

Informe 2019

**De la Administración a la
Junta General de Accionistas**



**Plywood
Ecuatoriana S.A.**

INFORME QUE PRESENTA LA ADMINISTRACION DE PLYWOOD ECUATORIANA S.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2019

Señores accionistas:

Para dar cumplimiento a disposiciones estatutarias, me permito presentar a ustedes el informe de la administración sobre el ejercicio 2019.

EMERGENCIA DE SALUD. -

El Gobierno nacional en Decreto Presidencial N° 1017 declaró el estado de excepción por calamidad pública el 16 marzo del 2020, pocos días antes de la fecha de la Junta General Ordinaria convocada en primera instancia. Para esta segunda convocatoria hemos tomado en consideración las medidas de seguridad sobre la salud y el distanciamiento social, que han sido dictadas para evitar el contagio del Covid-19.

Antes del Covid-19, la débil situación fiscal, económica, política y social obligó al Gobierno nacional a solicitar ayuda del Fondo Monetario Internacional, en parte, por el efecto que dejó la protesta social de octubre 2019. En esta circunstancia con un PIB estimado por el Banco Mundial de 0.10% en el año 2019, el Ecuador recibió la emergencia de salud con una economía frágil y un fisco sin recursos que ha conducido a la mayor recesión regional de las últimas décadas.

Se sumó a la emergencia sanitaria y a la crisis fiscal y económica la caída de los precios del petróleo. El Ecuador será uno de los países más afectados en la región, pues el Banco Mundial pronostica que el PIB caerá en un 7.4 % en el 2020.

En el mes de junio se ha iniciado el proceso de reapertura económica, pasando gran parte del país a semáforo amarillo. El crecimiento de la demanda será lento debido a la pandemia, la falta de estímulos y de inyección de recursos por parte del Gobierno para reactivar la economía.

ENTORNO NACIONAL. -

Según el Banco Mundial el Covid-19 ha producido una crisis sin precedentes, crisis de salud global con una gran cantidad de pérdidas humanas, que ha conducido a la mayor recesión desde la segunda guerra mundial. La proyección de crecimiento de las economías mundiales es incierta al igual que el control de esta pandemia. Esta emergencia sanitaria llevará a una gran contracción en la mayoría de los países de mercados emergentes y es probable que tenga efectos dañinos a mediano y largo plazo en el crecimiento y recuperación de las economías mundiales.

Las prioridades inmediatas son, aliviar el problema de salud y la pérdida de vidas humanas, encontrar el camino de una recuperación económica, atender el problema de la desocupación, el trabajo informal, los problemas sociales y la pobreza en la población más vulnerable. Una vez que la crisis disminuya, tiene que haber un compromiso de políticas sustentables a mediano plazo en lo fiscal, en lo energético y se deben realizar las reformas estructurales necesarias para asegurar el crecimiento de las economías a largo plazo. Para poder lograr estos resultados, es indispensable la acción global coordinada y la cooperación entre las naciones y organismos multilaterales.

Para enfrentar esta crisis, el Gobierno nacional, el poder legislativo y los partidos políticos, deben encarar con acuerdos este reto sin precedente para la salud y economía de los ecuatorianos.

Es importante que se mantengan servicios públicos esenciales como salud, educación y seguridad, y que exista el suficiente apoyo al sector privado para reactivar la economía y mantener las fuentes de trabajo.

Durante este periodo de recuperación, el país necesita focalizar los subsidios a los más pobres, y tratar de llevar adelante los correctivos estructurales, para consolidar la recuperación de la economía, el refinanciamiento de la deuda pública y la disminución del gasto fiscal.

Para salir de esta crisis, será necesario del trabajo mancomunado de todos los sectores con el único objetivo de encontrar las soluciones adecuadas.

La Asamblea Nacional, aprobó la de Apoyo Humanitario, que es poco clara y tiene muchos vacíos en la parte laboral. Se encuentra en proceso de aprobación la ley de Finanzas Públicas, que permitirá un mejor control presupuestario y manejo de las finanzas públicas.

EMPRESA EN MARCHA. -

Los ingresos de la empresa durante los últimos años se relacionan básicamente con el arriendo de galpones y oficinas a negocios privados.

