

INFORME DE GERENCIA DE LA COMPAÑÍA INMIRSAN

1.- CUENTA APORTE A FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al inicio de mi gestión, enero del 2017, como Gerente General de Mirador San José S.A, me encontré con varias dificultades en la administración que necesitaban una urgente atención y uno de ellos es la cuenta “Aporte a Futuras Capitalizaciones” que ya fue observada en el año 2014 por la Superintendencia de Compañías y que hasta la fecha no se había dado solución. Fue necesario remitirme al inicio de la actividad de esta compañía cuando varios socios realizamos aportes para comprar un terreno de 59 hectáreas en el sector Río Caña, del Cantón Montecristi, lugar donde actualmente está ubicado el Proyecto Mirador San José, por el valor de \$ 750.000,00 dólares, de los cuales se pagaron \$ 50.000 como comisión al señor Gilles Pepin por haber gestionado la rebaja del precio (datos consultados en la contabilidad de la empresa).

El terreno de la referencia no fue adquirido por Mirador San José, como compañía, porque para ese entonces no se encontraba constituida, pero el señor Gilles Pepin como impulsador del proyecto decidió hacer la compra del terreno al señor Isaías Alfonso Pilligua Holguín, por intermedio de su empresa INMOBILIARIA RUTA SPONDY S.A., como se puede verificar de la escritura pública otorgada ante el Notario Noveno de la ciudad de Portoviejo, capital de la provincia de Manabí, el 03 de diciembre del 2008 e inscrita en el Registro de la Propiedad, el 30 de diciembre del 2008.

Creada la compañía Mirador San José S.A, su gerente general, el señor Gilles Pepin , también Gerente General de la compañía INMOBILIARIA RUTA SPONDY S.A, mediante contrato de compraventa otorgada en la Notaría Novena de Portoviejo, el 26 de mayo del 2009 e inscrita en el Registro de la Propiedad el 28 de mayo del 2009, en el que aparece como vendedor y comprador la misma persona, quien transfirió el terreno a favor de INMIRSAN, por la suma de 46.824 dólares americanos, como aporte a futuras capitalizaciones de la empresa adquirente, generando un desfase contable, toda vez que el valor de este inmueble se lo contabilizó en la cuenta patrimonio por \$ 450.000, lo cual fue un error observado por la Superintendencia de Compañías, en el año 2014 ya que el inmueble comprado fue cancelado en su totalidad por los socios.

Este problema contable “errado”, fue repitiéndose en los años sucesivos antes de que yo llegue en calidad de Gerente General de la empresa, razón por la cual tomé la decisión de realizar la rectificación del error en la contabilidad, por cuanto esto obliga a un pago de impuestos de patentes por más de \$ 80.583.82 dólares, por los años 2012 al 2013, y por los años el períodos 2014 y 2015 generó un pago de \$ 46.406,81 dólares

Por impuesto a la renta sobre un patrimonio se gravó con la suma \$ 4.500 dólares anuales desde 2009 al 2015 que se ha mantenido el error.

Ninguna de las gerencias anteriores quiso asumir este reto, hoy me veo obligada a hacer los ajustes necesarios para empezar mi gestión con cifras reales y exactas que den cuenta de una gestión comprometida con la compañía.

Junto a la convocatoria, ustedes recibieron el Balance correspondiente al 2016 en el que consta realizado el ajuste que he mencionado y espero que ustedes se ratifiquen en él

Pese a las graves difamaciones de las que han sido objeto nuestros empleados y esta gerencia, nos hemos mantenido firmes en evitar la intromisión de terceros con intereses creados, empeñados en dañar la imagen de nuestra compañía a nivel nacional e internacional, ocultándose en panfletos para expresar su deslealtad a nuestra compañía.

He tratado por todos los medios posibles de conseguir una comunicación directa con socios y accionistas para explicar la real situación de la compañía Mirador San José S.A, el asedio que sufro todos los días por mi gestión obedece a los grandes cambios que estoy implementando en la empresa y exigiendo que la actual contabilidad, que estoy manejando en mi período, refleje cifras reales para construir los proyectos a futuro.

2.- VENTA DE LOTES DE TERRENO EN CANADÁ

HOLA EQUATEUR es una empresa radicada en Canadá, representada por el señor YVES CORMIER, socio activo de esta compañía, a quien se entregó la venta de lotes de terreno de la Urbanización Mirador San José, en Canadá, por una comisión del 30% por cada lote vendido. Las transacciones se realizaron mediante contratos de ventas a contado y crédito, utilizando un sistema de transferencia del dinero no muy clara, porque hasta el momento, mi representada no recibe todavía una cantidad considerable de las ventas.

Las comisiones del 30% que recibe HOLA EQUATEUR, no tienen ningún soporte en nuestra contabilidad porque la empresa se niega a entregarnos las retenciones a que está obligada por la ley, sin justificaciones de ninguna clase.

En reiteradas ocasiones envié misivas con el objeto de recuperar el dinero y los soportes por las retenciones de las comisiones y no obtuve respuesta alguna hasta la actualidad.

Hoy estimo conveniente y sugiero que se les conceda quince días de plazo, en razón de la distancia, antes de terminar cualquier tipo de relación, para que HOLA EQUATEUR (CANADA) procedan a consignar los valores adeudados, pues generan una pérdida, por cartera vencida, por la suma de \$ 958.002,15 dólares americanos hasta el momento, con el inconveniente de que esta cifra no consta en la contabilidad de la compañía. Igualmente se mantiene en los registros contables, sin solución, el valor de \$ 1.027.593,68 dólares americanos

por el pago de comisiones a HOLA EQUATEUR, sin los soportes ni la retención del 25% por concepto del impuesto a la renta sobre pagos al exterior (informe de contabilidad)

Respecto de las ventas no finalizadas, se dará un tiempo para terminar los procesos legales, y de no hacerlo se procederá con la acción de resciliación de los contratos que no cumplan dichos procesos; y , de aquellos que se encuentran legalizados y no pagados se procederá, mediante acción legal, a pedir la nulidad de dichos contratos.

