



PARQUE INDUSTRIAL "IMBABURA" S.A.

INFORME DE ACTIVIDADES DE GERENCIA CORRESPONDIENTE AL PERIODO

1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015



INFORME DE ACTIVIDADES DE LA GERENCIA DE LA COMPAÑÍA "PARQUE INDUSTRIAL INBABURA" S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO DEL AÑO 2015

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a lo dispuesto en los Estatutos Internos, así como en la Ley de Compañías vigente, estoy presentando el informe de actividades realizadas por el Gerente General de la Compañía Parque Industrial Inbabura S.A. correspondiente al Ejercicio Económico del año 2015, cuyo contenido se detalla a continuación:

I. CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PARQUE INDUSTRIAL INBABURA S.A.

La Junta General Extraordinaria de Accionistas del 27 de Marzo del 2015, fue convocada para tratar el siguiente Orden del Día:

1. Continuación del Quorum e Instalación de la Junta
2. Remoción del Gerente de la Compañía
3. Nombramiento del Nuevo Gerente de la Compañía
4. Clausura

Previo a la instalación de la Junta el señor Presidente informa a los señores Accionistas presentes que se debe proceder a nombrar a un Secretario Ocasional para que tome nota de la sesión y elabore el Acta correspondiente. El señor Presidente menciona el nombre del Dr. Edwin Triguero Chiriboga quien viene colaborando en la parte Técnica Legal del Consejo Municipal, lo cual es aceptado en consenso por los Accionistas.

1.1 CONSTACIÓN DEL QUORUM

Formulada el llamado de Accionistas el señor Secretario constata que están presentes el 100 por ciento del Capital Accionario, por lo que se procede con la instalación de la Junta.

1.2 REMOCIÓN DEL GERENTE DE LA COMPAÑÍA

Interviene el Ing. Álvaro Castillo en calidad de Presidente de la Junta de Accionistas, quien dando cumplimiento a lo que establece el Art. 18 Literal (g) de los Estatutos Vigentes, indica que existen varias razones que justifican un análisis serio y minucioso de la situación del Gerente Dr. José Albea Chávez.

Una vez que son analizadas todas las Acciones realizadas por el Gerente Dr. Albea, el señor Presidente eleva a moción la REMOCIÓN del Gerente, la misma que es apoyada y se procede a tomar votación, cuyo resultado es una decisión que se adopta por unanimidad.

1.3 DESIGNACIÓN DEL NUEVO GERENTE DE LA COMPAÑÍA

El señor Presidente de la Junta de Accionistas informa que existe una terna entre personas de confianza del banco de aspirantes, una vez revisados los perfiles y la experiencia de los aspirantes se establece que el Economista Néstor León Fuentes mantiene un currículo más acorde al cargo a desempeñar, sobre todo por su experiencia de 25 años en Desarrollo Rural y Local Sostenible, Director del DRI Cotacachi, Ejecución de Micro-Proyectos, Participación Ciudadana, Planificación del Desarrollo y Coordinación Universitaria.

El señor Presidente solicita se proceda a tomar votación y por unanimidad, en base a la experiencia y mayor hoja de vida se designa al Economista Néstor Fuentes León Fuentes como nuevo Gerente de la Compañía Parque Industrial Imbabura S.A., además se indica que deberá elaborarse el nombramiento correspondiente para legalizarlo en sus funciones.

1.4 CLAUSURA

Al haberse agotado los puntos del Orden del Día, con el agradecimiento correspondiente a los Accionistas por su presencia, el señor Presidente clausura la Sesión a las 17h 45' del día viernes 27 de marzo del 2015.

2. REALIZACIÓN DE JUNTA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DEL 27 DE ABRIL DEL 2015.

2.1 CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN DE LOS INFORMES DE PRESIDENCIA Y DE GERENCIA DEL AÑO 2014

Luego de su lectura y observaciones de los Accionistas asistentes, se resuelve por unanimidad:

2.1.1 Aprobado el Informe del Presidente de la Compañía Parque Industrial Imbabura S.A. presentado a esta Junta de la gestión desarrollada en el periodo correspondiente al año 2014.

