

SITUACION FINANCIERA DE LA COMPANIA AL CIERRE DEL EJERCICIO 2011

La siguiente información muestra en forma simplificada el activo, pasivo y patrimonio de la compañía y la situación financiera de la misma cortada al 31 de diciembre del 2011, cabe mencionar que la información que se presenta más adelante corresponde a los estados financieros ajustados según las recomendaciones del Interventor de la Compañía, Edo. Francisco Pacheco y que fueron materia de las declaraciones sustitutivas correspondientes al ejercicio económico del año 2011.

El valor total de los activos alcanzó el \$1.016.704,10 de estos \$893.950,50; es decir el 88% corresponde a obras en proceso, y de estos, \$430.990,00 corresponde al rubro Terrenos para la Construcción. Dentro de los activos \$84.830,34 son pagos anticipados a proveedores y de esta cifra la suma de \$61.800 corresponde a un anticipo entregado a la compañía Esymet por la construcción de una estructura metálica para la construcción de la torre de departamentos que era parte integrante del proyecto, además consta registrado dentro de los activos una garantía a favor del Municipio de Quito por el valor de \$26.000,00, la misma que debería ser recuperada una vez finalizado el proceso de construcción del proyecto. El total de los pasivos fue de \$1.073.411,41 de los cuales corresponden \$808.488,34 a préstamos realizados por los socios y \$174.503 a abonos realizados por cinco clientes con quienes el señor Guillermo Benalcázar Haro, cuando ejerció el cargo de Gerente General, suscribió unas promesas de compraventa de varios de los inmuebles que son parte del proyecto habitacional denominado "Monte di Fiori"; está por demás mencionar las omisiones existentes en las referidas promesas de compraventa a las cuales compareció el ex gerente general a título individual, sin la comparecencia conjunta de la Presidenta Ejecutiva de la Compañía y sin la autorización expresa de la Junta General, contraviniendo lo estipulado en los estatutos sociales de la empresa. Hasta Julio del año 2011 el proyecto continuó en proceso de construcción, sin embargo por lo explicado en la primera parte de este documento el proyecto se encuentra suspendido hasta la fecha de emisión de este informe. Como resultado de la revisión de los estados financieros por parte del interventor asignado por la Superintendencia de Compañías, Edo. Francisco Pacheco, aquel sugirió la reclasificación de algunos gastos que contablemente se habían registrado como Obras en Proceso, cuando en realidad correspondían a Gastos de Administración con lo que la compañía generó una pérdida de \$46.262,80 por el ejercicio económico en cuestión; y, una pérdida acumulada con los ejercicios anteriores que asciende a \$61.232,24. El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2011 fue de \$4.525,00 quedando pendiente el capital impago del Socio Guillermo Benalcázar Haro por el valor del \$475,00, capital que hasta la presente fecha aequal no depositó, siendo necesario que la Sra. Adriana Aiomia, ex gerente de la compañía asuma este valor con el fin de que se encuentre debidamente pagado y superar la observación No. 1 de los causales de intervención, este pago consta debidamente registrado en la contabilidad.

Al 31 de Diciembre del 2011, el saldo en bancos era de US\$ 300,00 por lo que a esa fecha la compañía se encuentra sin liquidez y sin ninguna alternativa de financiamiento.

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES

Los estados financieros sustitutivos al 31 de Diciembre del 2011, presentan una pérdida de ese año de \$46.262,80 por lo tanto no existe propuesta sobre el destino de utilidades.

RECOMENDACIONES PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONOMICO

No cabe realizar ninguna recomendación al momento toda vez que el presente informe tiene el carácter de sustitutivo del que fuera emitido y presentado con anterioridad.

Acentamento:



ING. LENIN GARCÉS ALBAN
GERENTE GENERAL

- 7) De los informes de control emitidos por la Superintendencia de Compañías, Nos. SC.ICI. CCP Q 11.0613, 22424 de 31 de agosto de 2011, el SC.ICI. CCP Q11.0882.30143 del 26 de Noviembre del 2011 y el oficio SC.ICI.DAI.Q 12.910.27744 del 4 de Octubre del 2012, se establecen varias observaciones de carácter societario y contable que la compañía debía observar y cuyo cumplimiento por tratarse de ejercicios económicos anteriores correspondía al ex Gerente General Sr. Guillermo Benalcázar Haro, que sin embargo fueron corregidas por la actual administración con la finalidad de levantar la intervención, hasta la fecha de este informe dicho proceso de intervención continúa.
- 8) En relación al aspecto técnico de la construcción, en el informe emitido por los peritos contratados que el ex gerente general Benalcázar Haro, para cumplir con uno de los requisitos del Banco Rumihahui con el fin de solicitar un préstamo bancario y que a propósito le fue negado por varios errores en los cálculos presentados. Este informe pericial fue cortado al mes de Julio del 2011 y en éste se informa que el avance de obra a esa fecha era del 22%, mientras que en un informe interno emitido por el ex Gerente General Benalcázar Haro indica que a esa fecha el avance de obra debía haber sido del 55%, es decir que a la fecha de su salida existía un desfase del 33%.

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

De enero a Julio 2011, el ex gerente general Guillermo Benalcázar, suscribió cinco promesas de compraventa de manera individual y varios contratos con proveedores aún por cuantías que el estatuto no le permite hacerlo de esa forma, pues pasado determinado monto requiere la comparecencia conjunta de la Presidenta Ejecutiva de la Compañía y en otros montos adicionalmente también la autorización expresa de la Junta General de Socios, contraviniendo lo estipulado en los estatutos sociales de la empresa, que indicaban que el Gerente General solo podía comparecer de manera individual a la suscripción de actos y contratos cuya cuantía no superara los \$5.000.00, en conjunto con la Presidenta Ejecutiva de la compañía podía hacerlo hasta montos que no superen los \$20.000, y, para montos superiores a dicha cifra o valor a más de la comparecencia conjunta con la otra administradora debía obtener la autorización expresa de la Junta General de Socios. Cabe aclarar que posteriormente este incumplimiento del ex gerente fue debidamente comprobado, observado y notificado por la Superintendencia de Compañías según lo indica el Oficio No. SC.ICI.DAI.Q.12.910.27744 del 4 de Octubre del 2012.

Con posterioridad al mes de Julio 2011, la Presidenta Ejecutiva de la Compañía, Srta. Ligia Alomia convocó a Juntas Generales Extraordinarias de Socios, por tres ocasiones, para conocer, resolver y aprobar varios puntos establecidos en sus correspondientes convocatorias, algunos de ellos con la finalidad de superar y corregir las observaciones que motivaron la intervención de la empresa por parte de la Superintendencia de Compañías, pero que al no haberse cumplido en su oportunidad debieron ser asumidos y corregidos por las administraciones posteriores a la nefastamente ejercida por el señor Benalcázar.

Las actas de Juntas de Socios debidamente firmadas, así como sus respectivos libros de expedientes y demás libros sociales de CONSTRUCTORA MONTE DI FIORI MONTFIORI CIA. LTDA., se encuentran debidamente elaborados, foliados, archivados y resguardados por la actual administración.

Con base a lo mencionado en los párrafos anteriores y una vez que las observaciones emitidas por la Superintendencia de Compañías han sido corregidas y debidamente incorporadas y/o subsanadas y en especial para dar cumplimiento a la observación No. 2 contenida en la resolución de intervención, la Junta General de Socios con fecha 24 de Agosto del 2012, aprobó los estados financieros sustitutivos de los años 2009, 2010 y 2011, así como los libros sociales debidamente corregidos y actualizados; y en esta fecha pongo a consideración y aprobación de la Junta General de Socios el Informe de Gerencia sustitutivo del año 2011.

Sin perjuicio de la aprobación de los documentos sustitutivos a los que se hace referencia en el presente informe, esta gerencia sugiere que la compañía se reserve la facultad contemplada en el literal b) del artículo 265 de la Ley de Compañías, en concordancia con lo establecido en el literal e); y, último inciso del Artículo Vigésimo Noveno de los Estatutos de CONSTRUCTORA MONTE DI FIORI MONTFIORI CIA. LTDA. principal y señaladamente respecto a: Escrituras de Promesas de compra venta de los bienes inmuebles que componen del proyecto Monte di Fiori, Contratos con proveedores y aspectos laborales y tributarios realizados desde el 29 de Septiembre del 2009 hasta el mes de Agosto del 2011, fecha en que el Sr. Benalcázar fue removido de su cargo.