3.- RESPONSABILIDAD POR CONSTRUCCIONES EN EL PROYECTO URBANIZACIÓN SAN JOSÉ

Respecto de las construcciones existentes en la Urbanización Mirador San José, debo aclarar que no tenemos ninguna responsabilidad sobre ellas. Las edificaciones fueron diseñadas y construidas por HOLA ECUADOR S.A., INMOBILIARIA RUTAS SPONDY S.A., Y CONSTRUCTORA CANECU S.A.. INMIRSAN S.A. hasta el momento solo ha vendido lotes y no ha construido ninguna vivienda.

4.- PLAN MARKETING

A la compañía HOLA EQUATEUR, en el año 2012 se le encargó la elaboración del Plan de Marketing, por la suma de \$ 730.480,87, entregándoles en calidad de ANTICIPO la suma de \$ 200.000 dólares americanos, con fecha 29 de septiembre del 2015, la diferencia, esto es la suma de \$530. 480,87, se le entregó como parte de pago la Manzana 22 (total veinticuatro lotes) de la Urbanización Mirador San José, cobrándose la compañía HOLA EQUATEUR, la comisión del 30 % por la venta a ellos mismos como reposa de los documentos de la contabilidad de nuestra compañía, esto es la suma, de \$ 282.999,67. Reposas en nuestra compañía dicho documento sin firmas de responsabilidad.

5.- INFORMACION PARA SOCIOS

Se encuentra a disposición de los socios la información que la ley permite de conformidad con el Art. 15 de la Ley de Compañías, para que se proceda a la revisión de los documentos solicitados.

6.- SEGUROS EN GENERAL

Hemos manifestado que los socios pueden contratar en forma personal los seguros que estimen convenientes para garantizar su tranquilidad y buen vivir.

7.- ADMINISTRACION DIRECTA DE NUESTRO PATRIMONIO

De conformidad con el Estatutos de la compañía, **ARTICULO SEGUNDO.- Objeto Social.-El objeto general de la compañía se concreta en las siguientes actividades: 1) Desarrollar la actividad inmobiliaria, para la cual podrá dedicarse a la compra de terrenos, casas, edificios, ciudadelas, locales industriales, centros turísticos y de recreación, y toda clase de bienes inmuebles/ o raíces en general, para venderlos íntegramente, parcialmente o bajo el sistema de propiedad horizontal; o, para administrarlos directamente;...**

Son atribuciones del GERENTE, **ARTICULO VIGÉSIMO QUINTO del Estatuto:.. literal c) "Organizar y ejercer la administración de la Compañía y dictar las normas y políticas generales para su mejor desenvolvimiento; d) Orientar los negocios de la Compañía y estudiar su más acertada realización y viabilidad; e) Conocer todos los casos y resolver todos los asuntos pertinentes al desenvolvimiento económico y administrativo de la Compañía que no sea competencia de Junta."**

Los CAPITULOS TERCERO.- ARTICULO QUINTO DEL REGLAMENTO DE NUESTRA URBANIZACIÓN DICE: *"La administración y conservación de la Urbanización estará a cargo en primera instancia por la compañía fundadora, hasta que se otorguen todos los títulos de propiedad a cada propietario de cada terreno; cumplido esto, en segunda instancia, estará a cargo de una corporación de hecho o de derecho (puede ser operador o fideicomiso) constituido para tales efectos por los propietarios.*

Mientras dicha corporación no se constituya, los inversionistas de la compañía INMIRSAN, estará a cargo de la administración de la misma.."

Por lo tanto no procede la petición de entregar la administración a terceros.

8.- AGUAS RESIDUALES.-

Con relación a este punto debo manifestar que, de acuerdo a la aprobación que consta en documentos de la Compañía el Proyecto fue aprobado con alcantarillado desde el año 2009. Posteriormente, en el año 2010, sin ninguna justificación, se cambió a biodigestor. Actualmente esta administración, por estudios efectuados, evalúa la posibilidad de conectarse al alcantarillado público conjuntamente con los propietarios.

9.- INTERVENCION DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS EN EL AÑO 2014

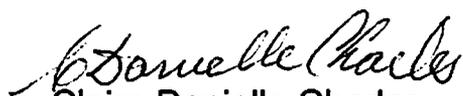
Por la denuncia No. 1386-2014, interpuesta por el socio ERIC MARINO, a través de su Procurador Judicial DR. MIGUEL ÀNGEL PUENTE ASQUET en contra de INMERSAN, representada por el señor CLOUTIER MARCEL gerente de nuestra compañía, ante la Superintendencia de Compañías, se procedió a realizar un examen contable y administrativo, sin mayores repercusiones, TODAS LAS

OBSERVACIONES SE CUMPLIERON EXCEPTO LA CUENTA DE FUTURAS CAPITALIZACIONES, que hoy informo de su cambio, y al momento dicha denuncia se encuentra archivada. Los documentos se encuentran a disposición de los socios en la compañía para ser revisados.

10.- REGLAMENTO INTERNO DE INMIRSAN

Se encuentra a disposición de los socios y accionistas el Reglamento Interno de la compañía Mirador San José.

Atentamente,



Claire Danielle Charles

Gerente general
INMIRSAN S.A.