2.1.2 Rechazar por unanimidad el Informe de Gerencia por no acatar con las disposiciones dispuestas por el Directorio.

2.2 CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL INFORME DE COMISARIA RELACIONADO CON LA GESTIÓN FINANCIERA DEL AÑO 2014

Luego de la lectura del Informe de la Señora Comisaria por Secretario, la señora Comisaria Dra. Susana Cárdenas hace algunos comentarios a los informes del Balance General y de Resultados y pone a consideración de los Accionistas, luego de lo cual se resuelve lo siguiente:

2.2.1 Aprobado por unanimidad el Informe de la señora Comisaria, correspondiente al año 2014, acogiendo las conclusiones y recomendaciones adoptadas en el mismo.

2.3 CONOCIMIENTO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

Se da lectura y revisa el Informe de Auditoría Externa del año 2014 elaborado por la Empresa CIDEH S.A., donde se manifiesta que existe una pérdida que supera el 50%, por lo que se corre el riesgo de liquidarse la Compañía, a lo que sigue proceder con las recomendaciones hechas por la señora Comisaria. Con este comentario la Junta resuelve:

2.3.1 Aprobado el Informe de Auditoría Externa correspondiente al periodo 2014, con las observaciones y comentarios vertidos en el mismo.

2.4 CONOCIMIENTO Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS BALANCE GENERAL Y ESTADO DE RESULTADOS CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO 2014

Revisado el Balance y el Informe de Resultados de la Gestión Financiera del año 2014 y con los alcances y explicaciones que abrevisa la responsable Comisaría y Financiera de la Compañía, se efectúan los siguientes comentarios:

- a) Se debe mantener el rubro de \$ 7.876,28 como reserva para el pago de imprevistos.
- b) Se acuerda incrementar la Reserva Legal de \$13.589,87 al aporte de Accionistas a Capital que es de \$16.900, teniendo un total de \$30.489,87.
- c) Aclaración del item Honorarios profesionales por el valor de \$7.616,64 del Estado de Resultados al 31 de diciembre del 2014.

Con esta aclaraciones la Junta resuelve por unanimidad:

2.4.1 Aprobado el Balance General y el Estado de Resultados del PISA correspondiente al periodo del año 2014.

2.5 ESTUDIO Y RESOLUCIÓN SOBRE EL PRESUPUESTO Y PLAN DE TRABAJO PARA EL AÑO 2015.

El Gerente General informa a los señores Accionistas que el presupuesto para el año 2015 se ha elaborado en base al Presupuesto del año anterior y se ha considerado ciertos cambios de orden legal obligatorio y de posibilidades reales inmediatas en cuanto a la realización de obras de inversión en su proyecto urbanístico.

Los miembros de la Junta resuelven por unanimidad:

2.5.1 Aprobado el Presupuesto y Plan de Trabajo elaborados por la Gerencia para el ejercicio económico del año 2015.

2.6. DESIGNACIÓN DE LA FIRMA DE AUDITORIA EXTERNA PARA EL AÑO 2015 Y FILIACIÓN DE SUS HONORARIOS

La Gerencia informa a los Accionistas que existe una sola propuesta para responsabilizarse de las actividades de Auditoría Externa y que corresponde a la Empresa INTERCAUSER, la misma que ha venido cumpliendo iguales competencias con el nombre de CEDIL S.A., en los últimos años sin observaciones de ninguna índole.

En tal virtud en vista de disponer de una sola propuesta la Junta de Accionistas resuelve por unanimidad:

2.6.1 Aprobare la propuesta presentada por la Firma Auditora INTERCAUSER para realizar el examen de Auditoría Externa del Ejercicio Económico del año 2015, amparándose en el Art. 318 de la Ley de Compañías y considerando el mismo pago del año 2014.

