

**INFORME DE LAS ACTIVIDADES DE LA GERENCIA DE LA EMPRESA
"PARQUE INDUSTRIAL IMBABURA" SA. CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2014.-**

Señores accionistas:

Doy cumplimiento a lo dispuesto en los estatutos internos, así como en la Ley de Compañías vigente, presentando el informe de las actividades de la empresa Parque Industrial Imbabura S.A. correspondiente al ejercicio económico del año 2014, de la siguiente manera:

1.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE LOS INFORMES DE LAS ACTIVIDADES DEL PERÍODO 2014.-

1.1.- La Junta Extraordinaria de Accionistas del 23 de mayo del 2014 conoció los informes de los administradores relacionados con la gestión correspondiente al año 2013, y luego de su lectura y algunas acotaciones de los asistentes que fueron debidamente absueltas, resolvió, por unanimidad:

1.2.- Aprobar los informes de los administradores de la empresa Parque Industrial Imbabura S.A. presentados a esta Junta de la gestión desarrollada en el período correspondiente al año 2013.

2.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL INFORME DE COMISARIA RELACIONADO CON GESTIÓN FINANCIERA DEL AÑO 2014.-

2.1.- El informe de la señora Comisaria una vez en conocimiento de los asistentes luego de la lectura por parte de secretaría abrió varias intervenciones con inquietudes que fueron aclaradas y absueltas personalmente por la doctora Susana Cifuentes, luego de lo cual sometido a votación se resuelve:

2.2.- Aprobar por unanimidad el informe de la señora Comisaria de la empresa correspondiente al período 2013 con las conclusiones y recomendaciones formuladas en el mismo.

3.- CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA.-

Se da lectura al Informe presentado por el señor auditor externo Ing. Fernando Valenzuela documento que analiza la situación económica, administrativa y legal de la empresa poniendo énfasis en que deben realizarse acciones tendientes al cumplimiento de la Ley de Empresas Públicas vigentes tanto por parte de los señores accionistas, como de sus directivos y administradores. Con estas observaciones y sugerencias, la Junta resuelve:

3.1.- Aprobar el informe de Auditoría Externa correspondiente al período 2013 en su totalidad, con las observaciones y comentarios que contiene y de esta manera para una transición de empresa privada a empresa pública.

4.- GESTIÓN FINANCIERA.-

La Junta Extraordinaria del año pasado conoció y revisó el Balance General y el Informe de Resultados correspondientes al ejercicio del año 2013. La responsable del área financiera y contable procedió a realizar verbalmente los alcances solicitados por los señores accionistas, así como varias inquietudes y observaciones que fueron debidamente atendidas por la funcionaria, luego de lo cual se resuelve:

4.1.-Aprobar el Balance General y el Estado de Resultados del PIISA correspondiente al ejercicio económico del año 2013.

5.-DESIGNACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO PARA EL AÑO 2014.-

De acuerdo a las normas legales vigentes corresponde a las empresas como el PIISA disponer y nombrar anualmente un Auditor Externo quien tiene funciones específicas y especiales de vigilancia de las mismas y la emisión de un Informe anual reportando la gestión y la administración empresarial ajustada a las normas especiales y generales.

Una vez cumplido el ejercicio de su nombramiento la gerencia informa que no se ha recibido propuestas de profesionales o consultoras del medio para estas funciones en la empresa, por lo cual sugiere a los accionistas aprobar la única propuesta recibida que corresponde a la del ing. Fernando Valenzuela quien, precisamente ha finalizado su periodo.

La Junta resuelve:

5.- Designar al ingeniero Fernando Valenzuela como representante de su consultora para las funciones de Auditor Externo del PIISA en el periodo del año 2014

6.- NOMBRAMIENTO DEL DIRECTORIO Y GERENTE DE LA EMPRESA.-

El gerente-secretario de la empresa informa a los señores accionistas presentes que de acuerdo a los Estatutos Internos vigentes es necesario proceder a la renovación de los Vocales del Directorio una vez que han cumplido su periodo de dos años de actividades. Igual corresponde al señor gerente que ha cumplido su periodo de 4 años estatutariamente vigentes.

