

**LA ADMINISTRACION A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA  
HILANDERIAS CUMBAYA S.A.**

Señores

**ACCIONISTAS  
HILANDERIAS CUMBAYA S.A.**

Presente. -

De mi consideración:

De conformidad con la legislación societaria vigente y lo dispuesto en los Estatutos Sociales de la compañía, procedo a presentar el Informe de la Administración de HILANDERIAS CUMBAYA S.A., correspondiente al ejercicio económico **2018** en los siguientes términos:

Es preciso iniciar el presente informe señalando un resumen de hechos relevantes que han afectado directamente a esta administración durante el año **2018**, mismos que servirán para entender la situación jurídica de la compañía, así como también la situación económico-financiera de la misma.

**1. Objetivos previstos para el año 2019:**

Durante el año 2019 se continuara con el desarrollo del proyecto de La Tejedora Distrito Creativo, con un bajo porcentaje de locales que se retiran y más bien con muchos interesados en arrendar, mantener y expandir sus emprendimientos en estas instalaciones. A pesar de la crisis económica que el país atraviesa es admirable que HILANDERIAS CUMBAYA S.A. se convierta en un promotor de aproximadamente 50 emprendimientos exitosos contribuyendo como empresa privada en mantener con empleo a muchas familias ecuatorianas y apoyando a jóvenes emprendedores en sus negocios de arte, cultura, deporte, entretenimiento, a crecer en estos nichos de negocio que sus clientes buscan como estilo de vida.

En el 2018 se han adecuado locales como Studio Nuna, Atlas Yogurt, Galeotti Ma. Josefa, Accesorisate, Macarena Pazmiño. En el 2019 se abrirán los siguientes locales: Yen Ramen, Muebles del Mundo, oficina de arquitectos. Los locales que fueron devueltos rápidamente se volvieron a arrendar ya que existe una alta demanda de arrendar en este predio.

Durante este año, se vendió el paquete accionario de aproximadamente el 70% de la empresa LATESA S.A., empresa vecina y que es parte del proyecto LA TEJEDORA DISTRITO CREATIVO. El interés de ambas compañías es mantener una relación duradera que beneficie a ambos negocios buscando el adecuado funcionamiento de los negocios.

Este proyecto es un negocio en marcha con muchas oportunidades de crecimiento económico y desarrollo para sus accionistas y para sus arrendatarios y la Superintendencia de Compañías reiteradamente, durante este año, contesta a los denunciantes que no existen motivos para liquidarla.

**2. Estado de Intervención:**

La compañía se encuentra en estado de intervención desde el mes de septiembre del 2017. Este proceso de control societario surge a causa de una denuncia presentada por dos accionistas, los señores Aníbal Andrés Cevallos Jaramillo, y su hermano Diego

Mauricio Cevallos Jaramillo, respecto de las políticas contables de la compañía al año 2016

Desde el inicio de la intervención hasta el término del presente ejercicio económico, esta administración ha actuado de manera diligente y colaborativa, tanto con la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; Interventores, especialistas y analistas. Y ha tenido que recurrir a solicitar y contratar los servicios de asesoría y guía de profesionales expertos en materia societaria, tributaria y contable a efectos de poder subsanar las causales de intervención y levantar la misma.

Durante este proceso, la compañía ha intervenido una sustancial suma de recursos en asesores, contadores, interventores, comisarios, auditores y otros profesionales con el objetivo de subsanar cualquier inconformidad en su contabilidad y registros legales. Si bien la compañía encontró deficiencias en el manejo de sus registros contables, es menester mencionar que ninguno tenía un efecto de materialidad frente a una afectación de terceros, mucho menos un trato en el cual ya sea la administración o cualquier otro accionista este recibiendo un trato preferencial.

Durante el proceso, la compañía también aprovecho para aplicar sus estatutos sociales adecuándolos a prácticas modernas, revisión y subsanación de todos sus libros sociales, enmienda, modernización y validación de todas sus políticas contables, entre otros varios actos destinados a que la compañía este en pleno y absoluto cumplimiento de la normativa ecuatoriana. Este proceso de reformas fue materia de un control ex post por parte de la SCVS, concluyendo que el mismo se realizó en estricto apego a la Ley.

