

A los señores accionistas

Correspondiente al ejercicio económico 2019

Habiendo recibido mandato de los señores accionistas para la gerencia de la empresa me es grato dirigirme a ustedes para informar sobre el desarrollo de la misma, así como los resultados alcanzados durante el año 2019

## ANTECEDENTES

El estancamiento económico rampante de los últimos cinco años, ha provocado un crecimiento operativo nulo, mientras que el índice de desempleo se mantiene al alza. Al igual que hace un par de años, se ha evidenciado una deflación anual, en este caso del 0,07%, según datos oficiales.

Felizmente el uso de la moneda dólar, que fue motivo de discrepancias y problemas allá por el cambio de siglo, nos ha mantenido relativamente estables, teniendo la aceptación de más del 90% de los ecuatorianos.

En cuanto al riesgo país, éste se ha elevado constantemente, empujado por los acontecimientos de octubre, en primer lugar, y luego por la baja de precio del petróleo.

En las últimas semanas, la situación mundial por el virus Covid-19 también está afectando al índice de crecimiento en las compañías Ecuatorianas debido a que tenemos una economía actual débil.

Los ingresos operacionales anuales de la empresa estuvieron por debajo del presupuesto, lo que obligó a esta administración a buscar fuentes de liquidez que permitan manejar a los negocios.

## INFORMO LO SIGUIENTE

### 1.- Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico 2019

Uno de los objetivos previstos fue la mejora de ingresos habituales, el mismo que no ha sido posible cumplir por lo expuesto en la parte de antecedentes, al contrario, las ventas operacionales han tenido un decremento del 60% con relación al año 2018, este resultado mediante gestiones gerenciales fue analizado, el mismo que desembocó en la venta de un inmueble propiedad de la compañía con la finalidad de equilibrar financieramente las operaciones.

Uno de los objetivos propuestos que con la enajenación del local comercial A-132A ubicado en el Centro Comercial Iñaquito, fue estabilizar las operaciones de la compañía pero también del grupo empresarial.

Durante el último mes del 2019 y los primeros del 2020 se destapó una crisis sanitaria mundial sin precedentes debido al Covid 2019, escenario que obligó a la empresa a realizar un estudio pericial económico actual y que en vías de manejar una administración conservadora evidenciaría en el ejercicio 2019 estudió que reveló el valor razonable de los bienes de la empresa y el deterioro que sufrirán los mismos a futuro.

La necesidad surge a partir de que nuestro país ingreso en cuarentena (marzo 2020) y los precios tanto de los bienes en proceso de construcción, construidos y de reventa bajaron de forma escabrosa y que al ser una inmobiliaria tiene impacto importante en nuestra posición financiera y fue necesario revelar tales impactos y/o deterioros en el valor.

### 2.- Cumplimiento de las disposiciones de la junta general de accionistas

Todas las resoluciones y disposiciones emanadas de la junta general de accionistas, fueran cumplidas a cabalidad.

Con especial observancia en lo dispuesto por la junta general extraordinaria de la compañía Inmobiliaria Lamota S.A. (antes en "Liquidación", ahora "Activa") del 6 de junio de 2019 en la cual

se aprobó por mayoría la venta del inmueble denominado local comercial A-132A ubicado en el Centro Comercial Iñaquito.

De igual manera, y apoyándonos en la aprobación de la Junta de Accionistas que permitía la hipoteca de dos departamentos del Edificio Concreta (Avda 10 de Agosto N3-82) a favor de Motsur, se procedió en este sentido.

.- Información sobre hechos trascendentales producidos durante el ejercicio económico durante el año 2019 en el área administrativo, tributario y laboral

Gestión administrativa.- En la parte administrativa y operativa hemos logrado llevar los libros contables en un sistema computarizado, software contable que permite un mejor control interno de los procesos contables financieros inherentes a la compañía y seguimos en proceso de actualización tecnológica en software adquirido.

Gestión laboral.- En la parte laboral la compañía a sido responsable en estar al día con las obligaciones que se derivan de la contratación del personal bajo la relación de dependencia, teniendo legalizado contratos ante el ministerio de relaciones laborales y afiliaciones al IESS con el pago respectivo al día a pesar que por la disminución del personal no han faltado contrataciones.

Gestión tributaria.- En el aspecto tributario, se a cumplido con las obligaciones que se derivan de la actividad económica a la que se dedica se encuentra al día en la presentación de declaraciones pero el pago de los impuestos que por ley deben ser cancelados al SRI producto de esas declaraciones por falta de liquidez hemos tenido la necesidad de realizar convenios de pago con el organismo de control SRI.

Gestión legal.- En la parte legal se sigue contando con la participación de un profesional que nos da el soporte de lo que se requiere en la materia jurídica y documentos legales para complementar el manejo integral de la compañía.

