

# **INFORME DE GERENCIA**

*Montecristi, 13 de abril del 2020*

*Señores*

**ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA SAN JOSE S.A. INMIRSAN**  
*Presente.*

*De mi consideración:*

*Cumpliendo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, presento a ustedes el informe, correspondiente al ejercicio económico comprendido del 1ero. de Enero al 31 de diciembre del 2018, y que se encuentra enmarcado en la realidad de la compañía y refleja el desarrollo de la empresa durante este año.*

*La contabilidad se ha ceñido de acuerdo a las normas y leyes pertinentes dictadas por el Servicio de Rentas Internas y la Superintendencia de Compañías, además se ha dado fiel cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reformatorias.*

En el transcurso de este año, la empresa ha tenido eventos importantes que es necesario plasmar para que sean de conocimiento general de la Junta de Accionistas de la compañía, el cual detallo a continuación:

**1.-** Según el informe de la Comisaria, profesional contable Ing. Gema Delgado ,en el cual indica que por parte del Departamento Financiero se aplicó la Norma Internacional de Contabilidad **NIC 2 “Inventarios”**, que establece medir el costo del inventario como activo poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación” y la **NIC 16 Propiedad Planta y Equipo** que define “un activo puede revaluarse para la medición del costo” ; recomendaciones técnicas que se ha considerado en este ejercicio económico debido a la operación económica que posee la empresa. A lo largo de la actividad económica de la empresa desde el inicio de su actividad no se consideró revaluar los activos de la compañía (terrenos para venta). Hoy por hoy la empresa al momento cuenta con un avalúo real realizado por un perito profesional, el cual mediante un estudio minucioso, pudo revaluar los bienes inmuebles de la empresa, entendiéndose dentro de esto los lotes de terrenos destinados para la venta, los cuales reflejaran de ahora en adelante el valor real determinado en el mercado.

**2.-** Dentro de otros eventos suscitados, debo de indicar a la Junta General que en este año 2018, han habido varias demandas de trabajadores que laboran en la Urbanización Mirador San Jose, mismos que han demandado a la empresa por no haberseles podido cancelar sus sueldos. Cabe hacerles conocer que estos empleados laboran en la Urbanización Mirador San Jose, haciendo actividades que tienen que ver exclusivamente con la Urbanización, ya que ellos aparte de ayudar en la logística de la Urbanización en cuanto a recolección de basura, limpieza de calles, limpieza de terrenos y áreas sociales de la urbanización, sus sueldos eran cancelados de las alcúotas que los

propietarios de los lotes de terrenos tienen que cancelar por tal concepto, mas sin embargo, por estar registrados en la nómina de la empresa INMIRSAN, ante el Ministerio Laboral, hemos tenido que avocar conocimientos de dichas demandas laborales. Cabe recalcarles que el sueldo de los empleados por la logística de limpieza, abastecimiento de agua, limpieza de áreas comunales, etc, se pagan única y exclusivamente con las alícuotas mensuales de los propietarios de los terrenos de la Urbanización Mirador San Jose, este sueldo en ningún momento tendría que salir de la venta de los terrenos de la empresa, mas sin embargo en los últimos tiempos se ha tergiversado esta información y esto tiene que ver directamente con socios de esta compañía que lo que han hecho con su mala información es dañar el patrimonio y la reputación de la empresa Inmobiliaria Mirador San Jose S.A, y no se dan cuenta que atentan también contra su propia empresa. Para señalar algo concreto, el accionista Yves Cormier y Nicolás Trujillo han incitado a los propietarios a que no paguen las alícuotas de la urbanización y de esta manera perjudicar a la empresa, deberíamos de preguntar cuáles son sus intereses en esto, ya que ellos tienen exactamente conocimiento de que sin el aporte de las alícuotas de los propietarios de la urbanización es imposible mantener los pagos a los empleados por los antes mencionados servicios para la urbanización que no los tendría que pagar la Inmobiliaria sino de estos aportes mensuales, más sin embargo, a pesar de no haber recibido dichos valores por los propietarios, la compañía se ha visto en la necesidad de pagar estos rubros hasta llegar al límite de no poder pagar más los sueldos de empleados, guardianía, y servicios dados directamente a la urbanización. Es imposible creer que los propios accionistas de esta empresa estén en contra de su propia empresa.