La superficie de terreno de propiedad de la empresa es la que sigue:

Propiedades:	Libros		
	M ²	USD M ²	USD 1,000
<i>Terrenos cantón Quito</i>			
Solar Oe1J Otoyá Ñan - Terreno	5,201	47.0	244
Ave Maldonado S34-370 - Galpón principal	29,430	68.9	2,028
S34 Amaru Ñan y Ave Maldonado	3,079	68.6	211
	37,710	65.9	2,484

El área de construcción, el valor promedio por M2 y el ingreso mensual promedio en miles de dólares de las áreas arrendadas es el siguiente:

Áreas arrendadas (2019)	M ²	USD M ²	USD 1,000
Áreas cubiertas	11,077	3.88	43
Patio de maniobras	10,703	1.08	11
	21,780	2.48	54
Áreas no arrendadas	1,250		
Áreas PESA	4,887		
Superficie construida	27,917		

El ingreso por arrendamiento en el año 2019 fue de USD 648.000 (2018: USD 636.000). Durante el año 2020 se esperaba un ingreso similar por aproximadamente USD 652.000, pero por efecto del Covid-19 nos vimos obligados a renegociar con algunos arrendatarios. El efecto de estas renegociaciones será de USD 42.000 menos de ingresos para un neto de USD 610.000 equivalentes al 6.4%.

Durante el año que se reporta, no se logró construir o vender el terreno de 5,201 M2 que se encuentra ubicado en la calle Otoyá Ñan. Con el fin de incrementar los ingresos de la empresa en el 2020, continuaremos nuestros esfuerzos para convertir este lote de terreno en activo productivo.

El 7 de septiembre 2018, la compañía llevó a cabo un cambio de estatutos para poder llevar a cabo operaciones de arrendamiento. Por esta razón, la empresa implementó una política y lleva a cabo procedimientos para una prevención eficaz del lavado de activo y financiamiento de delitos incluido el terrorismo. Se ha preparado un manual, que se somete a la aprobación de esta Junta General, que contiene las políticas, procedimientos y responsabilidades, que nuestra organización deberá observar a cada instancia, de conformidad con el marco legal y resolutive emitido por la Superintendencia de Compañías y la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) que le atañe a Plywood Ecuatoriana S. A. como empresa del sector inmobiliario.

RESULTADOS. -

A continuación, se presenta un resumen de los resultados operativos del periodo para mayor ilustración:

Resultado integral	2018	2019
Ingresos por arrendamientos	636.461	647.954
Intereses ganados	24.011	29.574
Total ingresos	660.472	677.528
Costos operativos:		
Administración	(534.391)	(533.834)
Mejoras en arrendamiento	(55.119)	(61.583)
Otros gastos, neto	(8.789)	3.038
Total costos operativos	(598.299)	(592.379)
Resultado antes de impuesto a la renta	62.173	85.149
Impuesto a la renta	(49.223)	(34.347)
Resultado de la operación	12.951	50.802
VPP en empresa afiliada	(706.058)	(283.309)
Resultado neto	(693.108)	(232.508)

PREDIOS RURALES. -

Al 31 de diciembre del 2019, el estado de los procesos legales en contra de la Compañía, relacionados con invasiones en terrenos es el siguiente:

Predio La T: En el predio “La T”, con una superficie de 421 hectáreas, invasores demandaron un juicio de amparo posesorio, el cual en sentencia de primera instancia no se les concedió. Luego interpusieron un recurso de apelación ante la sala Multicompetente de la Corte Provincial de Justicia de Esmeraldas, que mediante sentencia de fecha diciembre 2014 declaró sin lugar. A este fallo de segunda instancia los demandantes interpusieron un recurso de casación, que ha sido aceptado a trámite en la Corte Nacional de Justicia.

Con fecha 20 de enero del 2015, la Sala de lo Civil y Mercantil no admitió a trámite el Recurso de Casación y dispuso que el proceso sea devuelto al juez de primera instancia para la ejecución de la sentencia.

Sobre este mismo inmueble, en la Subsecretaría de Tierras del MAGAP se ha iniciado un trámite administrativo de Reversión a la Adjudicación en contra de Plywood Ecuatoriana S.A. la misma que es aceptada por la Subsecretaría de tierras y Reforma Agraria; sin embargo, con fecha 15 de noviembre de 2017 la Coordinadora General Jurídica en representación del MAGAP declaró la nulidad de la resolución de la Subsecretaría de tierras y Reforma Agraria disponiendo se ejecute esta disposición en sede administrativa.