Cedeño, DIRECTORA DE AUDITORIA E INTERVENCIÓN. A propósito de esto cabe mencionar que con fecha 17 de agosto del 2011 el Sr. Benalcázar Haro realiza una denuncia de hurto de documentos en la Fiscalía de Pichincha, en contra de los Socios Ligia Alomia y Diego Castillo, intentando justificar con esta falaz y mal intencionada denuncia, el incumplimiento de aquel a su obligación de convocar a la junta general para que éste órgano conozca y autorice la suscripción de los referidos contratos, así como la inexistencia absoluta de autorización para que comparezca a suscribir los mismos de manera individual, pese a la obligatoriedad de hacerlo de manera conjunta con la otra administradora de la compañía. Actualmente esta denuncia está siendo respondida por la compañía, quien ha decidido defender el buen nombre de los socios maliciosamente demandados.

- 3) Con fecha 19 de octubre del 2011, el Sr. Benalcázar Haro inicia en contra de la compañía un proceso ejecutivo en el que reclamaba el pago del valor del terreno en el que se estaba levantando el proyecto habitacional denominado Monte de Fiori, que en parte era de su propiedad pero del cual era también condómino otro de los socios de la empresa (Ing. Diego Castillo Coello), alegando el vencimiento de la fecha de pago estipulada en la escritura pública que se suscribió para el efecto (a cuya suscripción dicho sea de paso también compareció solamente uno de los administradores de la compañía y no los dos en conjunto como establecen los estatutos sociales), pese a que se entendía según el presupuesto y cronograma de actividades previsto por aquel que a la fecha de vencimiento del pago propuesto, debía estar ya terminado o en sus tramos finales el proyecto, lo que implicaba la existencia de los recursos necesarios para realizar no solo este pago sino también generar alguna rentabilidad a la empresa, lo cual no ocurrió ni cumplió, pese a que aquel estaba directa e individualmente encargado de la administración y marcha del proceso habitacional que se estaba construyendo en el terreno antes mencionado; esta demanda se la hace ante el juzgado primero patrocinada por el Dr. Fernando King por un valor de un millón doscientos mil dólares (\$1.200.000,00), reclamando maliciosamente un valor que ni remotamente constituía el precio pactado y, adicionalmente violentando lo pactado en la escritura pública suscrita en la que se estableció como vía para ventilar cualquier reclamación, la arbitral ante un tribunal de la Cámara de Comercio de Quito, sorprendiendo al juzgador y logrando se inscriba una prohibición de enajenar sobre el lote en el que se levanta el proyecto y afectando de manera directa no solo el desarrollo del mismo pues esta acción truncó una operación de crédito que se pretendió realizar para terminar el proceso constructivo, con los daños y perjuicios que estas maniobras ilegales e ilegítimas conllevó. Con fecha agosto 8 del 2012 casi un año después y de más de 56 acciones judiciales, entre otras la recusación del juez Grijalva y el pedido de casación mismo que les fue negado por la Corte Provincial, el juez primero finalmente se inhibe de conocer la causa y levanta la prohibición de enajenar el bien, lo cual pareció abrir una luz de esperanza para continuar con el proyecto.
- 4) Con fecha 31 de enero del 2012, Sr. Benalcázar Haro, presenta una demanda en la Cámara de Comercio por el valor de \$300.000,00 valor superior en \$175.000,00 al valor real de su deuda por el costo del terreno. Dentro del proceso la compañía solicitó a la Cámara de Comercio una mediación y sugirió el pago del valor adeudado, pero el Sr. Benalcázar Haro se negó y continuó con el proceso de arbitraje, el mismo que hasta la fecha de este informe se encuentra en proceso.
- 5) Como si no fuera suficiente, el Sr. Benalcázar, con fechas 14 febrero y 27 de febrero 2012 realiza dos nuevas demandas en los juzgados 21ro y 5to solicitando por tercera ocasión la prohibición de enajenar del bien y de esa manera impedir el avance de la construcción, estos jueces de manera legal se inhiben de conocer el caso.
- 6) Superadas estas actuaciones ilegales del ex gerente general, al menos en lo relacionado a la prohibición de enajenar del inmueble en el que se construye el proyecto y cuando parecía existir una luz al final de este túnel negro de intrigas, mentiras y perjuicios ocasionados por aquel, se produce por parte de la Superintendencia de Compañías la emisión de una resolución de intervención y la consecuente notificación con aquella al Registro de la Propiedad en la que se impide a la compañía la enajenación o gravamen del único inmueble de la compañía sin la autorización del interventor nombrado, pese a que en todas las ocasiones en que personal del órgano de control realizó las inspecciones que precedieron a esta resolución, se les indicó que estaba pre aprobado con el BIESS un crédito a efectos de continuar con la construcción del proyecto, situación que no fue posible continuar en atención a lo manifestado, por lo que hasta la fecha de emisión de este informe la construcción del proyecto se encuentra suspendida.