Además, los accionistas de la compañía, tuvieron a bien realizar un aumento de capital a efectos de mejorar los índices financieros de la compañía. Dicho aumento de capital fue impugnado por un grupo de accionistas, que sin perjuicio de haber votado favorablemente, consideraron que el proceso tenía carencias legales. Tras la revisión ex post de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, se determino que el proceso había sido realizado de manera correcta y en estricto apego a la Ley.

Durante el proceso, se ha recibido múltiples inspecciones por parte de la SCVS, así como informes favorables de los interventores en donde se refleja el sustancial progreso realizado por la compañía en todos los elementos que dieron lugar a la intervención, así como otros no previstos como causales de intervención pero que sin embargo han sido reforzados por la administración de la empresa al punto de tener una compañía que supera e umbral de cumplimiento con creces de cualquier PYME.

La intervención de una compañía es una medida extraordinaria destinada a realizar una vigilancia de la marcha financiera y económica de una compañía, así como del cumplimiento de sus estatutos, resoluciones, normas y leyes que la aplican. Es decir, la intervención se realiza para proteger los derechos patrimoniales de los denunciante frente a los supuestos actos de la administración reflejados en los Balances y Estados de Resultados del año 2016.

La compañía dio paso al cumplimiento de todas y cada una de las observaciones y mucho mas, ya que aprovecho para subsanar los errores de las políticas contables que se arrastraban desde la implementación de las normas NIIF, donde paradójicamente los denunciante ostentaban la administración de la empresa.

Con los antecedentes antes expuestos, es importante que habiendo transcurrido un año en el cual se ha trabajado en estricta colaboración con la SCVS se considere lo previsto en el Art. 357 de la Ley de Compañías respecto a las funciones del Interventor el cual procedemos a transcribir textualmente:

*Art. 357.- La actuación del interventor se concretará a propiciar la corrección de las irregularidades que determinaron su designación, procurar el mantenimiento del patrimonio de la compañía y evitar que se ocasionen perjuicios a los socios, accionistas o terceros. Solo durara el tiempo necesario para superar la situación anómala de la compañía, sin perjuicio de la facultad concedida al Superintendente por el artículo 369 de esta Ley.*

Conforme se evidencia de la norma citada, la función del interventor, la cual la ha cumplido, es corregir las irregularidades que determinaron su designación y procurar el mantenimiento del patrimonio de la compañía sin que se ocasionen perjuicios a los accionistas o terceros. En este sentido, los múltiples informes presentados por la interventora, que además es una continuación de informes que anteriores en donde ya se evidencia las correcciones realizadas obligan a que se declare concluido exitosamente el proceso de intervención. Y más aún, recomienda expresamente que se levante el estado de intervención de la compañía.

De manera complementaria, el Reglamento de Intervención para la Superintendencia de Compañías, reitera en su artículo 1 la naturaleza de temporal de la intervención. Por ello, cabe resaltar en el hecho de que prolongar la intervención en una compañía de la naturaleza de HILANDERIAS CUMBAYA S.A es causarle un daño innecesario puesto que, conforme la interventora lo ha resaltado, no existe ninguno de los elementos que podrían devenir en el mantenimiento de la medida.

Es decir, la compañía ha corregido las irregularidades comprobadas, procura el mantenimiento del patrimonio, y no ha causado ni causa perjuicios a ningún accionista a pesar de la insistencia injustificada y reiteradamente desvanecida de los accionistas denunciantes.

Durante el periodo de mi administración la compañía ha evolucionado notablemente, obteniendo un rendimiento financiero estable, además de un posicionamiento en el mercado local importante, a pesar de las circunstancias poco favorables por el entorno generado de discordia que existe en la actualidad y el proceso de intervención solicitado por un grupo minoritario de accionistas.