Con fecha 16 de noviembre de 2018, se admite la segunda acción de protección extraordinaria solicitada por los demandados de acuerdo con lo establecido en la Ley de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional. De los jueces de la Corte Constitucional ya posesionados se procede al sorteo de la presente causa el 14 de noviembre 2019.

Predio “Quinto Piso” - En el juicio de amparo posesorio contra de Plywood Ecuatoriana S.A. de un inmueble de 1,200 hectáreas, luego del proceso y pruebas aportadas mediante sentencia de primera instancia de 15 de abril de 2014, el juez aceptó las acepciones de ilegitimidad de personería y cosa juzgada, declarando sin lugar la demanda. Los demandantes apelaron el fallo a segunda instancia y luego del trámite y alegato respectivo, la Corte Provincial de Justicia de Esmeraldas mediante fallo del 12 de agosto de 2014, declaró sin lugar el recurso de apelación.

Con fecha 28 de agosto del 2014, la Corte Provincial de Esmeraldas emitió una providencia por la cual se revoca el auto de 12 de agosto de 2014 y se dispone autos en relación, a fin de resolver sobre el recurso de apelación propuesto. La excusa utilizada fue que en el conteo del plazo procesal se tomó como día hábil en el proceso un viernes santo, error que no ha influido en el desarrollo del proceso ni en la presentación de pruebas u otra circunstancia de fondo que altere la Litis de esta causa.

Con fecha 3 de enero del 2015, la Compañía fue notificada con los nombres de los nuevos jueces que van a conocer la presente causa, quedando conformado otro tribunal que deberá resolver el proceso.

Con fecha 21 de julio de 2017, se notifica mediante sentencia de la Sala Única Multicompetente de la Corte Provincial de Esmeraldas, en la cual se declara sin lugar la demanda presentada por el representante legal de la Comuna “La Seiba” en contra de Plywood Ecuatoriana S.A. Al no haberse justificado el atentado a la posesión alegado, se rechaza el recurso de apelación presentado por los invasores, por lo que en este proceso no cabe ninguna otra acción legal.

Por disposición del Consejo de Participación Ciudadana y Control Social se dispone que la corte Constitucional entre en un proceso de vacancia judicial, por lo que, sobre las causas bajo su conocimiento no se emitieron fallos ni sentencias.

A criterio de la Administración de la Compañía, todos los reclamos podrían ser resueltos en condiciones favorables, dentro de los procesos legales.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES. -

La administración recomienda a la Junta que autorice absorber los resultados del presente periodo por USD 232,508 haciendo uso de la cuenta de “Resultados Acumulados provenientes de adopción por primera vez de NIIF’s”. De este modo el saldo de la cuenta “Resultados Acumulados provenientes de adopción por primera vez” quedaría reducido de USD 2’253,345 a USD 2’020,838.

La administración cree conveniente estudiar las mejores opciones de negocios a desarrollarse en los predios de la empresa, debido a que los resultados operativos, si bien son positivos, tienen un rendimiento bajo en relación con el monto de los activos de inversión.

Un especial agradecimiento, a Vicente Galarza - Apoderado, al Directorio y a ustedes señores Accionistas por la confianza que me han brindado.

Gracias,

Cesar Alvarez
Presidente

Quito, 12 junio 2020

BALANCES AUDITADOS

PLYWOOD ECUATORIANA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	321,781	338,971
Cuentas por cobrar comerciales	7	21,744	41,466
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16	42,601	37,841
Inventarios		-	113
Impuestos por recuperar	13	63,907	39,478
Otras cuentas por cobrar		85,224	38,792
Total activos corrientes		535,257	496,661
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	16	438,678	362,678
Inversiones en acciones	8	1,372,786	1,656,420
Propiedades y equipos	9	186,814	148,265
Propiedades de inversión	10	4,515,763	4,678,043
Total activos no corrientes		6,514,041	6,845,406
Total activos		7,049,298	7,342,067

