

IZCARAGUA S.A.

INFORME DE GERENCIA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2014

Señores accionistas:

En cumplimiento de la Ley de Compañías y el estatuto de la sociedad, pongo a consideración de ustedes el informe anual de la gerencia general correspondiente al ejercicio 2014.

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

Al iniciar el año 2014 nos encontramos con la situación económica de falta de ingresos y mora en el préstamo otorgado por el BIESS, a lo que se suma la intervención por parte de la Superintendencia de Compañías desde el 26 de diciembre del año anterior, ocasionada por las denuncias del accionista Inmobiliaria Framepol S.A.

Ingresos:

La primera finalidad del año 2014 era encontrar la manera de hacer producir a la propiedad de la Floresta, ingresos suficientes para cubrir los gastos y deudas de la compañía hasta encontrar un interesado en la compra de la propiedad, en vista de que alquilar la casa en su totalidad no había dado resultados el directorio decidió que se hagan los arreglos necesarios para poder arrendar la propiedad por plantas, de esta manera se firmaron con vigencia a partir del 1ro de marzo contratos de arriendo con el restaurante Taconazo, con la Peluquería Talismán, con otro restaurante americano, el último piso se arrendo a una persona natural que quería colocar un lounge.

Los contratos se elaboraron con asesoría legal externa. Sin embargo las condiciones de los inquilinos variaron durante el año, la peluquería ha cumplido cabalmente hasta finales de año cuando nos han comunicado que el negocio no genera lo necesario, se ha cruzado la garantía contra los meses de diciembre y enero y están en el proceso de transferir la peluquería a otra persona con la que habría de hacer un nuevo contrato. Taconazo ha cumplido durante todo el año sus obligaciones; el restaurante del segundo piso igualmente no logro buenos resultados y entrego el local a mediados de año, y en octubre se le alquilo a MAGMASOF empresa de software, quien está cumpliendo

normalmente; con el tercer piso por otro lado los inquilinos nunca conformaron la empresa y dejaron la remodelación a la mitad, a pesar de las distintas comunicaciones remitidas insisten en mantener el contrato de arriendo a pesar de que deben el canon desde el mes de noviembre 2014 y ya se les cruzo la garantía.

Cabe mencionar que con la venta de la propiedad todos los contratos de arriendo se ceden al comprador y por ende las acciones legales que se consideren pertinentes en cada caso. Además, desde la firma de la promesa de compraventa del inmueble, 9 de septiembre del 2014, el 50% de los arriendos, le pertenece al Promitente Comprador Herdoiza Crespo, según lo acordado.

INTERVENCIÓN Y SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS:

CRONOLOGIA

- 1) Con fecha 8 de julio del 2013, mediante oficio SC.ICI.DAI.Q.13 21387 firmado por la Lcda. Azucena Palacios Intendente de Control e Intervención, se le informa a la administración de IZCARAGUA S.A., que el miércoles 10 de julio del 2013 se efectuará inspección y revisión de la situación económica.
- 2) Con fecha 23 de julio del 2013, mediante oficio SC.SG.Q.2013.333, se le informa a la administración de la compañía las conclusiones de la inspección, ocasionada por la denuncia del gerente general de Inmobiliaria Framepol S.A Sr. Humberto Herrera Tamariz, accionista de Izcaragua S.A, y Sra. Lucía Tamariz.
- 3) Con fecha 31 de julio del 2013 mediante tramite 41415-0, la administración de Izcaragua da contestación a las pretensiones y denuncias de Inmobiliaria Framepol.
- 4) Con fecha 19 de septiembre del 2013 mediante tramite 31806-1, la administración de Izcaragua nuevamente establece sus alegaciones en defensa de la compañía.
- 5) Con fecha 4-10-2013 mediante oficio SC.ICI.DAI.Q.13.1192 3200, la Superintendencia de Compañía le informa a la administración de Izcaragua que será nuevamente inspeccionada el 9 de octubre del 2013.
- 6) Con fecha 26 de diciembre del 2013 mediante oficio SC.ICI.DAI.Q.13.1621, la administración de Izcaragua fue intervenida por la Superintendencia de Compañías,

amparados en la resolución SC.ICI.DAI.Q.13.803.154 y se designa como Interventor al Sr. Gandy Enríquez.

7) Con fecha 19 de febrero del 2014 la administración de Izcaragua ingresa a la página de la Superintendencia de Compañías los informes financieros del año 2012.