Mantener o extender la intervención dado el estado actual resulta innecesario, oneroso y además permite que se continúe el abuso por parte de los accionistas denunciantes en demerito del giro del negocio de la compañía y el objetivo de la mayoría de los accionistas el cual es que concluya la hemorragia de fondos causada por esta denuncia y que la compañía pueda producir los dividendos esperados por los accionistas.

### **3. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta de Accionistas de la compañía HILANDERIAS CUMBAYA S.A.**

La Administración cumplió con todas las disposiciones y resoluciones de la Junta General de Accionistas de la compañía. Ha aplicado las recomendaciones y sugerencias del máximo órgano de la compañía precautelando en todo momento el bienestar de la compañía y aportando al giro de negocio de la misma.

Principalmente, se ha dado cumplimiento a lo que se resolvió a través de Junta General de Accionistas de fecha 05 de abril del 2018 en la cual se resolvió lo siguiente:

- 1) Convalidación y ratificación de la implementación de las Normas de Información Financiera NIIFs PYMES del año 2012
- 2) Conocimiento y aprobación del restablecimiento de saldos iniciales de los balances generales de la compañía por los años 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.

#### 4. Situación Financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales y comparación con el ejercicio precedente.

Los resultados del ejercicio económico del año 2018, arrojaron una utilidad de Treinta Mil Setecientos Ochenta y Seis Dólares de los Estados Unidos de América con 63/100 (USD. 30.786,63). Información que fue debidamente auditada por los Auditores Externos de la compañía.

A continuación, se expone el Estado de Situación financiera correspondiente al ejercicio económico 2018:

HILANDERIAS CUMBAYA S A					
BALANCE GENERAL					
( 12 ) AL 31/12/2018					
Página 1					
Fecha 31/12/2018					
CENTRO DE COSTO: 99999 PRINCIPAL					
CODIGO	DESCRIPCION	PARCIAL	TOTAL		
1	ACTIVO		1.458.996,02	100,00	
1.1	CORRIENTE		65.852,72	4,51	
1.1.01	CAJA		100,00	0,00	
1.1.01.04	CAJA CHICA 3	100,00			
1.1.02	BANCOS		5.957,15	0,40	
1.1.02.03	BANCO DEL PICHINCHA	1.100,13			
1.1.02.05	BANCO INTERNACIONAL	1.213,79			
1.1.02.06	BANCO DE GUAYAQUIL	3.643,23			
1.1.03	CUENTAS POR COBRAR		13.935,71	0,95	
1.1.03.01	anticipo	13.935,71			
1.1.04	PROVISION INCOBRABLES		9.598,94	0,65	
1.1.04.01	PROVISION INCOBRABLES	9.598,94			
1.1.08	PAGOS ANTICIPADOS		9.173,78	0,62	
1.1.08.04.01	OTROS ANTICIPOS	6.396,92			
1.1.08.04.02	ANTICIPOS EMPLEADOS	2.776,86			
1.1.08	IMPUESTOS ANTICIPADOS		43.662,98	2,99	
1.1.09.16	RETENCIONES EN LA FUENTE 2016	2.390,64			
1.1.09.17	RETENCIONES EN LA FUENTE 2017	18.886,07			
1.1.09.18	RETENCIONES EN LA FUENTE 2018	22.606,07			
1.1.10	GARANTIAS		2.632,04	0,18	
1.1.10.01	GARANTIAS E.E.O	2.632,04			
1.2	ACTIVO FIJO		274.781,01	18,83	
1.2.02	CONSTRUCCIONES EN PROCESO		20.492,27	1,40	
1.2.02.01	CONSTRUCCIONES EN PROCESO	20.492,27			
1.2.08	INSTALACION PROPIEDAD DE INVERSION		234.288,74	17,42	
1.2.08.01	INSTALACION PROPIEDAD DE INVERSION	344.322,27			
1.2.08.02	DEP ACUM INSTAL PROPIEDAD INVER	-90.033,53			
1.5	PROPIEDAD DE INVERSION		1.116.332,29	76,65	
1.5.01	PROPIEDAD DE INVERSION EDIFICIOS		77.763,71	5,33	
1.5.01.01	PROPIEDAD DE INVERSION EDIFICIOS A	241.823,00			
1.5.01.02	D.A. PROPIEDAD DE INVERSION EDIFICIOS	-164.059,29			
1.5.02	PROPIEDAD DE INVERSION TERRENOS		450,60	0,03	
1.5.02.01	PROPIEDAD DE INVERSION TERRENOS	450,60			
1.5.03	AVALUOS TERRENOS		694.819,80	47,62	
1.5.03.01	AVALUO TERRENO	694.819,80			
1.5.04	AVALUOS EDIFICIOS		345.298,18	23,66	
1.5.04.01	AVALUO EDIFICIO	525.568,00			
1.5.04.02	DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS	-180.269,82			
	<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>1.458.996,02</b>		
2	PASIVO		173.078,79	100,00	
2.1	PASIVO CORRIENTE		173.078,79	100,00	
2.1.01	VARIOS ACREEDORES		2.709,34	1,56	
2.1.01.01	PROVEEDORES		2.709,34	1,56	
2.1.01.01.01	PROVEEDORES NACIONALES	2.709,34			
2.1.02	RETENCION DE IMPUESTOS		3.470,65	2,00	
2.1.02.01	RETENCION IVA		3.470,65	2,00	
2.1.02.01.04	IMPUESTO COBRADO EN VENTAS	2.142,57			
2.1.02.01.06	IVA POR PAGAR	-1.328,08			
2.1.03	RETENCIONES FUENTE		1.296,17	0,69	
2.1.03.03	IMPUESTO A LA RENTA EMPLEADOS	-46,43			
2.1.03.08	RETENCIONES FUENTE POR PAGAR	-1.159,74			