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Vicente Galarza
Apoderado



Carlos Sánchez Rojas
Contador

PLYWOOD ECUATORIANA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Nota	2019	2018
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar a proveedores	11	41,938	40,484
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	16	207,136	326,418
Impuestos por pagar	13	7,856	7,231
Otras cuentas por pagar	12	16,799	9,386
Obligaciones acumuladas		87,733	43,732
Total pasivos corrientes		361,462	427,251
Pasivos no corrientes			
Otras cuentas por pagar	12	111,841	107,841
Obligaciones sociales	15	430,175	434,764
Total pasivo no corriente		542,016	542,605
Patrimonio			
Capital social	17	2,000,000	2,000,000
Reserva legal	18	1,041,461	1,041,461
Resultados acumulados	18	3,104,359	3,330,750
Total patrimonio		6,145,820	6,372,211
Total pasivos y patrimonio		7,049,298	7,342,067

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Vicente Galarza
Apoderado



Carlos Sanchez Rojas
Contador

PLYWOOD ECUATORIANA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por venta servicios	19	656,262	642,691
Costo de ventas	20	-	(271)
Utilidad bruta		656,262	642,420
Gastos de administración	20	(597,127)	(594,377)
Otros ingresos, neto		414	(1,167)
Utilidad en operaciones		59,549	46,876
Participación en el resultado de compañías asociadas	8	(283,309)	(706,058)
Ingresos financieros, neto		25,599	15,297
Pérdida antes de impuesto a la renta		(198,161)	(643,885)
Impuesto a la renta	14	(34,347)	(49,223)
Pérdida neta del año		(232,506)	(693,106)
Otros resultados integrales			
Nuevas mediciones de los planes de beneficio definido - ganancias actuariales		6,117	2,059
Resultado integral del año		(226,391)	(691,049)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros


Vicente Galarza
Apoderado


Carlos Sánchez Rojas
Contador

PLYWOOD ECUATORIANA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados		
			Por aplicación inicial de NIIF	Resultados	Total
Saldo al 1 de enero del 2018	2,000,000	1,041,461	4,487,443	(1,540,991)	7,063,260
Pérdida neta del año	-	-	-	(693,108)	(693,108)
Otros resultados integrales	-	-	-	2,059	2,059
Saldo al 31 de diciembre del 2018	2,000,000	1,041,461	4,487,443	(2,232,040)	6,372,211
Pérdida neta del año	-	-	-	(232,508)	(232,508)
Compensación de pérdidas acumuladas	-	-	(2,234,096)	2,234,096	-
Otros resultados integrales	-	-	-	6,117	6,117
Saldo al 31 de diciembre del 2019	2,000,000	1,041,461	2,253,346	(224,333)	6,145,820

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Vicente Galaiza
Apoderado



Carlos Sánchez Rojas
Contador

PLYWOOD ECUATORIANA S.A.

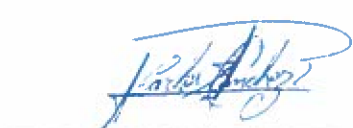
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Pérdida del año antes de impuestos a la renta		(198,161)	(643,895)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo			
Depreciación de propiedades y equipos	9	1,659	1,420
Pérdida en venta de propiedades y equipos	9	2,951	-
Depreciación de propiedades de inversión	10	159,329	159,211
Participación en el resultado de compañías asociadas	8	283,310	706,058
Obligaciones sociales	15	39,151	40,680
		<u>288,239</u>	<u>263,444</u>
Cambios en activos y pasivos			
Cuentas por cobrar comerciales		19,722	(40,591)
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas		(80,760)	119,824
Inventarios		113	-
Impuestos por recuperar		(24,429)	(6,851)
Otras cuentas por cobrar		(46,432)	(27,325)
Cuentas por pagar a proveedores		1,454	(79,818)
Cuentas por pagar a compañías relacionadas		(119,262)	323,285
Otras cuentas por pagar		11,413	9,386
Impuestos por pagar		625	(15,302)
Beneficios sociales		44,001	(12,082)
Obligaciones sociales		(37,623)	(55,409)
		<u>57,041</u>	<u>478,601</u>
Impuesto a la renta pagado	14	(34,347)	(49,223)
		<u>22,694</u>	<u>429,378</u>
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades de inversión	10	-	(66,528)
Baja de propiedades y equipos	9	-	71,815
Adiciones de propiedades y equipos	9	(40,208)	-
Ventas de inversiones en acciones		324	-
		<u>(39,884)</u>	<u>5,287</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento			
Pago de préstamos a compañías relacionadas		-	(100,000)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión		-	(100,000)
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo		(17,190)	334,665
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año		338,971	4,306
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>321,781</u>	<u>338,971</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Vicente Galarza
Apoderado



Carlos Sánchez Rojas
Contador