Gestión económica.- Considerando que la compañía mantiene valores por cobrar pendientes a una empresa relacionada Concreta por concepto de arriendos, se sugiere que los accionistas autoricen a la gerencia, el análisis y re fijación de los canon arrendaticios actuales y acuerdos con la situación que se vive actualmente producto de la pandemia mundial Covid 19 adicionalmente con la finalidad de presentar vías accesibles y reales de pago y/o compensación de cuentas mediante el instrumento legal que corresponda.

Gestión financiera.- Considerando que la junta de accionistas del 6 de junio de 2019 contemplaba la adquisición de un bien (casa de Samborondón) de propiedad de su relacionada Concreta con la finalidad de ofrecer en pago de dicho bien la liquidez necesaria que permita reactivar sus operaciones pendientes y siendo la empresa principal que genera beneficios económicos al grupo empresarial, es necesario informar a los accionistas que debido a los acontecimientos por la pandemia mundial, no se ha podido hasta la fecha de mi informe formalizar integralmente dicha transacción y por cuanto ya se han entregado valores a Concreta, en mi calidad de representante Legal recomiendo que hasta que las instituciones como Registro de la Propiedad, Municipio y demás dependencias se encuentren operativas, en vía de salvaguardar los valores entregados al 31 de diciembre del 2019 y bajo un enfoque de buenas prácticas de administración, dichos valores se registren inicialmente como un préstamo junto con los requisitos que tal operación demandan mientras dure los efectos de tal evento mundial que nos perturba momentáneamente.

.- Situación financiera y sus resultados obtenidos al cierre del ejercicio económico 2019 comparados con los del ejercicio 2018 son los siguientes:

Le informa a la junta que se terminó el ejercicio 2019 con un incremento neto en sus ingresos y egresos del 100% aproximadamente con respecto al año anterior 2018, esto debido a la utilidad neta de la venta del inmueble que generó dicha transacción, esto generó que la compañía pague el impuesto a la renta correspondiente y se termine los créditos fiscales acumulados hasta la fecha.

	AÑO	2018	2019	VARIACIÓN	%
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	ACTIVOS	4.686.993,66	4.805.514,87	118.521,21	2,57%
	PASIVOS	151.469,35	245.089,08	93.619,73	61,81%
	PATRIMONIO	4.517.600,44	4.526.062,08	8.461,64	0,19%
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	INGRESOS	240.408,39	481.916,78	241.508,39	100,46%
	COSTOS Y GASTOS	-222.484,50	-447.553,04	-225.068,54	101,16%
	RESULTADOS	17.923,89	34.363,74	16.439,85	91,72%

Por el lado de los gastos también se evidencia un incremento del 100% aproximadamente, mismo que fue originado por el deterioro sufrido en los valores de los bienes de la compañía por USD 179.446,58 y que tiene su origen en un estudio pericial económico que debe ser aprobado mediante este informe por los accionistas.

#### 5.- Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas sobre el ejercicio económico año 2019

Ante la evidente falta de liquidez que provoca a nivel de país la pandemia mundial Covid 19, esta administración sugiere que las utilidades netas del ejercicio económico 2019 que asciende a la suma de USD 34.363,74 se destine a la cuenta resultados acumulados.

#### 6.- Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

En cumplimiento con el manual de políticas contables, sección 17 emitido el 15 de marzo de 2019, en lo referente a la propiedad, planta y equipo (bienes inmuebles) sobre la revaluación de estos (cada 5 años), se recomienda que la junta autorice la realización de dicho proceso para el 2020 de conformidad con los artículos 6 y 7 de la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de 09 de septiembre de 2011, publicada en el R.O. de 28 de octubre de 2011 y nuevos reglamentaciones que se puedan emitir por la Autoridad de control.

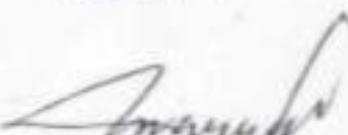
Esta administración también sugiere continuar con la implementación y mejora continua de los requerimientos de la normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos realizados conforme a lo requerido en la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo del 2014, emitida por el Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos; en la Resolución No. SCV.DCV.14.009 emitida por la Superintendencia de Compañías del 8 de julio del 2014, referente a los requerimientos que las Compañías de realizar para prevenir y detectar las actividades de prevención, detección y erradicación del lavado de activos y financiamiento de delitos que la Compañía tiene implementado la Compañía.

#### 7.- El estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la compañía.

La administración sugiere que para este año no es necesario registrar la denominación y/o nombre comercial de Inmobiliaria Lamota S.A., o su logo en el Servicio Nacional de Derechos Intelectuales antes Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual puesto que a la fecha de este informe no existen empresas con denominación parecidas u homónimas.

Finalmente aprovecho la oportunidad para agradecer a ustedes los accionistas por la oportunidad depositada a mi persona en administrar la empresa.

Atentamente,



Marco Antonio Rosero Cevallos  
Gerente General  
Quito, 11 de septiembre de 2020