La gerencia invoca los Estatutos Internos en las partes pertinentes para conocimiento de los asistentes quienes luego de varias consideraciones personales y de intercambio de opiniones, deciden, por unanimidad, la conformación del organismo:

6.1.- Estructurar el Directorio del PIISA para un periodo estatutario de dos años con el nombramiento de 3 vocales principales y 3 suplentes para el periodo 2014-2106, de acuerdo a los Estatutos Internos y las competencias allí expresas, de la siguiente manera:

VOCALIA PRINCIPALES

- > Ing. Álvaro Castillo Aguirre
- > Ing. María de Lourdes Morales
- > Sr. César Pérez Yacolla

VOCALIA SUPLENTES

- Ing. Patricia Yépez
- Ing. Marco Jarrin Maya
- Ing. Gabriela Maya

6.2.-Nombrar al doctor José Albuja Chaves como gerente general de la empresa Parque Industrial Imbabura S.A. para un periodo estatutario de cuatro años. Quien como tal también lo hará de secretario de los organismos internos de acuerdo a la Ley y Estatutos

7.-GESTION ADMINISTRATIVA Y LEGAL-

7.1.- La publicación de la Ley de Lavado de Activos y la creación de la Unidad de Análisis Financiero (UAF) obligó a las empresas con actividades inmobiliarias al cumplimiento estricto de una normativa secuencial y especial que la hemos iniciado con ciertos tropiezos por cuanto en nuestro medio provincial se carece de experiencias en este sentido.

Por esta razón la gerencia se relacionó con una consultoría de la ciudad de Quito logrando un convenio de asesoramiento específico en la materia a través de su representante el ingeniero Fernando Tarapués, profesional que tiene a su cargo los

trámites pertinentes para obtener la respectiva calificación para esta empresa y el código asignado que lo habilite legalmente.

En este sentido previo informe concreto de gerencia la Junta procedió a autorizar los trámites legales para nombrar a la profesional que nos representará como Oficial de Cumplimiento de acuerdo al respectivo mandato legal en la persona de la doctora Sonia Guevara, profesional que hizo seguimiento permanente en cuanto a capacitación personal y técnica con sus propios recursos y hoy que se encuentra habilitada y autorizada por la UAF necesita recibir su nombramiento en esta empresa, por lo cual el sector financiero se encuentra asesorándose en el ministerio del Trabajo para el visto bueno y la aprobación respectiva previa información de las competencias que tendrá a su cargo y que serán remitidas a dicha dependencia.

7.2.- A finales del mes de agosto de 2014 la licenciada Martha Salvador Félix, secretaria de la empresa, al cumplir más de 40 años de servicios no interrumpidos en la misma, procedió de acuerdo con la Ley a solicitar el respectivo desahucio amparada en sus derechos laborales, siguiendo los trámites pertinentes, asunto que lo calificó el respectivo Ministerio y luego de un análisis legal y económico se llegó a un consenso sobre el monto económico que le correspondía, el cual fue cancelado haciendo uso de los recursos que por ley la empresa tenía asignados luego de estudios actuariales sucesivos aprobados por la Junta de Accionistas como fondos provisionales para el personal de la empresa, los mismos que hasta la presente se encuentran disponibles para cualquier decisión de la empresa.

Posteriormente, luego de un dilatado trámite central en el propio ministerio del Trabajo que así lo estipula se recibió la disposición de cancelar a la reclamante el valor acumulado y único que le fuera cancelado en su totalidad, previa la suscripción de documentos y formularios oficiales de dicha cartera de Estado.

-Igualmente, el gerente de la empresa al cumplir más de 25 años no interrumpidos de labores y sabedor de sus derechos con este tiempo acumulado procedió también a solicitar de la manera más respetuosa el acogerse a este beneficio, haciéndolo, como es del caso ante el señor presidente del Directorio que representa a los señores accionistas, pues en tratándose de un hecho personal debía llegar a un nivel jerárquico superior de acuerdo a la ley y los Estatutos Internos.

El señor presidente del Directorio fue citado en los plazos previstos para comparecer al ministerio del Trabajo, y pese a mi exhortación respetuosa de carácter epistolar avocando por buscar una solución equitativa, justa y respetuosa, el asunto sigue pendiente y como en rebeldía tramitaria.

Por ello mi invocación a los señores accionistas que analicen serenamente el caso y hagan justicia con un funcionario que ha entregado todo su esfuerzo por mantener al Proyecto constructivo de la empresa activo y en vías de culminar su misión y objetivos.

7.3.-En el año analizado se realizaron varios trabajos en el proyecto, especialmente limpieza y nivelación de calzadas en el lado norte de la avenida Rodrigo de Miño, así como la construcción de la acera oriental y final de la misma incluyendo el bordillo respectivo. Igualmente movimiento de tierras y desalojo, pero este último rubro resultó muy difícil por la estructura rocosa sumamente petrificada de la colina, por lo cual los lotes planificados en el proyecto no se encuentran completos, asunto que ha paralizado la demanda de compra-venta de los mismos.