8) Con fecha 13 de mayo del 2014 mediante tramite 19185-0, la administración de Izcaragua solicita el levantamiento de la intervención.

9) Con fecha 28 de mayo del 2014 mediante oficio SC-IRQ-DRICAI-SAI-14-446-14935, se le informa a la administración de la compañía que de la intervención subsisten cuatro observaciones.

10) Con fecha 4 de junio del 2014, mediante oficio circular No SC.INC.DNICAI.006, se le informó a la administración de la compañía IZCARAGUA S.A., que de acuerdo a los estados financieros presentados al 31 de diciembre del 2013, la empresa registraba perdidas que representaban el 50% o más del capital y reservas lo que la colocaba en la causal de disolución prevista en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías vigente, por lo que la Junta General de Accionistas o Socios de la compañía deberían tomar las resoluciones legales del caso.

11) Con fecha 13 de junio del 2014 mediante trámite 24707-0, se notificó a la Superintendencia de Compañías que se efectuaría una Junta de Accionistas a los fines de resolver lo anterior.

12) Con fecha 2 de julio del 2014 mediante tramite 27783-0 se remitió a la Superintendencia de Compañías (ATT: Sr. Pablo Ochoa), copia del acta de aprobación de aumento de capital efectuada el 27 de junio del 2014, al igual que copia del extracto publicado en prensa donde se otorgaban los 30 días establecidos en la ley para que los accionistas suscribieran dicho aumento de capital por compensación de créditos.

13) Con fecha 16 de julio del 2014 los accionistas Inmobiliaria Framepol S.A y Lucia Tamariz Valdivieso, solicitan ante la Superintendencia de Compañías la disolución de la Compañía alegando entre otras cosas; falta de objeto único, ausencia de actividad comercial, etc.

14) Con fecha 18 de julio del 2014 se hace una nueva inspección de la compañía Izcaragua.

15) Con fecha 21 de julio del 2014 el accionista Patrick Joel Negwer notifica por escrito su deseo de suscribir el aumento de capital aprobado en el porcentaje correspondiente.

16) Con fecha 23 de julio del 2014 mediante tramite 29902-1; la administración de Izcaragua introduce escrito con los descargos pertinentes a los desaciertos de los socios Inmobiliaria Framepol S.A y Lucia Tamariz Valdivieso.

17) Con fecha 23 de julio del 2014 los accionistas Inmobiliaria Framepol S.A y Lucia Tamariz Valdivieso comunican por escrito a la administración de la compañía IZCARAGUA S.A., su deseo de hacer uso preferente de suscribir el aumento de capital aprobado en los porcentajes correspondientes.

18) Habiendo sido aprobado el aumento el 27 de junio y suscrito el capital social por todos los socios en el plazo legal correspondiente, se levanta minuta de aumento de capital y se notaría ante el notario 39 de Quito, DM, el 30 de julio del 2014.

19) En fecha 1 de agosto del 2014 la inspectora María Fernanda Vivanco de la Superintendencia de Compañías, realiza inspección de los libros de accionistas, libros de junta de accionistas y libros de expediente, para emitir su informe.

20) Con fecha 9 de agosto del 2014 queda inscrita la escritura de aumento de capital y reforma de estatutos bajo el número de repertorio 31152, numero de inscripción 2934. Quedando terminado el trámite legal de aumento de capital y reforma de estatutos, se le informo a la administración de la compañía que el Registro Mercantil procedería a informar y enviar un original de dicho documento legal a la Superintendencia de Compañías.

21) Con fecha 11 de agosto del 2014 mediante oficio SCV-IRQ-DRADSD-SD-14, suscrita por la Dra. Rosario Carvajal Calvache se comunica a la compañía IZCARAGUA S.A., que de las conclusiones y observaciones del informe de inspección No. SC-IRQ-DRASD-SD-14-684 emitido el 4 de agosto del 2014; la compañía se encuentra incurso en la causal de disolución prevista en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías, "...por

pérdidas del 50% o más del capital social...”, y se dan 30 días a fin de formular descargos y presentar los documentos pertinentes.

22) Con fecha 14 de agosto del 2014 mediante oficio SCV.IRQ.DRASD.SAS.14.596.235 se informa a la compañía del nombramiento de un nuevo interventor, el señor Ing. Luis Camacho, debido a la renuncia del interventor anterior.