Fecha Imp. 12/12/2018

Hoja 1 de 1

Impresión: 12/12/2018

HILANDERIAS CUMBAYA S A

BALANCE GENERAL  
( 12 ) Al 31/12/2018

Página 2  
Fecha 31/12/2018

CENTRO DE COSTO: 99999 PRINCIPAL

CODIGO	DESCRIPCION	PARCIAL	TOTAL	
2.1.04.	BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR		-25,157.24	14.53
2.1.04.02	SEGURO SOCIAL INDIVIDUAL 9.35	-706.01		
2.1.04.03	SEGURO SOCIAL PATRONAL 12.15	-907.74		
2.1.04.04	DECIMO TERCER SUELDO	-232.46		
2.1.04.05	DECIMO CUARTO SUELDO	-804.15		
2.1.04.06	FONDOS DE RESERVA	-265.04		
2.1.04.07	PRESTAMOS QUIROGRAFARIOS	-138.31		
2.1.04.12	GARANTIA ARRIENDOS	-11,576.00		
2.1.04.14	ANTICIPOS CLIENTES	-5,668.79		
2.1.04.16	JUBILACION PATRONAL POR PAGAR	-3,052.44		
2.1.04.17	DESAHUCIO POR PAGAR	-1,805.30		
2.1.05.	IMPUESTOS		-24,423.66	14.11
2.1.05.01	IMPUESTO A LA RENTA	-24,423.66		
2.1.06.	PASIVO NO CORRIENTE		-95,334.97	55.08
2.1.06.01	OBLIGACIONES BANCARIAS	-11,155.97		
2.1.06.02	PRESTAMOS SOCIOS	-25,000.00		
2.1.06.05	GARANTIA ARRIENDOS A LARGO PLAZO	-59,179.00		
2.1.07.	PASIVOS DIFERIDOS		-20,776.76	12.00
2.1.07.02	IMPUESTO PREDIAL POR PAGAR AÑO 2018	-20,776.76		
	<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>( 173,078.79)</b>	
3.	PATRIMONIO		-1,255,130.60	100.00
3.1.	CAPITAL PATRIMONIAL		-136,153.08	10.64
3.1.01	CAPITAL	-183,002.00		
3.1.03	UTILIDAD O PERDIDA	46,848.92		
3.2.	RESERVAS		-18,613.00	1.48
3.2.01	RESERVA LEGAL	-18,613.00		
3.3.	UTILIDADES POR DISTRIBUIRSE		-1,100,364.52	87.66
3.3.02	AVALUO PROPIEDAD DE INVERSION	-1,161,778.46		
3.3.04	UTILIDADES RETENIDAS	-163,916.97		
3.3.05	PERDIDAS ACUMULADAS	225,330.01		
	<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>( 1,255,130.60)</b>	
	<b>UTILIDAD O PERDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b>30,786.63)</b>	
	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>1,458,996.02)</b>	