En este orden, los trabajos realizados en la Manzana III de la urbanización tuvieron mucho éxito a tal punto que se comercializaron 10 lotes en poco tiempo aunque en el primer trimestre de este año, cuya recaudación total a corto plazo será del orden superior a los \$ 200.000 USB, confirmando una liquidez interesante a la empresa. (Ver cuadro siguiente)

PARQUE INDUSTRIAL IMBABURA S.A.

VENTA LOTES HASTA EL 31 DE MARZO 2015

MANZANA III					
LOTES	METROS	VALOR TOTAL	ABONO	FALTANTE	PLAZO
1	974,91	\$ 53.620,05	\$ 53.620,05	\$ -	_____
3	670,84	\$ 71.266,80	\$ 71.266,80	\$ -	_____
4	624,92				
5	580,04	\$ 72.541,30	\$ 5.000,00	\$ 67.541,30	HASTA EL 30 DE ABRIL /2015
6	535,98				
7	490,48	\$ 28.881,20	\$ 3.000,00	\$ 25.881,20	HASTA EL 13 DE ABRIL /2015
8	449,86	\$ 58.343,35	\$ 3.000,00	\$ 55.343,35	HASTA EL 6 DE MAYO /2015
9	447,73				
10	512,4	\$ 68.328,65	\$ 5.000,00	\$ 63.328,65	HASTA EL 5 DE MAYO /2015
11	538,81				
TOTAL	5.825,97	\$ 352.981,35	\$ 140.886,85	\$ 212.094,50	

7.4.-El 24 de marzo de 2014, el ciudadano Luis Cifuentes, luego de varios diálogos previos en esta gerencia suscribió un compromiso de compra-venta del denominado LOTE "X" del proyecto, el mismo que provisionalmente y con conocimiento de esta empresa servía de un área de distracción deportiva para el barrio aledaño hasta que se produzca su comercialización. Pero, sorpresivamente se descubrió que en un da las notarías del Cantón Ibarra se había formulado una escritura de cesión de dominio a favor del ciudadano Edgar Oswaldo Guerrero Chavez, de residencia en la provincia del Carchi, cantón Mira, la misma que había sido inscrita en el REGISTRO Mercantil de Ibarra, y a su vez dicho señor ya lo había trasferido de dominio a otra tercera persona. Esta situación se inscribe en una franca estafa pública, al parecer gestada por una red dedicada a estos menesteres, pues nuestra empresa jamás comercializó este lote a favor de nadie ni ingresó recursos por una supuesta comercialización.

La gerencia denunció el caso a la propia Municipalidad para evitar se emprenda en la construcción de algún edificio en el referido lote pero su contestación fue negativa, es decir que nada podía hacerse al respecto, por lo cual se iniciaron trámites legales para desenmascarar a los autores y cómplices de este franco delito contra una propiedad pública.

Los juicios legales, tanto civil como de orden penal al momento se encuentran en la siguiente etapa, según el abogado defensor:

"GERENTE GENERAL DEL PIISA

Atendiendo petición verbal suya de que se le entregue un informe sucinto del

estado de las causas a mi cargo, me permito manifestar lo siguiente:

JUICIO CIVIL

Nº 10333-2014-2267, seguido en contra de GUERRERO CHAVEZ EDGAR OSWALDO; siendo su estado procesal el de recopilar la prueba pedida por las partes en la estación probatoria pertinente.

JUICIO PENAL

Indagación Previa Nº 100101814070091, seguido en contra de GUERRERO CHAVEZ EDGAR OSWALDO, se están evacuando varias diligencias pedidas por las partes y concretamente por nuestra parte; y otras ordenadas directamente por la fiscalía..

8.- RECOMENDACIONES.

El proyecto urbanístico del PIISA continúa inconcluso, siendo éste el principal obstáculo, ya histórico y reiterativo, para una comercialización fluida y de interés para los inversionistas y clientes potenciales a base de una oferta atractiva para localizarse en dicho sector con unidades productivas lo permitirá el logro de una liquidez adecuada para la operación de esta compañía.

3.1.- Las obras mínimas y posibles que se encuentran descritas como Plan de Trabajo para el 2015 no son sino la continuación de una parte de las que no pudieron ejecutarse en años anteriores y podrían realizarse con recursos obtenidos de la propia comercialización.

De los señores accionistas, muy atentamente



Doctor José Albuja Chaves
Gerente del PIISA.