

INFORME DE LA ADMINISTRACION DE INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES S.A. A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2019.

Señores Accionistas:

Cumplimos lo establecido en la norma legal y estatutos de la empresa, para informar a la sala respecto del desempeño del ejercicio fiscal del año 2019; con la novedad de hacerlo el día de hoy jueves 11 de junio 2020, en razón del hecho de fuerza mayor producido por la pandemia mundial de COVID-19 que nos mantuvo confinados desde el 16 de marzo hasta el pasado domingo 2 de junio de 2020 incluido, y por tal razón esta Junta General que fue convocada para el día 26 de marzo 2020, recién se puede llevar a efecto el día de hoy, respetando el día de la semana, la hora y el plazo de aviso a los señores accionistas de la forma similar a la que se realiza en una convocatoria normal.

1. Ambito de los negocios:

Dentro del año 2019, la compañía ha continuado con su línea general de negocios, teniendo en el arriendo de sus instalaciones su fuente de ingreso principal. Durante el ejercicio se logró incrementar dos áreas en arrendamiento: Un espacio descubierto a la empresa Recordmotor S.A. y las instalaciones cubiertas que fueron dejadas por la empresa Autos ALC, se arrendó a una transnacional de origen alemán, la empresa Layherec S.A. misma que incluyó el patio frontal descubierto anexo a ese galpón.

El entorno político y económico que enmarcó el desarrollo de la economía fue de un franco deterioro, en razón de la incapacidad del Gobierno de rebajar en algo significativo el gigantesco costo de operación cercano a mil millones de dólares mensuales para pago de la burocracia. Adicionalmente los intentos de racionalización de la estructura de la deuda externa, contratada por el Gobierno de Correa a tasas de usura y con garantía del petróleo ecuatoriano, ha tenido un éxito parcial, obligando a refinanciaciones que a la larga, han incrementado la deuda externa de nuestro país, cuyo servicio llega a índices altísimos para poder cumplir oportunamente sus pagos. El Gobierno hizo una buena labor con los multilaterales para lograr una racionalización de la deuda, pero en contra partida le ha sido muy difícil cumplir las condiciones impuestas por estas entidades, situación que le obligó hacia finales de año a intentar estructurar la medida que era y es lógica: la eliminación del subsidio de los combustibles, subsidio que indiscriminadamente favorece a las clases pudientes y al contrabando en mayoritario porcentaje. Las fuerzas sociales del país no entendieron esta situación y durante el mes de octubre el país, y principalmente la ciudad de Quito, sufrieron unos salvajes desmanes de saqueo y sitió de ciudades y poblados con destrucción de infraestructura a cargo de oscuros grupos organizados, dependientes inclusive de fuerzas externas, que al final impidió que el Gobierno concrete este propósito que le hubiese otorgado una liquidez para solventar el nuevo año.

Todo este entorno ocasionó fuerte presión sobre el desempleo que ha ido en crecimiento, mientras los índices de inflación continúan cercanos a cero evidenciando un cuadro de economía recesiva.

El nuevo Alcalde de la ciudad que asumió hacia mediados de año, no ha propiciado un impulso a toda la zona del Parque Bicentenario en lo referente a potenciar su desarrollo como nuevo polo de la ciudad. Lo cual no ha sido una buena noticia para nuestras expectativas de empezar a ver el horizonte de un desarrollo inmobiliario de la propiedad de la empresa, lo cual se agravó también con los hechos de octubre 2019.



2. Estado de los contratos de arriendo que mantiene la compañía:

En cuadro adjunto, detallo a ustedes como nos hemos mantenido en arriendos durante el presente ejercicio económico.

#	ARRENDATARIO	AREA	VALOR SIN IVA ARRIENDO	IVA	VALOR CON IVA
1	HERBALIFE (Parques)	20 uni	900,00	108,00	1.008,00
2	RECORDATOR (Parques)	1.258,56	2.029,70	243,56	2.273,26
3	ASIA CAR 1 (Parques)	1.282,55	1.732,08	207,85	1.939,93
4	ASIAGAR 2	2.616,52	10.000,00	1.200,00	11.200,00
5	ASIAGAR 3	2.096,92	9.800,00	1.176,00	10.976,00
6	HYUNDAI	618,72	2.800,00	336,00	3.136,00
7	AUTOS ALO	783,23	1.136,85	136,42	1.273,27
8	INALECA	3.111,47	8.290,72	994,89	9.285,61
9	LAYHEREC S.A.	821,00	2.610,00	313,20	2.923,20
	TOTAL		39.299,35	4.715,92	44.015,27

A 31 de diciembre de 2019, tenemos áreas pendientes por arrendar:

- ❖ Bodega cubierta 1.004 m2 precio esperado por arriendo mensual USD. 4.820 *
- ❖ Espacio posterior descubierto 414,00 m2 precio esperado por arriendo mensual USD. 662,40, y
- ❖ Área cubierta de 150 m2 precio esperado por arriendo mensual USD. 345,00.

(*) Esta bodega almacena en un área de 200 mts el remanente de stock de Ponce Yépes Cia. de Comercio S.A. y en la parte restante se arrienda 20 espacios de parqueo a la empresa Herbalife.

3. Estado de cuenta por adquisición del 85% de Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes"; estado de la deuda de la compañía con el Produbanco S.A.

A 31 de diciembre 2019, la contabilidad de la compañía arroja un saldo acreedor con la empresa Ponce Yépes Cia. de Comercio S.A. equivalente a USD.1.026.408,00. Por lo tanto durante el ejercicio económico, esta cuenta se ha incrementado en USD. 47.190,00.