*Ines Maria Jaramillo*  
Gerente General  
INES MARIA JARAMILLO

*Diego Espinosa*  
CONTADOR  
1711446791001  
DIEGO ESPINOSA

Fecha Imp.: 31/12/2018

Nº de: 54/2018

Unidad: ADMINISTRACION

A continuación, se expone el Estado de Situación Financiera comparado en relación con el ejercicio económico 2017:

**HILANDERIAS CUMBAYA S.A.**  
**BALANCE GENERAL COMPARATIVO**  
Años 2017 y 2018

ACTIVOS			Aumento / Disminución	
ACTIVOS CORRIENTES	2017	2018	Disminución	%
Efectivo y sus Equivalentes	391,99	100,00	291,99	74,49%
Bancos	46.826,28	5.957,15	40.869,13	87,22%
Clientes por Cobrar	12.435,12	13.935,71	-1.500,59	-12,07%
Provisión Incobrables	-9.457,12	9.598,94	141,82	-1,50%
Anticipos	745,18	9.173,78	-8.428,60	-1131,08%
Impuestos Anticipados	21.076,91	43.682,98	-22.606,07	-107,26%
Garantías EEQ	2.632,04	2.632,04	0,00	0,00%
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>74.450,40</b>	<b>65.882,72</b>	<b>8.567,68</b>	<b>11,51%</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Construcciones en Proceso	-	20.492,27	-20.492,27	0,00%
Instalación Propiedades Inversión	302.284,44	344.322,27	-42.037,83	-13,91%
Depre. Acumula Inst.Prop Inversión	- 57.675,19	- 90.033,53	32.358,34	-56,10%
Propiedades de Inversión Edificios	241.823,56	241.823,00	0,56	0,00%
Depre. Acumula Prop.Inv.Edificios	- 152.209,96	- 164.059,29	11.849,33	-7,78%
Propiedades Inv.Terrenos	450,60	450,60	0,00	0,00%
Avalúos Terrenos	694.819,80	694.819,80	0,00	0,00%
Avalúos Edificios	525.568,29	525.568,00	0,29	0,00%
Depre. Acumul. Aval. Edificios	- 154.516,99	- 180.269,82	25.752,83	-16,67%
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>1.400.544,55</b>	<b>1.393.113,30</b>	<b>7.431,25</b>	<b>0,53%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.474.994,95</b>	<b>1.468.996,02</b>	<b>15.998,93</b>	<b>1,08%</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
PASIVOS CORRIENTES	2017	2018	Aumento / Disminución	
Proveedores por Pagar	2.160,41	2.709,34	-548,93	-25,41%
Obligaciones con SRI	2.733,90	4.676,82	-1.942,92	-71,07%
Obligaciones con Personal	986,78	1.302,65	-315,87	-32,01%
IESS por Pagar	1.846,92	1.752,06	94,86	5,14%
Garantías Corto Plazo	20.464,00	11.576,00	8.888,00	43,43%
Anticipo Clientes	5.461,35	5.668,79	-207,44	-3,60%
Obligaciones Bancarias Corto Plazo	166,23	-	166,23	100,00%
Desahucio y Jubilación Patronal	4.857,74	4.857,74	0,00	0,00%
Impuesto a la Renta Por Pagar	50.344,73	24.423,66	25.921,07	51,49%
Impuesto a la Renta Por Pagar Ejer.	10.388,38	7.651,95	2.736,43	26,45%
15% Repartición Trabajadores	10.388,38	4.617,99	5.770,39	55,55%
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>99.410,44</b>	<b>69.237,00</b>	<b>30.173,44</b>	<b>30,35%</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>				
Obligaciones Bancarias	21.103,15	11.155,97	9.947,18	47,14%
Préstamos Socios	40.000,00	25.000,00	15.000,00	37,50%
Garantías Largo Plazo	48.574,00	59.179,00	-10.605,00	-21,83%
Pasivo Contingente	20.776,76	20.776,76	0,00	0,00%
<b>Total Pasivos No Corrientes</b>	<b>130.453,91</b>	<b>116.111,73</b>	<b>14.342,18</b>	<b>10,99%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>229.864,35</b>	<b>185.348,73</b>	<b>44.515,62</b>	<b>19,37%</b>

