

INFORME DEL GERENTE SOBRE LAS ACTIVIDADES REALIZADAS POR INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A. POR EL AÑO TERMINADO AL 31.12.2016

Guayaquil, 18 de Julio del 2017

Al señor Accionista de
INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.
Ciudad.-

Estimado señor:

De conformidad con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, establecidas en la Resolución No. 92.1.4.3.0013 de Septiembre 18 de 1992 y los Estatutos de la Compañía, elevo a consideración de Ustedes, la Memoria o Informe sobre las actividades desplegadas por la Compañía INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A. durante el año 2016, así como también su Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral al concluir el mencionado período.

1. Cumplimiento de metas y objetivos

En el ejercicio económico de 2016, es el año en que comienza la gestión de la nueva administración. Se realizó la contratación de nuevo personal, específicamente en la ciudad de Quito, reemplazando al saliente, esto permitió darle mayor dinamismo al área de activos, administración y legal.

Se reforzó la gestión de cobranzas a través de la realización de reuniones mensuales, para establecer acciones a corto y mediano plazo que permitieran recuperar la cartera vencida. Se continuó con el cumplimiento de las recomendaciones realizadas por parte de la Contraloría General del Estado, este tema se ampliará más adelante.

Se desarrolló una mejor comunicación con el accionista, lo que permitió una mayor agilidad en la gestión, ponderando lo concerniente a los activos dados en administración.

2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General

El Libro de Actas de Juntas de Accionistas, se mantiene actualizado y el Libro de Acciones y Accionistas no ha tenido variante. Tales, constan de acuerdo a la forma prevista en la Ley y los estatutos sociales.

3. Aspecto relevante durante el ejercicio económico

A la Compañía, por disposiciones del accionista, se le redujo el número de bienes administrados, ya que de acuerdo a lineamientos gubernamentales, éstos pasaron a ser donados al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público INMOBILIAR, sin embargo pudimos regularizar la administración mediante un contrato directo con el BCE ya que teníamos la administración mediante encargo de la UGEDEP al suprimirse

esta por Decreto Ejecutivo 705 los derechos pasaron a favor del BCE, actualmente tenemos 87 bienes en administración.

Algunos de estos bienes están constituidos en propiedad horizontal por tal efecto debemos de pagar expensas. Tenemos un 60% de estos bienes que se encuentran arrendados (en locales, oficinas, parqueaderos y viviendas), ello considerando que en el año en curso se nos ha encomendado alrededor de 31 inmuebles calificados como improductivos. Respecto a los impuestos prediales de los cuales estos inmuebles están exentos (siempre y cuando consten inscritos a favor del BCE) debemos de tener las resoluciones que los exonere de parte de los municipios ya que los inquilinos lo solicitan para sus propios trámites.

Adicionalmente en nuestro encargo de administración cuando así lo dispone el Contratante se debe de supervisar la vigilancia de los mismos con compañías que brinden el servicio complementario de seguridad, debiendo mediante actas entregar los puestos de vigilancia y estar en constante conocimiento de los muebles que ingresan o retiran de los predios para poder hacer una administración eficiente.

Sugiero que cuando el BCE transfiera por Ley un inmueble de los que nos compete en administración éste comunique a Inmobiliaria Doce de Octubre S.A. mediante copias de la escritura de transferencia inscrita ante el Registro de la Propiedad bien sea a favor de Inmobiliar o Ministerio de Agricultura o en su defecto el certificado de inscripción de tal enajenación.

4. Situación financiera de la Compañía al cierre del ejercicio económico

La empresa obtuvo una pérdida operacional de \$ 227.990,55 producto del giro normal del negocio, relativo al 20% que le corresponde a la Compañía. Estos resultados se obtienen, luego de realizar la distribución y acreditación del 80% de sus ingresos a favor de su único accionista, con quien mantiene un contrato de administración de bienes, el cual fue originalmente firmado con la Unidad de Gestión y Ejecución de Derecho Público del Fideicomiso AGD-CFN No más impunidad, siendo el Banco Central del Ecuador, de acuerdo al decreto 705, a quien se le transfieren todas las atribuciones, funciones, competencias, derechos, obligaciones y patrimonio de la extinta entidad.