3.- Así mismo, hago conocer que la compañía Inmobiliaria Mirador San Jose recibió en este año una demanda civil por parte del propietario señor PASCAL RICHARD, reclamando daños y perjuicios a la empresa, producto del hundimiento de su casa que fue construida por personal directamente contratado por el propietario mismo, mas sin embargo hemos tenido que lidiar con este nuevo problema. Para aclarar un poco a la Junta de accionistas, la compañía INMIRSAN S.A. no construye, a lo largo de su actividad empresarial solo se ha dedicado a vender terrenos, jamás a la construcción de viviendas, esta empresa no tiene nada que ver con el hundimiento de ninguna casa ya que la empresa no participa ni directa ni indirectamente con ninguna construcción de vivienda o conjunto residencial. Para resumir, el propietario, esta demanda la ha cuantificado en cientos de miles de dólares americanos, demanda con la cual batallamos en la actualidad, pero que a decir verdad saldremos de esto porque demostraremos la verdad de los hechos. Todo esto es producto de la mala información de los propios accionistas de esta compañía, ya que es público y notorio la participación de alguno de ellos.

4.- Es necesario ligar el punto número tres de este informe, con que algunos propietarios han venido a reclamar en los últimos tiempos hundimiento de casas que construyó la compañía Hola Ecuador S.A, mismos que nos han manifestado que el señor Yves Cormier, accionista de esta empresa, les ha indicado que deben de venir a reclamar directamente del hundimiento de estas edificaciones a la compañía Inmobiliaria Mirador San Jose S.A, a sabiendas propiamente de él que la empresa no construye, como lo pueden observar en el punto número dos de este informe. Es verdaderamente increíble que siendo él mismo (Yves Cormier), quien construyó estas viviendas sustente que es Mirador San Jose S.A la responsable, otra vez deberíamos preguntar porque esta guerra mediática en contra de su propia empresa.

5.- Sé que para muchos de ustedes no es ajeno a su conocimiento que para poder realizar ventas de terrenos en el exterior, directamente en Canadá, el accionista Yves Cormier solicitó a la compañía Inmobiliaria Mirador San Jose SA, realizar las ventas en Canadá, él realiza ventas desde el momento en que concretamente se parte de esta empresa como accionista de la misma, tanto fue así que como accionista y concedor de Marketing, incitó a la empresa Inmirsan para que le dieran todo el plan de Marketing, y a su vez él cobraría dichos valores producto de este Marketing con el cruce de terrenos a la Compañía Hola Ecuador S.A, administrada por su socio y cuñado el señor Gordon Poole, quien funge como Presidente de esta empresa en Ecuador. En el año 2015, mediante escritura traslativa de dominio, se le otorgó a la compañía HOLA ECUADOR S.A. la Manzana número 22, con varios lotes de terrenos, misma que estaba avaluada en alrededor de \$ 700.000,00 dólares americanos, solicitando directamente él a la empresa, que para que se haga con rapidez dicha transacción se haga con el avalúo municipal y así posteriormente le realizaran los desembolsos que faltaba cancelar INMIRSAN S.A. al señor Yves Cormier, por el plan Marketing que desarrollo a favor de Inmirsan en Canadá, de lo cual pongo en conocimiento de ustedes y que está demostrado en los balances anteriores, los valores que INMIRSAN pagó a este accionista; mas sin embargo en el año 2018, el accionista Yves Cormier presenta ante los Tribunales de Trois Riviere en Canadá, una demanda por el mismo valor de la factura ya pagada (en terreno y dinero, por más de \$ 700.000,00 dólares americanos) en contra de la Compañía Inmobiliaria Mirador San Jose S.A, reclamando el pago del Plan de Marketing ejecutado por él en Canadá; ya que nunca Inmirsan supuestamente le pagó. Les dejo explícito esto, porque esto conllevó a que me desplazara por muchos meses a Canadá para buscar un Consorcio Jurídico en Canadá, para defendernos de esta demanda interpuesta por el accionista Yves Cormier; demanda que le puede costar muchos millones de dólares a la empresa. Dejo en conocimiento de ustedes, con documentos esta demanda, para que saquen ustedes mismas sus conclusiones, porque este accionista demanda algo que ya se le canceló en el año 2015, con la transferencia de terrenos y dinero en efectivo que se le envió en transferencia de Ecuador a Canadá. Sería bueno tratar este punto específico en una junta concreta para este punto, para poderle preguntar a este accionista su actuar en contra de su propia compañía; el cual nos lleva a litigar a un país que no es nuestra jurisdicción primeramente y por un asunto que no tiene razón de ser porque con la escritura que es pública se puede deducir que hubo tal transacción.

