

IZCARAGUA S.A.

**INFORME DE GERENCIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2013**

Señores accionistas:

En cumplimiento de la Ley pongo a consideración de ustedes el informe anual de la gerencia correspondiente al ejercicio 2013.

**1.1.- y 1.3.- Objetivos e información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio en el ámbito administrativo, laboral y legal**

El restaurante Zibrar Food And Art que funcionó en el inmueble de propiedad de la compañía ubicado en la Isabel la Católica y Luis Cordero, en razón de que no tuvo la suficiente acogida, se vio precisado a cerrar sus puertas, habiéndose ofrecido el sitio, ante el requerimiento del Consejo Nacional de la Judicatura, a dicha entidad, la que le adjudicó el contrato de arriendo, en el monto necesario para cubrir los dividendos del préstamos contraído con el BIESS.

El contrato que debería celebrarse en diciembre se suscribió el 18 de enero de 2013, el retraso se debió a la negativa del presidente de la compañía a firmarlo, situación que obligó al Directorio de la compañía a sustituirle con el actual presidente. El retraso fue utilizado por el Consejo de la Judicatura para declarar insubsistente la declaración de fondos que se emitió para tal fin, hecho que nos fue comunicado en abril del 2013. El Consejo de la Judicatura se instaló de manera parcial en enero de 2013. Con el pretexto de la carencia de la certificación de fondos el Consejo de la Judicatura dejó de cumplir con su obligación del pago del canon de arrendamiento constante en el contrato y con fecha 18 de abril de 2013, comunicó a través de uno de sus autoridades su deseo de dar por terminado el contrato: situación que fue impuesta por lo que suscribió el Acta de restitución del inmueble de 15 de mayo de 2013, acta en la que se señalaba que se haría un abono único equivalente a tres meses de arriendo.

A principio de 2013 se trasladó la oficina de la empresa al domicilio de la gerente general para evitar gastos adicionales. Los equipos y enseres que no se vendieron se embodegaron, de igual manera en la residencia de la gerente general y en un almacén para su venta. Los bienes muebles equipos y utensilios se vendieron en enero 2013 para poder entregar el inmueble al Consejo de La Judicatura, estos sufrieron rebajas en los

precios reflejados en libros, en primer lugar debido al estado de los mismos y segundo porque el almacenaje y embodegaje de los mismos era mucho más costoso que su venta inmediata. Todo esto fue autorizado por el Directorio de la compañía.

La cancelación del contrato perjudicó enormemente la empresa en la parte económica y en sus compromisos frente a terceros. Se hizo un análisis del futuro de la propiedad y se decidió poner en venta o arriendo el bien inmueble de la compañía.

Cabe mencionar que la compañía en todo momento cumplió con sus compromisos frente al IESS y otras obligaciones.

Durante el primer semestre del año y debido a la situación anteriormente explicada la empresa tuvo la necesidad de obtener fondos y préstamos adicionales para cumplir sus compromisos, los cuales fueron autorizados por el Directorio.

El 27 de mayo de 2013 la empresa fue notificada por la Superintendencia de Compañías con una denuncia por parte del accionista, Framepol S.A., que en lo fundamental se contraía a señalar el hecho del cambio de presidente de la compañía, a decir del denunciante, de manera irregular.

En vista de la acumulación de hechos y acontecimientos contra la empresa y la falta de fondos y debido a que la iniciativa de vender o arrendar no había dado resultados, sumado a la denuncia ante la Superintendencia se causó más daño todavía a la empresa.

La Superintendencia de Compañías en su primer informe concluye que ninguna de las acusaciones hechas en la denuncia tiene fundamento pero debido al atraso de la contabilidad del 2012 decide hacer en octubre 2013 una segunda inspección tendiente a revisar la contabilidad de los ejercicios económicos 2011, 2012 y 2013 y el uso de los fondos del préstamo del BIESS.

Con fecha 26 de diciembre del 2013 se nos comunicó la resolución de intervención de la compañía por parte del Órgano de Control.

Los retrasos en la preparación de las contabilidades de los ejercicios señalados se debieron a la negligencia y falta de profesionalismo de los diversos contadores que se sucedieron en la compañía.

Al final de este año la compañía presenta retraso en los pagos del préstamo del BIESS, por lo cual deberá considerar de manera imperativa un refinanciamiento de dicho préstamo.

1.2.- Se han cumplido con las disposiciones de la Junta General y de Directorio.

1.4.- **Situación financiera:** Al cierre del periodo fiscal se tiene en evidencia una pérdida ocasionada por lo anteriormente explicado y además por la aplicación de las normas NIFF's con respecto a la eliminación de la cuenta de adecuaciones de los años anteriores. Si la empresa hubiera recibido los \$ 275.000.- por el contrato del consejo de la judicatura la situación financiera y los resultados hubieran estado excelentes.

1.5.- **Propuesta.** No hay utilidades en el periodo por lo anteriormente explicado.

1.6.- **Recomendaciones:** Al finalizar de este periodo económico se evidencia la necesidad de buscar un mejor destino para la propiedad ubicada en La Floresta, en vista de que las proyecciones económicas hechas para el negocio no se han alcanzado en su totalidad, y la alternativa del arriendo de la propiedad a la judicatura hubiera sido la mejor opción, y con las proyecciones muy positivas: USD 275.000 más IVA al año. Sin embargo las explicaciones dadas anteriormente hablan por si solas y se tomó la decisión a través de un análisis económico de arrendar la propiedad por pisos con contratos de arriendo por cinco años, inquilinos que se buscaran en enero 2014. Además la empresa incursionara en otros proyectos dentro de las oportunidades de la malla productiva que ofrece el país.

1.7.- La compañía está al día con el cumplimiento de las normas sobre derecho de autor y propiedad intelectual.

#### **Periodo de cierre fiscal a la fecha:**

Desde del 1ro de enero del 2014 hasta la fecha de presentación de este informe se presentaron los siguientes hechos:

Se colocaron los diferentes pisos del inmueble de la Floresta en alquiler, siendo que a la fecha se han firmado 4 contratos de arriendo, para un total mensual de ingresos de 12 mil dólares más IVA con incrementos anuales de 8% y 5 años plazo.

A consecuencia de lo anterior se han vendido algunos activos muebles que quedaban del restaurante y se hicieron gastos en adecuaciones para separar los espacios de cada piso, además de reparaciones varias.

Se solicitó y fue aprobado un crédito a la mutualista pichincha para levantar la hipoteca y el préstamo del BIESS, el préstamo fue aprobado a 10 años lo cual ayuda al pago de la deuda en el tiempo, sin embargo al 5 de mayo del 2014, no ha sido posible llegar a un acuerdo con el BIESS sobre el levantamiento y pago de dicho dicha hipoteca, entre las dos entidades.

Se contrató con Generali de Seguros una póliza de incendio y terremoto por valor de 650.000.00 dólares esta póliza pagarán los inquilinos y será completada cuando se termine la negociación con la Mutualista Pichincha.

Atentamente,



JUDITH GUADARRAMA

GERENTE GENERAL