23) Con fecha 18 de agosto del 2014 mediante oficio SC.IRQ.DRICAL.SAI.14.640.22094, se le traslada a la nueva intervención las observaciones que quedan pendientes desde mayo, las mismas que ya habían sido subsanada pero que el interventor anterior no había dado por resuelto en su informe antes de su renuncia.

24) Con fecha 1 de septiembre del 2014 se aprueba en Junta de accionistas el balance al 31 de julio del 2014 y el informe de comisario correspondiente al mismo periodo, a fin de ser subido a la página web de la Superintendencia de Compañías.

25) Con fecha 2 de septiembre del 2014 mediante trámite 35735-0, la administración de Izcaragua establece sus descargos sobre la pretensión de disolución de la compañía.

26) Con fecha 8 de septiembre del 2014 mediante trámite 35735-1, la administración de Izcaragua informa a la Superintendencia de Compañías que para finalizar el tema de la disolución ha efectuado una compensación de pérdidas por parte del accionista mayoritario Patrick Negwer.

27) Con fecha 23 de septiembre del 2014 el interventor de la compañía remite informe a la Superintendencia de Compañías indicando que Izcaragua ha superado al 100% las observaciones, incluidas el pago del préstamo al BIESS y la superación de la causal por pérdidas y solicita el levantamiento de la intervención.

28) Con fecha 30 de septiembre del 2014 mediante trámite 39819-0, la administración de Izcaragua solicita nuevamente sea levantada la intervención de la compañía

29) Con fecha 6 de octubre del 2014 se efectúa una nueva inspección de la compañía.

30) Con fecha 10 de noviembre del 2014 el Gerente de Inmobiliaria Framepol y la Sra. Lucia Tamariz envían oficio a la Superintendencia de Compañías solicitando se

mantenga la intervención, debido a que supuestamente se mantiene una deuda con el Banco del Pichincha.

31) Con fecha 12 de noviembre del 2014 mediante tramite 39819-1, la administración de Izcaragua solicita a la Superintendencia de Compañías se le conceda certificado mediante el cual se indique que ha vencido el termino de los 15 días dentro de los cuales debió haber atendido el oficio IZC-2014-04 de fecha 30 de septiembre del 2014.

32) Con fecha 19 de noviembre del 2014 mediante oficio SC-IRQ-DRICAI-SAI-2014-965-29716, la subdirección de auditoria e intervención de la Superintendencia de Compañías solicita al interventor sr Luis Camacho sirva presentar informe sobre el tramite 45286-0 presentado por la administración de Inmobiliaria Framepol y Lucia Tamariz.

33) Con fecha 19 de noviembre del 2014 mediante oficio SC.IRQ.DRICAI.SAI.2014.969.29771, firmado por el Ing. Christian Iñiguez Subdirector de Auditoria e Intervención de la Superintendencia de Compañías, indicando que se ha remitido informe de parte de su departamento el 13 de octubre del 2014 y que este se encuentra en análisis del departamento jurídico.

En la resolución de intervención se determinaba que la compañía sería intervenida debido a que no había entregado los balances y la información financiera pertinente, lo anterior quiere decir que de las dos inspecciones realizadas en el 2013, no se determinó que la administración de Izcaragua hubiera incurrido en ninguna de las denuncias hechas por el Gerente de Inmobiliaria Framepol S.A, el inspector coloco en su informe que la administración de Izcaragua no había presentado la contabilidad a pesar de que se le informo que estaba en auditoria externa y en contabilidad externa y que por ello no se encontraban los documentos en la oficina, igualmente dicha inspección pretendía revisar toda la actividad financiera de la compañía desde el 2010 hasta el 2013 en una inspección que duró tres horas.

Hasta la presente fecha la compañía Izcaragua ha estado intervenida por un lapso de 14 meses.

En el trascurso de dos años se le han efectuado 6 inspecciones por dos departamentos de la Superintendencia de Compañías.

Los accionistas Inmobiliaria Framepol S.A y Lucia Tamariz han efectuado tres denuncias, pidiendo la intervención, la disolución y liquidación y nuevamente la intervención indistintamente y en cada una de las ocasiones sus denuncias han sido infundadas.

Anteriormente alegaron falta de objeto único y que la compañía no realizaba ninguna actividad comercial, ambos hechos falsos y que tampoco se aportó prueba alguna de ello.

Al 23 de septiembre del 2014 el interventor de la Superintendencia de Compañías ha determinado que la administración de Izcaragua no está incurso en ninguna observación y en ninguna causa de disolución o intervención y que a su criterio se debe levantar la intervención de la compañía.