PATRIMONIO	2017	2018	Aumento / Disminución	
Capital Pagado	183.002,00	183.002,00	0,00	0,00%
Reserva Legal	18.613,00	20.464,67	-1.851,67	-9,95%
Avalúo Propiedad de Inversión	1.161.778,46	1.161.778,46	0,00	0,00%
Utilidades Retenidas	153.916,97	163.916,97	-10.000,00	-6,50%
Pérdidas Acumuladas	- 225.330,91	- 272.179,83	-46.848,92	-20,79%
Resultado del Presente Ejercicio	- 46.848,92	16.665,02	-63.513,94	135,67%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.245.130,60</b>	<b>1.273.647,29</b>	<b>-29.516,69</b>	<b>-2,29%</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>1.474.994,96</b>	<b>1.458.996,02</b>	<b>15.998,93</b>	<b>1,08%</b>

  
 Contador  
 Diego Espinosa

  
 Gerente  
 Inés Jaramillo

#### 5. Propuesta sobre destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico 2018.

En función de los resultados del ejercicio económico 2018, y toda vez que la compañía reporta una utilidad de Treinta Mil Setecientos Ochenta y Seis Dólares de los Estados Unidos de América con 63/100 (USD. 30.786,63). La administración, atendiendo a la realidad jurídico societaria de la compañía y las necesidades y proyecciones de la compañía para el año 2019, propone que las utilidades no sean repartidas y por ende se reinviertan en la compañía.

#### 6. Recomendaciones a la Junta General respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

El principal reto que enfrenta la compañía a futuro es lograr consolidar los resultados económicos de su operación. El estado de intervención es la principal amenaza al normal desarrollo del giro de negocio de la compañía, ya que el mismo significa una serie de barreras y trabas para que la actual administración y la compañía destinen tiempo y recursos a los asuntos netamente comerciales. Para ello, debe realizar a través de los asesores legales y contables de la misma y en conjunto con la interventora de la compañía las acciones pertinentes a efectos de que la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros ordene el levantamiento de la intervención toda vez que la compañía ha subsanado en su totalidad las omisiones y observaciones por las cuales se vio inmersa en causal de intervención. Estas denuncias han evitado generar más utilidades y mejorar las adecuaciones que necesita el predio: señalización, seguridad, iluminación, pintura, marketing, etc.

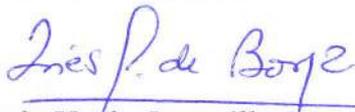
Se desenvuelve normalmente el desarrollo de Hilanderías Cumbayá modificando y arrendando locales, mantenimiento de jardines, instalación de un sistema de incendio con Central de Alarma y detectores de Humo, todo esto por requerimiento del Cuerpo de Bomberos.

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

Consecuentemente con las normas jurídicas que protegen los derechos que se poseen sobre las creaciones y producciones humanas, HILANDERIAS CUMBAYA S.A., respeta de manera estricta y sin excepción alguna las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor, por lo cual ha suscrito los contratos necesarios para el cumplimiento de dicha normativa

De igual forma, atendiendo a lo dispuesto por la legislación laboral, HILANDERIAS CUMBAYA S.A., guarda cabalmente irrestricto respeto y cumplimiento a la normativa legal.

Atentamente,



**Inés María Jaramillo Cepeda**  
**Gerente General**  
**HILANDERIAS CUMBAYA S.A.**