

**INFORME DEL GERENTE SOBRE LAS ACTIVIDADES
REALIZADAS POR INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31.12.2017**

Señores Accionistas de
INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.
Ciudad.

Estimados señores:

De conformidad con el Reglamento sobre la Información y Documentos que están obligadas a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros las sociedades sujetas a control y vigilancia, del 25 de marzo del 2015, las normas afines y los Estatutos de la Compañía, elevo a consideración de Ustedes, el Informe sobre las actividades desplegadas por INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A. durante el ejercicio económico 2017, así como también su Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral al concluir el mencionado período.

1. Cumplimiento de objetivos

En el ejercicio económico de 2017, -cumpliendo una de nuestras metas actualizamos el catastro de los inmuebles que administra la inmobiliaria puesto que la cantidad sufre variaciones ajenas a nuestra voluntad y que son las siguientes:

- Oficio BCE-DAEA-2016-08333-O emitido con fecha 30 de diciembre del 2016. Solicitando la administración de 19 inmuebles a partir del 01 de enero del 2017, esto responde a la incorporación progresiva de bienes para la administración (facultad del BCE). Dicho encargo se ratificó y extendió de forma indefinida mediante comunicado No. BCE-DAEA-2017-0181-O del 02 de febrero del 2017
- Oficio No. BCE-DAEA-2017-0329-O del 07 de julio del 2017 a través del cual se encomiendan 4 inmuebles ubicados en la provincia del Guayas, parroquia Chongón.
- Memorando Nro. BCE-DAEAOUIO-2017-0270-M del 11 de julio del 2017 informando sobre la transferencia de dominio de 10 inmuebles (ubicado en la capital) a favor del Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (INMOBILIAR)

- Oficio Nro. BCE-DAEAOUIO-2017-0116-O del 24 de agosto ratificando la administración de los inmuebles que ya habían sido entregados en comunicados emitidos durante el 2017 y finales del 2016 añadiéndose una (1) propiedad ubicada en la provincia del Guayas
- Tras las consultas de impuestos 2017, el sistema de los municipios de ciertos cantones reflejan cambio de propietario, producto de Transferencias que realiza el BCE a favor de Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público (Inmobiliar) -información que obtenemos por los certificados que solicitamos al Registro de la Propiedad- 124 bienes en total. En algunos de estos casos, se celebraron a posteriori actas de entrega recepción con funcionarios del Proyecto Banca Cerrada.

La actividad que realiza la compañía es de "administración de bienes" sin que para esto sea necesario verificar el origen de los mismos es decir nuestro contratante suscribe convenio con la sociedad Inmobiliaria Doce de Octubre S. A., para que esta le administre inmuebles, ya que la actividad de la compañía contempla la de corretaje y organización de propiedades. El propietario puede haber adquirido los bienes por cualquier título traslativo de dominio: compra, por dación, por adjudicación o por mandato legal entre otros. Inmobiliaria Doce de Octubre S.A. se encarga hasta de la custodia de los mismos.

El terremoto del 2016 avoco a que se realizaran las inspecciones a cada uno de los inmuebles para determinar el grado de afectación de los mismos y poder documentar el estado de las propiedades y sus necesidades de reparaciones en ciertos casos.

Mediante informe trimestral se fue informando a nuestro contratista propietario de los bienes el estado de depreciación de tales inmuebles, inspecciones que se dieron con personal de la compañía en unos casos y en otros acompañados por funcionarios del BCE.

2.- Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General

La Junta de Accionistas del 2016 revisó la contabilidad sin realizar disposiciones puntuales respecto a algún caso en particular, que no sea el fiel cumplimiento de administrar los bienes como un buen padre de familia

3.- Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio económico

Inmobiliaria Doce de Octubre S.A. obtuvo una pérdida operacional de \$ 312.792,48 producto del giro normal del negocio, relativo al 20% que le corresponde a la Compañía, en vista de las limitaciones que tenemos.

No es necesario aclarar que la sociedad es considerada empresa pública según el artículo innumerado de la Ley de Compañías:

"Art. ...- Exclusivamente para asuntos de carácter societario, las sociedades anónimas cuyo capital societario esté integrado única o mayoritariamente con recursos provenientes de: 1. entidades del sector público; 2. empresas públicas municipales o estatales o, 3. sociedades anónimas; cuyo accionista único es el Estado, estarán sujetas a las disposiciones contenidas en esta Sección. Para los demás efectos, dichas empresas se sujetarán a las disposiciones contenidas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Nota: Artículo agregado por Disposición Final Segunda de Ley No. 0, publicada en Registro Oficial Suplemento 48 de 16 de Octubre del 2009."

