

INFORME DE GERENCIA
PARA LA JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE
INMOBILIARIA AS DOMUS C.A.
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2018

Señores accionistas:

Dando cumplimiento de lo establecido por ley y de los estatutos de la Compañía, la Gerencia se permite poner a consideración de los señores accionistas el presente informe de labores cumplidas, en el que se encontrará el Balance General, el Estado de Pérdidas y Ganancias, informe de la unidad de cumplimiento (UAFE), informe del comisario, Balances presentados bajo NIFF'S, auditores externos y un resumen del desarrollo de las operaciones de la compañía por el período comprendido entre: el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2018, con el fin de que esta Junta General resuelva lo correspondiente:

La situación económica del País se inició con una tendencia de disminución. El PIB de Ecuador pasó del 2,4% en el 2017 y 1,1 % en el 2018 como consecuencia de la disminución de la inversión pública.

El riesgo país tuvo una escalada significativa durante 2018, iniciando el año en 442 puntos básicos y cerró en 826 puntos básicos, uno de los más altos de la región, debido a varios factores, entre otros la falta de decisión política para enderezar al sector fiscal.

La estrategia del gobierno para cubrir el déficit fiscal, se concretó en un endeudamiento excesivo, eso le ha permitido mantener el gasto público, lo que trae consecuencias negativas y de competitividad a la economía ecuatoriana.

Las exportaciones tradicionales no petroleras crecieron 4,9% y las otras exportaciones en 27,30%. Las exportaciones sufrieron una pérdida de competitividad debido al fortalecimiento del dólar.

Cualquier previsión de crecimiento en la economía ecuatoriana está condicionada por una exitosa implementación de la política de austeridad en el sector público.



Tengo la honra de presentar a ustedes, el informe de las actividades cumplidas por *Inmobiliaria As Domus C. A.* durante el ejercicio económico del año 2018.

Inmobiliaria As Domus C.A. es una compañía cuya gestión económica se encaminó a percibir los ingresos en virtud del contrato de arrendamiento suscrito del inmueble de su propiedad y de sus ingresos por la venta de sus inversiones en acciones.

Se pone en conocimiento a los señores accionistas que al haberse vendido durante el año 2014 más del 99% de las inversiones en acciones, que la compañía mantenía en varias empresas nacionales, los ingresos por dividendos en efectivo se han visto reducidos casi en un 100%. Los ingresos por arrendamiento de su inmueble durante el año 2018, ha aportado en algo al mejoramiento de sus ingresos operativos de la compañía durante el año 2018, pero todavía no es lo suficiente.

Se informa que el proyecto para arrendamiento de su inmueble para uso como parqueadero se concretó y se informa que a partir de febrero del 2018 se comenzó a tener ingresos por este concepto. La compañía Metroparques, la que fue seleccionada nos ha generado por el año 2018 un valor de \$ 17.808,38

Se informa que por la venta del jeep BMW en el patio de autos AUTOLAV, por el cual teníamos varios cheques de garantía, no se ha podido cobrar el valor de \$12,068.56, ya que el mencionado patio fue embargado por denuncias de irregularidades cometidas por esa administración. De acuerdo a la recomendación de la Junta General realizada en el año 2018 y la administración estuvo de acuerdo en no iniciar un juicio penal ya que el valor de los honorarios de los abogados, no justificaria ya que estos valores podría estar muy cerca al valor adeudo o superior. Por lo cual se sugiere dar de baja ese valor.

Como la empresa es una Inmobiliaria, esta obligada a reportar a la Unidad de Análisis Financieros y Económico (UAFE), un reporte de operaciones y transacciones mensuales individuales cuya cuantía sea igual o superior a US\$ 10.000,00, pero como sus ingresos operacionales no sobrepasan este monto, los reportes informados son mínimos; se realizó los trámite correspondiente ante esta entidad, para que la compañía sea declarada como NO HABITUALIDAD.

El resultado operativo del ejercicio económico fue negativo en US \$ 100.959,72, y es el resultado de que los ingresos de la compañía fueron de US \$ 1,233.85 por dividendos en efectivo, por dividendos en acción producto de la escisión de Álvarez Barba S.A., US \$ 1.269,00, por ingreso por arrendamiento US \$ 17.808,38 y por ingresos varios US \$ 781,90. El ajuste del valor proporcional patrimonial de las inversiones que mantiene la compañía en diferentes compañías, dio como resultado una utilidad de US \$ 56,38; y, sin embargo los gastos operativos alcanzaron US\$ 125.599,64



A continuación se detalla el Estado de Resultados Integral comparativo años 2018-2017

		Al 31 de diciembre de,	
	Notas	2.018	2.017
INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Dividendos recibidos	13	2.502,85	1.242,67
Ingresos por servicios		17.808,38	0,00
TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS		20.311,23	1.242,67
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de administración		12.583,42	11.112,79
Gastos operacionales		110.976,92	115.117,34
		(123.560,34)	(126.230,13)
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL		(103.249,11)	(124.987,46)
OTROS INGRESOS		4.272,31	3.631,09
OTROS EGRESOS			
Costo venta de activos fijos		0,00	0,00
Otros egresos		2.039,30	3.285,16
		(2.039,30)	(3.285,16)
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES IMPUESTOS		(101.016,10)	(124.641,53)
PROVISIONES FINALES			
Participación de empleados y trabajadores		0,00	0,00
Impuesto a la renta		0,00	32.563,70
		0,00	(32.563,70)
OTROS RESULTADOS INTEGRALES		56,38	2.203,71
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		(100.959,72)	(155.001,52)

Se recomienda la re-contratación por honorarios al Sr. Jaime Meza como Contador General, con honorarios de US\$ 560,00 (Quinientos sesenta dólares de los Estados Unidos de América) mensuales, por el periodo correspondiente al año 2019.

También, se recomienda la re-contratación al Sr. Ing. Com. Eduardo Velos S. como Comisario Principal de la Compañía, con honorarios de US\$ 460.00 (Cuatrocientos sesenta dólares de los Estados Unidos de América) por una sola vez por el informe de comisario por el periodo del año 2019.

La administración recomienda que la pérdida del ejercicio por US \$ 100.959,72 se debite de la cuenta Reserva de Capital por dividendos en Acción. Adicionalmente, se recomienda que los resultados negativos de los años 2015 y 2016 que se presentan en el Patrimonio, sean debitadas de la cuenta Reserva de Capital por dividendos en Acción.

La administración recomienda que de los Resultados acumulados de ejercicios anteriores, se declare un dividendo por US\$ 758.999,81, el mismo que será entregado a los accionistas durante el año 2019 de acuerdo a la liquidez de la empresa.

La administración procedió a la contratación de auditoria externa Auditory Accounts S.A. – Adaaccounts, por un valor de US \$ 2,600.00 más IVA.

Se ha dado cumplimiento a las resoluciones de la Junta General, en tal virtud, la compañía ha cumplido con las normas legales pertinentes.

CONCLUSIONES:

Para concluir, quiero agradecer la ayuda prestada por el Dr. Genaro Egüiguren y al Sr. Jaime Meza quienes han sido gestores fundamentales para el buen desempeño de la compañía.

Pongo a consideración de la Junta General Universal el presente informe y agradezco a los señores accionistas por la confianza otorgada.



Francisco Chiriboga A.
GERENTE

Quito, 27 de marzo del 2019.