6.- El accionista señor Gilles Pepin, deduce demanda en contra de la compañía Inmobiliaria Mirador San Jose S.A, ante la Cama de Comercio de Manta, reclamando el no pago de sus comisiones. En la misma demanda indica, que nunca se le han pagado tales comisiones. Como ustedes pueden recordar, toda la vida la compañía INMIRSAN S.A. ha pagado de alguna manera, las comisiones de venta de lotes. Incluso él reclama comisiones de venta de lotes de terrenos, desde el año 2009, cuando él fungía como administrador de esta compañía; no termino de entender cuál es el propósito también de este accionista; ya que él sabe a ciencia cierta que la empresa le pagó tales haberes, lo cual se puede demostrar con las facturas entregadas por él mismo en su administración y canceladas por él mismo cuando era Gerente. Cabe indicarles, que al igual que el accionista Yves Cormier, a este accionista (Gilles Pepin), también se le canceló sus comisiones en cheques, con el respectivo respaldo de facturas pagadas en su administración y en las otras administraciones.

7.- Si me pondría a detallar todo el perjuicio que estas demandas han dejado a la empresa INMIRSAN S.A. me quedaría corta, más sin embargo, es mi deber darles a conocer estos eventos que han llevado a la empresa a dedicarse a trabajar en conflictos que han hecho directamente los socios accionistas de esta empresa, es increíble cómo nos han dejado el espacio de crecer y buscar otros mercados para tratar de realizar la actividad comercial a la que se dedica en si la empresa, nos han mantenido ocupados en defendernos de demandas sobre rubros que ya han sido pagados.

8.- Cabe hacerles notar, que estos y muchos eventos no han dejado crecer a la compañía como tal, la misma que lo único que tiene que hacer es efectiva la venta de los bienes inmuebles que quedan a la empresa, y que la han llevado a una iliquidez en los últimos tiempos, sufriendo ataques de toda índole. Al momento la empresa esta tan deteriorada internacionalmente como localmente que no hemos tenido respiro en cuanto a ataques de los accionistas y clientes producto de la mala fe, no dándose cuenta que están atentando contra ellos mismos, ya que esta empresa también es de ellos. Han impedido que con estos conflictos y gastos innecesarios la compañía no tenga ventas.

10.- Debido a la falta de disponibilidad de efectivo, que en los últimos tiempos ha tenido que pasar la empresa, hay obligaciones que no ha podido cumplir, como el pago del 1.5 por mil de los activos, patentes, predios rurales con sus respectivos intereses y permisos de funcionamiento, al Gad Municipal de Montecristi. Deudas que se arrastran desde el año 2009 y que no fueron pagadas en esos periodos. Para tratar de mitigar este problema, se conversó con altos funcionarios del Municipio y se llegó a un acuerdo de realizar un convenio que nos facilite el pago de esta deuda a plazos, mas sin embargo no hemos podido cumplir con los pagos por no tener flujo de dinero en efectivo para poder cancelar dichos valores.

11.- Así mismo, tenemos deudas vencidas con el SRI, por no pago del impuesto a la renta del año 2017, las cuales fueron declaradas en el 2018, impuesto que se estableció en \$ 32.000,00 dólares americanos, rubros que no hemos podido cumplir hasta la fecha.

12.- Aun los valores que se adeudan a la compañía no se han podido recaudar del todo ya que el señor Yves Cormier, vendedor en Canadá no ha enviado hasta la fecha todos los valores, y acá se han recaudado los valores que por ventas a crédito se realizan de clientes Ecuatorianos y que han respondido de una manera satisfactoria en algunos casos, ya que ventas nuevas no ha habido en gran cantidad.

13.- Es imprescindible recalcarles que por la falta de disponibilidad en efectivo no se ha podido realizar los respectivos pagos a los entes gubernamentales como son IESS, GAD MUNICIPAL, SRI, entre otros.

Por lo expuesto, los resultados del ejercicio económico del año 2018, reflejan una utilidad contable baja, sin embargo, creo que era importante el sincerar el Balance de Resultados del ejercicio económico 2018, con el fin de establecer una real ganancia y un costo verdadero, de acuerdo al valor en el mercado de los bienes inmuebles a ser vendidos; cumpliendo de esta manera con lo que establecen las Leyes Societarias y Fiscales.

Agradezco la confianza y el apoyo de los socios, esperando que para el año 2018, la Compañía recupere todas las Cuentas por Cobrar que mantiene con sus clientes, de igual manera pagar con puntualidad todas sus obligaciones en lo laboral y tributario y así obtener los resultados deseados en beneficio de nuestra Compañía.

Atentamente,

Sra. Claire Danielle Charles  
GERENTE GENERAL  
**INMOBILIARIA MIRADOR SAN JOSE S.A.INMIRSAN**