

INFORME GERENCIAL PARA ACCIONISTAS DE LA COMPAÑIA
BARAINVER S. A.
EJERCICIO ECONOMICO 2015

Quito 31 de Mayo del 2016

SEÑOR PRESIDENTE:
SEÑORES ACCIONISTAS:
BARAINVER S.A.

De mi consideración:

En mi calidad de Gerente - General de BARAINVER S.A., pongo a su consideración el presente informe de actividades por el periodo comprendido entre Enero a Diciembre del 2015.

El año 2015, de manera similar a los años anteriores, se caracterizó por ser un año tremendamente difícil para la compañía, fundamentalmente por la falta de procesos que generen recursos, a tal punto que a pesar de los esfuerzos realizados, no se concretaron la obtención de contratos que faculten el mantenimiento administrativo de la compañía. La base fundamental para no poder tener opción de participación, está en el hecho fundamental, que la compañía para el año 2014 tuvo pérdidas económicas, lo que conlleva a que los índices financieros que exigen las instituciones estatales no se cumplan, determinado la no calificación de la compañía como proveedores y constructores de planta externa.

Tal como indique a ustedes en mi informe del año 2014, los accionistas mediante ACUERDO DE ENTENDIMIENTO MUTUO RELATIVO A LA REPARTICION DE ACTIVOS – PAGO DE PASIVOS Y VALORES A RECIBIR CADA ACCIONISTA, firmado el 15 de Junio del 2010, acordaron entre otras cosas lo siguiente:

- a) Pagar la totalidad de los pasivos, de conformidad con el detalle que es parte del acuerdo.
Sobre este hecho, es importante señalar que la gran mayoría de pasivos de la compañía han sido cancelados, a tal punto que el pasivo corriente asciende a la suma de USD. 16.929,11. Es importante señalar que el Municipio de Quito emitió un título de pago de aproximadamente USD. 11.000,00 por la obtención de la Licencia del Edificio Louvre, misma que a pesar de la apelación respectiva, tuvo que ser cancelada. Este pago se lo hizo con recursos que los preste de mi patrimonio personal a fin de evitar un juicio coactivo. De manera similar a lo explicado anteriormente, y considerando que la compañía debe mantenerse activa, que permita su venta, hubieron valores de pago por patente y del 1x1000 que de manera similar fueron pagadas por mi persona, quedando valores por pagar que se reflejan en el balance.
- b) Proceder a la repartición de los activos restantes luego de pagar los pasivos.

Tal como indique a ustedes en mi informe del año 2014, parte de esos activos fueron entregados a los acreedores, cumpliendo con lo dispuesto por los accionistas, sin embargo existen otros activos (bienes inmuebles) que no pudieron ser repartidos por el juicio que interpuso la señora Nancy Muñoz Porras, lo que conllevó a que el juez de la causa puso prohibición de vender y consecuentemente entregar bienes a los accionistas. Una vez superado ese inconveniente a favor de la compañía, ya que los jueces de primera, segunda y tercera instancia, dieron su sentencia favorable y se pudo levantar esas prohibiciones, lo que conllevó a que ciertos bienes inmuebles sean traspasados a los accionistas que recibieron los mismos cumpliendo con el Acuerdo firmado e invocado anteriormente.

- c) Los bienes que debían entregarse como pago de las acreencias que mantenía BARAINVER S.A., con los ingenieros Fidel Duran Pitarque y Ramiro Duran Pitarque, se realizaron concretamente aquellos correspondientes a las casas del Conjunto Habitacional Portobonanza 1. Existen al momento 5 bienes inmuebles del Conjunto Portobonanza 1 que faltan por entregarse, en vista que los accionistas dueños, no han entregado la documentación pertinente, ni tampoco han procedido al pago de sus impuestos prediales, a fin de poder realizar las escrituras de compraventa. Es imperioso que la Junta de Accionistas exija a esas personas procedan a entregar esa documentación en el menor tiempo posible.
- d) Sobre el patrimonio, los accionistas decidieron: "Una vez concluida la cancelación de pasivos y la distribución de los activos restantes, los accionistas podrán manifestar su interés de adquirir mediante cesión, las acciones de cualquier otro accionista". Este punto como es obvio no ha podido concretarse ya que tiene relación con los dos anteriormente explicados, por tanto está en espera hasta que se resuelva.