**INFORME DE GERENCIA SUSTITUTIVO
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2011
CONSTRUCTORA MONTE DI FIORI MONTFIORI CIA. LTDA.**

ANTECEDENTES:

El presente Informe de Gerencia tiene el carácter de sustitutivo de aquel presentado a la Superintendencia de Compañías correspondiente al ejercicio económico del año 2011, el mismo es presentado a la Junta General de Socios, con la finalidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución No.SC.ICI.DAI.Q.12.148.108 de fecha 8 de junio del 2012, notificada a la empresa mediante Oficio No.SC.ICI.DAI.Q.12.548.321 de fecha 8 de junio del 2012, mediante el cual la Superintendencia de Compañías dispuso la intervención de la CONSTRUCTORA MONTE DI FIORI MONTFIORI CIA. LTDA, basada para ello en cuatro observaciones determinadas durante su proceso de revisión y específicamente por lo que se indica en la observación No. 2, que dice textualmente:

"Los estados financieros y los informes de gerente general de los años 2009 y 2010, incluidos los de este último año (2011), remitidos a esta institución no han sido conocidos y aprobados por la junta general de socios conforme lo dispone el último párrafo del artículo 20 de la ley de compañías, razón por la cual se estima pertinente que se imponga una multa a la compañía de acuerdo al Art. 2, numeral 3, literal a) de la resolución No.91.1.5.3.007 del 20 de junio de 1991."

CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2011 Y RESUMEN DE LOS HECHOS RELEVANTES Y EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE ESTE PERIODO.

Desde el mes de Agosto del 2011, la compañía Constructora Monte di Fiori Cia. Ltda. enfrentó un sin número de eventos de carácter legal y extrajudicial, como consecuencia de varias denuncias realizadas por el ex Gerente General, representante legal y socio de la Compañía Sr. Guillermo Benalcázar, incluida la que este realizó a la Superintendencia de Compañías, cuando en esa misma fecha fuera removido de sus funciones por la Junta General de Socio al detectarse un importante desfase en el avance del proyecto, ineficiencia en su gestión, arrogación de funciones y desfinanciamiento de la compañía, lo que finalmente llevó a la compañía entre otras cosas a tener que presentar declaraciones e informes sustitutivos tanto de los Estados Financieros cuanto de los informes de gerencia correspondientes a los ejercicios económicos 2009, 2010 y 2011 para los entes de control, y lo más importante a suspender sus actividades normales de construcción y dedicar su atención a enfrentar estos asuntos.

A continuación procedo a realizar una breve reseña de los eventos más importantes que ha enfrentado la compañía desde el mes de Agosto 2011 hasta la presente fecha:

- 1) Con fecha 1 de Agosto del 2011, el Ex gerente General y socio de la Compañía Sr. Guillermo Benalcázar Haro, realizó una supuesta "denuncia" ante la Superintendencia de Compañías, la misma que sin embargo de no cumplir con los requisitos que se establecen en el REGLAMENTO PARA LA RECEPCIÓN Y TRÁMITE DE DENUNCIAS, concretamente lo dispuesto en los artículos 6 y 8 íbidem, que indican que las denuncias deben ser calificadas y reconocidas por el denunciante en su firma y rúbrica, la Superintendencia de Compañías dio marcha a un proceso de inspección que terminó con la intervención de la empresa, el cual se encuentra abierto hasta la fecha de emisión de este informe.
- 2) El ex Gerente General y luego supuesto denunciante Sr. Guillermo Benalcázar Haro suscribió durante su periodo de gestión, escrituras públicas de promesas de compra venta con cinco clientes por valores superiores a los permitidos como de su competencia individual en el estatuto de la compañía, sin contar con la correspondiente autorización de la Junta General, así como tampoco comparecer a dichos actos de manera conjunta con la Presidenta Ejecutiva de la compañía, eventos y requisitos perfectamente conocidos y pasados por alto por aquel, tal como lo confirma el oficio SC.ICI.DAI.Q.12.910.27744 del 4 de Octubre del 2012, firmado por la Ingeniera Gilda Bautista