Al colocar en arrendamiento los inmuebles que administramos obtenemos valores por cánones que se destinan el 80% para el contratante previamente se descuenta los rubros que corresponden a gastos inherentes a los inmuebles como expensas, alícuotas así como mantenimiento y reparaciones; el 20% es lo que constituye nuestro ingreso.

Ingreso que se ha visto mermado pues la cantidad de inmuebles productivos ha disminuido y por ende la liquidez de la compañía. Cabe indicar que a pesar del ingreso de varios bienes para su administración, ello no significó nuevas oportunidades para la captación de recursos financieros al tratarse de terrenos o galpones deteriorados, es decir improductivos; en estos casos nuestra administración se centró en supervisar la custodia de los mismos como procurar que el deterioro se desacelere como fuera el caso del abandono de tales inmuebles. En reuniones mantenidas con las autoridades de turno, se planteó la posibilidad de realizar obras de restauración de los inmuebles recibidos a inicios del 2017 a fin de repotencializarlos mas no obtuvimos respuesta.

Tal moción fue presentada basados en que si los bienes se alquilan libera al BCE de colocarle guardianía puesto que este gasto le corresponde al propietario y el hecho de que existan personas utilizando el inmueble coadyuva a que se conserven los mismos. Por otra parte, el riesgo de que sean inquilinos problemáticos se reduce ante el riguroso proceso de selección

de arrendatarios que hemos implementado tras el cual se elabora el respectivo estudio previo de la situación económica-social del aspirante permitiendo que el escogimiento sea el más conveniente para los intereses de la compañía.-

4.- Aspecto relevante durante el ejercicio económico

La Compañía por disposiciones del contratante se encargó de realizar la contratación de las compañías que realizan el servicio complementario de vigilancia y guardianía de inmuebles. Inicialmente a solicitud de nuestro accionista se contrató con la compañía DELTA SEGURIDAD, proveedor que presentó inconvenientes al momento de realizar una supervisión de rutina no encontramos en su puesto al guardia asignado al bien ubicado en Carcelén (Quito), mientras que—y en otra ocasión al pretender tener una reunión con los supervisores, gerencia y representantes legales para arreglar una inspección conjunta a los inmuebles adujeron que se encontraban fuera del país en una capacitación sin notificación previa ni solucionamos el inconvenientes que tuvimos en esa oportunidad. Estas inconformidades y falencias en la provisión de los servicios de seguridad y custodia, nos avocó a que solicitáramos nuevas propuestas de diferentes compañías de vigilancia que nos proporcionen las garantías necesarias de protección de los inmuebles, entre las que revisamos la más recomendable (Seguridad Física y Empresarial SEFIEM Cía. Ltda. y Asesores Especialistas en Seguridad y Monitorco C. Ltda. A.E.S.M.) y cuyos honorarios se encontraban acorde a los que constan en el portal de compras públicas SERCOP, velando los intereses institucionales.

Tenemos recuperación de la cartera quedando unos pocos asuntos legales pendientes a nivel de vía judicial ya que son inquilinos de más de 6 años en ocupación de los inmuebles que no tenían supervisión y por tanto son reacios a cumplir con el contrato y en su mayoría no pagan los cánones de arriendo por lo que se encuentran en proceso de desahucio.

5.- Propuestas y recomendaciones a la Junta General

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

Acciones tales como cuando el BCF transfiera algún inmueble que consta en nuestra administración se nos comuniqué para poder tomar las acciones necesarias y notificar al inquilino preparando documentación entre otros.

Que el propietario de los inmuebles nos facilite vía digital o en fotocopia los documentos como certificados del registro de la propiedad que acreditan la transferencia de algún inmueble.

Permitir que esta empresa "pública" sea como el Banco del Pacífico, autosustentable, es decir pueda no solamente administrar bienes públicos sino también privados, realizar corretaje y todo lo inherente a una inmobiliaria.

Con lo expuesto concluyo mi informe de labores y aprovecho esta oportunidad para agradecer a usted la confianza depositada en mí y en el equipo de trabajo que gerencio.

Adjunto el informe que el área de activos de Inmobiliaria Doce de Octubre S.A. presentó con una recopilación de las acciones más relevantes en el 2017

Atentamente,

Ledo. Marcos Vinicio Espinosa Beltrán Gerente

Guayaquil, 18 de noviembre del 2018

Edgial: 17