Se le ha demostrado mediante las inspecciones y el interventor; a la Superintendencia de Compañías que la compañía se encuentra totalmente al día en sus obligaciones, que está al día con su contabilidad, que efectuó los trámites necesarios para salir de la causal de disolución y que ha pagado sus deudas con los organismos del estado BIESS; municipio, IESS, SRI, etc.

En este punto el interventor tiene más de cuatro meses acudiendo a las oficinas de Izcaragua solo a firmar los documentos contables y firmar cheques para el pago de proveedores, visto que no existen más observaciones.

Entre los alegatos de los denunciantes esta siempre la figura de daños a terceros, sin embargo el costo económico y moral que hasta la fecha ha tenido la intervención jamás se ha mencionado, la compañía sigue apareciendo intervenida en las instituciones financieras, sigue en causal de disolución en la página de la Superintendencia, ha gastado miles de miles de dólares en informes financieros extras y en pago de honorarios a los interventores; copias, publicaciones en prensa, trámites ante los diferentes organismos, honorarios de abogados, etc., sin contar con el tiempo invertido para defenderse de las denuncias, todo lo cual perjudica el giro de negocio de la empresa y por lo tanto a todos sus accionistas y no solo a los denunciantes.

La administración de Izcaragua ha tenido que DESTINAR todo su tiempo el último año y medio en subsanar cuantas observaciones ha tenido a bien hacer la Superintendencia de Compañías, superándolas una a una, tiempo en el cual no ha

podido emprender otro negocio o ampliar el existente debido a las constantes limitaciones que la intervención acarrea.

La intervención cumplió con el objetivo planteado, corroborar que la compañía este cumpliendo con su objetivo, cumpliendo la ley y sin perjuicio a los accionistas, terceros e instituciones públicas, en conclusión de todo lo anterior no existe justificación legal para mantener la compañía intervenida en este momento. De hecho la administración de Izcaragua no se encuentra incurso en ninguna de las causales de intervención ni de disolución que se observan en la ley de compañías.

A pesar de que ha trascurrido el término legal de contestación a nuestras peticiones la Superintendencia no se pronuncia al respecto y tampoco nos suministra el certificado pedido mediante el trámite 39819-1, limitándose a contestar que el caso se encuentra en jurídico.

Pd.- Con fecha 18 de febrero del 2015 se ha recibido oficio informando el levantamiento de la intervención.

Préstamo del BIESS y venta de la propiedad de La Floresta.

A principios del 2014 nos encontramos con la problemática de la mora en los pagos del préstamo del BIESS y derivado de la falta de ingresos por la cancelación del contrato del Consejo de la Judicatura y la imposibilidad de arrendar o vender la casa, de tal manera al firmar los contratos de arriendo a principios de año, acudimos a la Mutualista Pichincha para solicitarle la aprobación de un préstamo para pagarle al BIESS, esto nos ayudaría a refinanciar la deuda. El préstamo de la Mutualista fue aprobado considerando que el avalúo de la propiedad cubría perfectamente el préstamo y los ingresos por arriendo eran suficientes para el pago del mismo. Se comunicó la intención al BIESS, pero problemas internos del BIESS sobre las cartas de garantía y la legalidad o no del Fideicomiso de Inversiones del BIESS, hicieron que el trámite tardara considerablemente. El trámite del préstamo estaba en el Municipio cuando se recibió la oferta de compra por parte de Herdoíza Crespo a través de una corredora de bienes raíces. Se preguntó si se podía retirar el trámite y esto fue permitido, se siguieron las negociaciones con Herdoíza Crespo y se firmó en septiembre promesa de compra venta por 1.375.000,00 dólares de los cuales desembolsaban el 50% con derecho al 50% de los cánones de arrendamiento.



Nuevamente los sistemas internos del BIESS hicieron que el trámite de levantamiento de hipoteca durara tres meses, siendo en diciembre cuando finalmente se pudo introducir el traspaso de propiedad a favor de Herdoíza en las oficinas del Municipio de Quito.

CAUSAL DE DISOLUCION

Una vez entregados los balances del año 2013 a la Superintendencia de Compañías, se recibieron oficios notificando que las pérdidas acumuladas colocaban a Izcaragua S.A en causal de disolución, y que teníamos un plazo para solventar la misma.