Adicionalmente porque existen bienes que estaban en un estado de deterioro como ejemplo tenemos que para evitar el desmoronamiento del techo por el fuerte invierno que sufrimos (caso casa Cuenca Quito, donde se estacionan vehículos del área del ejecutivo) se ha invertido dinero en la reparación de los mismos (teniendo en cuenta que estos bienes no tienen seguro (póliza que garantice de cualquier siniestro) de tal manera evitar un perjuicio mayor.

5. Recomendación de la Contraloría General del Estado.

Cumpliendo con las recomendaciones realizadas por la contraloría se dispuso notificar a los ex – trabajadores con el requerimiento de la devolución de lo entregado por concepto de utilidades del ejercicio económico 2012 indebidamente, a la mayoría de éstos se les dejó una comunicación en el domicilio que se encontró en el expediente de cada uno, a otros hubo que tratar de ubicarlos por otros medios. Hasta la actualidad ninguno se ha acercado para hacer la devolución de los valores.

Sin embargo tenemos a 2 ex trabajadores que se sienten perjudicados en su liquidación de indemnización al ser despedidos.

- a) La señora JESSICA ELIZABETH ALVARADO JORDAN, quien ha demandado a la compañía en Juicio laboral No. 09100-2016-00031, pretendiendo la cantidad de USD\$9.000,00

	VALORES SEGÚN ACTA DE FINIQUITO \$	VALORES SEGÚN DEMANDA \$
TOTAL	2.595,61	9.273,80
MENOS LA DEVOLUCIÓN DE PAGO INDEBIDO POR PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES QUE NO CORRESPONDEN SEGÚN LEY		26.668,67
DIFERENCIA A FAVOR DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.		24.073,06

Si restáramos el mayor valor igual debería devolver la cantidad de USD\$17.394,87. La compañía ha comparecido en este proceso sin embargo la Corte Provincial en sentencia del 12 de julio del 2017 falló negando la reconvencción es decir que a las pretensiones de la actora se le contrapusiera los valores a devolver, por lo que corresponderá impugnar en casación.

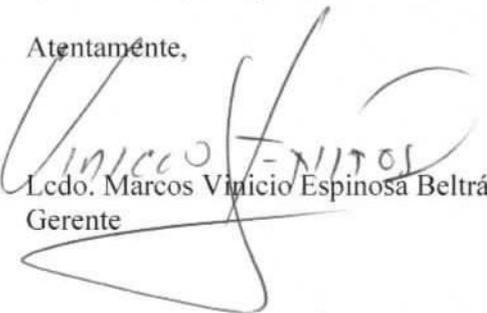
b.- El señor ÁNGEL LUIS MESTANSA LEÓN, que ha demandado mediante juicio laboral N° 09100-2017-0002, que sigue contra la compañía y que aduce tener un hijo con discapacidad por tanto le corresponde la indemnización que contempla esos valores, aún no se ha pronunciado la Corte Provincial, aunque se prevee que el fallo va a ser igual pues es el mismo juzgador.

6.-Propuestas y recomendaciones a la Junta General

Recomiendo a la Junta General, tomar las acciones pertinentes que permitan fortalecer las estrategias implantadas, por esta nueva Administración, a efectos de impulsar el armónico desenvolvimiento de las operaciones de la Compañía y lograr mejores rendimientos en sus operaciones.

De esta manera Señor Accionista, concluyo mi informe de labores y aprovecho esta oportunidad para agradecer a usted la confianza en mí depositada.

Atentamente,


Lcdo. Marcos Vinicio Espinosa Beltrán
Gerente