzando al final del periodo 2018 la cifra de USD 60.197,100, misma que será enjugada conforme a la decisión tomada en la Junta General de Socios celebrada el 20 de Octubre de 2018

De otro lado, por la evidente inactividad de la empresa y la falta de cambios importantes en la estructura de los estados financieros de la Compañía a mi juicio no ameritan profundizar en el análisis.

Atentamente,



CPA Llc. Julio Dobronsky

LIQUIDADOR

INNOVACIÓN INMOBILIARIA INMOSEIRI S.A. EN LIQUIDACIÓN