La única actividad que realmente ha tenido la compañía, ha sido la necesaria para que cumpla con los deberes formales de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Municipio de Quito, IESS y demás similares, pagando sus aportaciones y entregando mes a mes las declaraciones a la que por ley está obligada.

Por último y de conformidad con la autorización emitida por los accionistas, tal como indique en mi informe de año anterior, esta gerencia, ha tratado de vender ciertos materiales de planta externa con tecnología anterior a fin de obtener algún ingreso que permita solventar los gastos administrativos de supervivencia, sin tener éxito, debido fundamentalmente a que la construcción de obras de planta externa se encuentran paralizadas por parte de la CNT. Esta situación ha determinado que en mi calidad de Gerente General y como tal Representante de la empresa, tenga que cubrir todos los gastos administrativos, con préstamos realizados a la compañía, tal como se refleja en el balance anual del 2015 que es parte de este informe. Como es obvio, esos valores deberán ser pagados por los accionistas, previa la liquidación o venta de la compañía.

Con estas explicaciones, a continuación los datos financieros de la compañía:

Un análisis General del Estado de Situación de la Compañía permite observar que el Activo Total luego de la repartición del resto de activos y pago de pasivos es de USD. 122.376,94 (Ciento veinte y dos mil trescientos setenta y seis con 94/100 dólares), donde el rubro más representativo es el correspondiente a Cuentas por cobrar.



Comparando los diversos rubros del Activo podemos decir que los Activos Corrientes disminuyeron drásticamente hasta llegar a un valor de USD. 111.542,85 (Ciento once mil quinientos cuarenta y dos con 85/100 dólares), que corresponde en su mayoría a:

- a) Cuentas por cobrar por venta de materiales antes mencionados,
- b) Préstamos a Accionistas y

Con relación a los Pasivos de la compañía, debo mencionar que el Pasivo Corriente asciende a USD. 2.284,75 (Dos mil doscientos ochenta y cuatro con 75/100 dólares), que corresponden fundamentalmente a documentos por pagar.

El Estado de Pérdidas y Ganancias, como resultado final de la gestión de la compañía arroja una Pérdida de este período de USD. 6.400,85 (Seis mil cuatrocientos con 85/100 dólares), más el Impuesto Mínimo causado de USD. 560,46 (Quinientos sesenta con 46/100 dólares), dando una pérdida total de USD. 6.961,31 Seis mil novecientos sesenta y uno con 31/100 dólares.

Sobre los bienes inmuebles que se encuentran todavía a nombre de la compañía, he solicitado a los propietarios reales que procedan a realizar las escrituras a su nombre a fin de que legalmente no existan bienes que ya no son de la compañía. A pesar de mi insistencia, no ha habido la acogida respectiva, por lo cual solicito a ustedes que en Junta de Accionistas se trate este tema y se exija a esos accionistas procedan a entregar los documentos habilitantes y pagos de impuestos prediales a fin de poder concretar la realización de esas escrituras.

Por último es importante dejar en claro que esta Gerencia, ha venido sosteniendo la compañía de una manera austera, sin embargo y tal como lo he repetido en varias comunicaciones y juntas anteriores, soy del criterio que los accionistas deben tomar ya la decisión de qué hacer con esta empresa.

Es todo cuanto puedo informar y pongo a vuestra consideración para su análisis y aprobación.

Atentamente



Ing. Ramiro Durán Pizarque
GERENTE - GENERAL