Al 31 de diciembre 2019 el saldo de capital adeudado al Produbanco S.A. ascendió al valor de USD. 1.322.417,38, informando que nuestro cumplimiento con esta entidad financiera ha sido estrictamente cumplido.

4. Informe sobre la situación corporativa de nuestro acreedor Ponce Yépes Cia de Comercio S.A.

Debido a la importancia que tiene para Incoandes S.A. la cuenta acreedora con la empresa Ponce Yépes Cia. de Comercio S.A., con quien compartimos la propiedad de los Derechos Fiduciarios radiados en el Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes", en una proporción 85% Incoandes y 15% Ponce Yépes Cia de Comercio S.A., se pone en conocimiento de la sala

que con fecha 29 de octubre 2019 según Informe SCVS-IRQ-DRASD-2019-00035980 la Superintendencia de Compañías instruyó al Representante Legal de Ponce Yépes Cía. de Comercio S.A. proceder con la liquidación de la empresa, bajo argumentos que constan en el mismo informe.

En tal virtud, creo que es pertinente que la sala al conocer y eventualmente aprobar este Informe de la Administración, cuanto los Balances de la compañía donde consta documentadamente el detalle de esta acreencia, se manifieste instruyendo a los administradores de la compañía en proceder a limpiar esta cuenta acreedora mediante un acuerdo de transferencia de Derechos Fiduciarios que den por terminado el proceso de esta cuenta entre las dos compañías que durante los primeros años de Incoandes S.A. fue una cuenta deudora y que hoy es una cuenta acreedora.

Tomada información en la fuente, es decir en Ponce Yépes Cía. de Comercio S.A., esta empresa ha limpiado casi en su totalidad todas las acreencias que tenía en sus cuentas por pagar y es su intención utilizar su activo Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes" equivalentes al 15% de Derechos Fiduciarios, para sanear todas sus deudas remanentes y quedarse participando en el Fideicomiso con un porcentaje menor.

A la fecha de estas conversaciones, llevadas a efecto en el mes de diciembre 2019, se plantearía un borrador de futura estructuración del Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes" que se adjunta en el siguiente cuadro, aclarando que es solamente un borrador, pero que a su vez es muy cercano a las cifras definitivas de la probable reestructuración de participes en dicho Fideicomiso.

Participo	Conformación Actual	Conformación Mar-20	Conformación May-20	Conformación Jun-20	Conformación Jul-20
Incoandes S.A.	85,000%	98,000%			98,000%
PY Cía. de Comercio S.A.	15,000%	2,000%			0,535%
Arq. Mario Ponce L.			0,490%	0,124%	0,614%
Sr. Nicanor Calisto C.				0,124%	0,124%
Econ. Fernando Hidrobo E.				0,227%	0,227%
Zafco Co.			0,500%		0,500%
Total	100,000%	100,000%	0,990%	0,475%	100,000%

5. Aspectos Administrativos:

La compañía mantiene su misma estructura operativa. Se terceriza los labores de contabilidad, auditoría externa y mensajería.

En cuanto a las obligaciones con las entidades de control informamos que nos encontramos básicamente al día. De igual forma con la UAFFE con la que por algunos años estuvimos desfasados.

Aunque no es una obligación directa de la empresa el impuesto predial de nuestra propiedad, que formalmente está a nombre del Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes", cabe indicar que mantenemos una cuenta deudora que ha sido largamente cuestionada al Municipio, en razón de unos cobros maximizados en su valor, asunto sobre el cual el Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes" ya obtuvo un pronunciamiento favorable, estando ahora en el proceso de solicitar una forma de pago acorde a nuestro flujo, ya que el monto bordea los USD. 90.000,00, al momento la compañía tiene separado el valor equivalente a 1/3 de esa deuda, esperando formalizar un acuerdo de pago con el Municipio Metropolitano de Quito.

Baez

6. Proyectos Futuros:

La compañía ha venido evaluando la posibilidad de realizar una operación bien sea de emisión de obligaciones, o de titularización de flujos futuros de arriendo, que le permitan cancelar en su totalidad la acreencia con Produbanco S.A. a la vez de lograr que su deudora Ponce Yépes Cía. de Comercio S.A. termine de limpiar sus deudas con terceros, de tal manera que al mantener el pequeño porcentaje remanente de propiedad de Derechos fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes", el traspaso de Derechos Fiduciarios a favor de Incoandes S.A. sea total y limpio hacia el futuro del Fideicomiso, lo cual crearía un entorno totalmente solventado y transparente frente a la posibilidad de desarrollo inmobiliario de la propiedad.

Los contactos con los vecinos de la propiedad, no han sido fructíferos hasta el momento, sin embargo de lo cual el tamaño mismo de nuestra propiedad hace que no requiramos de ningún tipo de asociación para enfocar un nuevo desarrollo, en tal virtud, seguiremos abiertos a cualquier contacto sin que esto sea imprescindible para nuestras proyecciones de negocios.

7. El Directorio de la empresa:

Se encuentra en pleno conocimiento de los detalles y marcha de la misma, habiendo sido informado con regularidad en las sesiones mantenidas.

En esta fecha, en la que cumplimos el plazo para el cual la sala nos eligió hace dos años, agradecemos a los señores accionistas por la confianza en nosotros depositada.

Ateamente,



Sr. Nicanor Calisto C.
Presidente



Arq. Mario Ponce L.
Gerente General