Esta misma información fue utilizada por los accionistas Inmobiliaria Framepol S.A y Lucia Tamariz para solicitar la disolución de la compañía mediante oficio. A raíz de esto se efectuó una nueva inspección a la compañía, para solventar lo anterior la compañía decido hacer un aumento de capital contra compensación de créditos para salir de la causal de disolución. Cabe destacar que la compañía cumplió con todos los tramites legales pertinentes para este aumento de capital sin embargo los accionistas Inmobiliaria Framepol S.A y Lucia Tamariz argumentaron que se trataba de perjudicarles, sin considerar que la administración de Izcaragua S.A en todo momento busco la salida legal a la causal de disolución que no era conveniente a los interés de la compañía nunca jamás el perjuicio a ningún accionista quienes estaban en todo su derecho de subrogarse al aumento de capital a pesar de ser los solicitantes de la disolución de la empresa.

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

SITUACIÓN FINANCIERA: Al cierre del periodo fiscal se tiene en evidencia una pérdida contable pero una utilidad tributaria sobre la que habrá que pagar impuestos

PROPUESTA. No hay utilidades en el periodo por lo anteriormente explicado.

RECOMENDACIONES: Al finalizar de este periodo económico se enorgullece la administración de Izcaragua S.A, de haber luchado contra todos los panoramas para salvar la propiedad de La Floresta e impedir su remate, consideramos que el precio de venta del mismo es considerable en la situación actual del país, se evitó la coactiva por parte del BIESS, y también la disolución de la compañía; se ha mantenido intervenida a lo largo de todo un año a pesar que para el interventor ya no hay causal para esto, al

recibir la totalidad del dinero de la venta de la propiedad de la Floresta, tocara al directorio de la compañía tomar decisiones sobre el destino de la misma, en vista del continuo acoso por parte de los accionistas minoritarios Lucia Tamariz e Inmobiliaria Framepol S.A, que hacen imposible la administración de la compañía y su incursión en posible nuevos emprendimientos.

Hemos luchado arduamente para solventar todos los problemas de la empresa y puedo notificar que a la fecha del presente informe, Izcaragua esta completamente al día con sus obligaciones ante los organismos del estado y en su contabilidad, todo supervisado y suscrito por los interventores de la superintendencia de compañías.

Lamentablemente la intervención, las causales de disolución, las reiteradas inspecciones y denuncias que se convirtió en una auditoria desde el año 2011 ocupo el 100% de tiempo sin dejar oportunidad para incursionar en nuevos emprendimientos para la compañía, como indique anteriormente.

Estaré a la espera de las decisiones que sobre el destino de la compañía tenga a bien tomar la Junta de Directorio y la Junta General de Accionistas.

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 2015 hasta la fecha de presentación de este informe se presentaron los siguientes hechos:

El Municipio de Quito finalmente emitió los títulos de crédito a finales de enero para pagar los impuestos Municipales.

Se firmaron las escrituras definitivas de venta el 6 de febrero del 2015 estamos a la espera de que se nos entregue las escrituras definitivas del Registro de la Propiedad.

El 18 de enero del 2015 se recibió oficio de la Superintendencia con los informes emitidos por el departamento jurídico indicando que se emitirá oficio de levantamiento de intervención, con la observaciones de que se supervisara el pago de las deudas de la Sra. Tamariz y se oficiara a SRI la revisión del préstamo de la Sra. Lucia Tamariz debido a que

los documentos que lo soportan no cumplen con los requisitos legales sobre emisión de comprobantes de ventas y otros.

Recibida la totalidad del pago de la propiedad se hizo un informe de acreencias de la compañía y se procedió al pago tanto al Sr. Edmund Negwer como a la Sra. Lucia Tamariz.

Se han solicitado dos Juntas de Accionistas por parte de Inmobiliaria Framepol y Sra. Lucia Tamariz Valdivieso la primera se efectuó el 5 de febrero la segunda el 6 de marzo, se les han entregado a dichos accionistas toda la información que han solicitado hasta la fecha.

En la Junta del 6 de marzo se ha pagado el préstamo de 199 mil dólares que se reflejaba en el balance a nombre de Lucia Tamariz y se ha tomado la decisión igualmente de liquidar y disolver anticipadamente la compañía. Se deberá efectuar una Junta General para nombrar liquidadores y otros puntos que quedaron pendientes de esta reunión.

Atentamente,



JUDITH GUADARRAMA
GERENTE GENERAL