2.7. DESIGNACIÓN DE LOS COMISARIOS DE LA COMPAÑÍA PARA EL PERIODO 2015- 2017.

El señor Gerente informa a los señores Accionistas la obligación Legal de la Compañía en cuanto a la designación de un Comisario con el perfil específico para examinar las finanzas dentro de la Compañía.

La Junta resuelve por unanimidad:

2.7.1 Nombrar a la Doctora Susana Cifuentes para las funciones de Comisaria de la Compañía Parque Industrial Indabura S.A., para el periodo 2015- 2017.

3. REALIZACIÓN DE LA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA PARQUE INDUSTRIAL INDABURA S.A. EL 20 DE MAYO DEL 2015

Fue convocada para tratar el siguiente Orden del Día:

1. Revocatoria del numeral 3 Literal (b) del Acta No 80 del 27 de abril del 2015 y proceder a poner en consideración de los Accionistas la utilización de las Utilidades Acumuladas al año 2014 al Capital Social.

El Secretario de la Junta de Accionistas, da lectura al único punto del Orden del Día y luego de finalizada la misma se pone a consideración de los Accionistas asistentes.

Una vez conocido y analizado el contenido del punto de la convocatoria, la Junta resuelve:

1.1 Aprobar por unanimidad la Revocatoria al Numeral 3 Literal (b) del Acta No 88 del 27 de Abril del 2015.

Por otra parte, se pone en consideración de los Accionistas la utilización de las **Utilidades no Distribuidas acumuladas al año 2014** por un monto de \$121.249,61, cantidad que debe ser incrementada al Capital Social de la Compañía que es de \$268.000.

Una vez conocido y consultado Jurídicamente a un Abogado Societario la utilización de las Utilidades no Distribuidas Acumuladas al año 2014, al Capital Social de la Compañía, la Junta resuelve:

1.2 Aprobar por unanimidad la utilización de \$100.000 de las Utilidades no Distribuidas Acumuladas al año 2014, al Capital Social de la Compañía de \$268.000, obteniendo un monto total de \$368.000, de esta manera se da la solvencia económica a la Compañía Parque Industrial Imbabura S.A.

4. OTRAS ACTIVIDADES REALIZADAS DURANTE EL PERIODO

4.1 CAMPO ADMINISTRATIVO

- 4.1.1 Seguimiento y coordinación al Convenio de Cooperación Institucional suscrito entre la Universidad Técnica del Norte y el Gobierno Autónomo Descentralizado de Ibarra con la finalidad de establecer técnicamente la valoración de Acciones de la Compañía Parque Industrial Imbabura S.A., con la participación de estudiantes de la Facultad de Ciencias Administrativas y Económicas, bajo la tutela de Docentes Especialistas en el área de Administraciones, quienes logran cumplir con los siguientes objetivos: a) Análisis de los Estatutos Codificados de la Compañía; b) Análisis de los Estados Financieros de la Compañía; c) Revisión del Valor Catastral de los lotes pertenecientes a la Compañía; d) Análisis de la Bibliografía para obtener mecanismos de cálculo para revalorizar las Acciones; e) Determinar el valor de las Acciones a través de diferentes métodos.**

El Estudio de la Revalorización de las Acciones de la Compañía Parque Industrial Imbabura S.A., fue entregado al Señor Alcalde por el Rector de la Universidad Técnica del Norte en cumplimiento del convenio.

- 4.1.2 En cumplimiento a lo acordado en el Acta No 81 de la Junta Extraordinaria de Accionistas de la Compañía Parque Industrial Imbabura S. A. realizada el 20 de mayo del 2015, se procede a capitalizar a la Compañía para evitar su Liquidación Forzosa, mediante la elaboración de escritura de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos del 28 de mayo del 2015 e inscrita en el Registro Mercantil de Ibarra el 9 de junio del 2015, por una cantidad de \$100.000.**

- 4.1.3 Elaboración de Promesas de Compra-Venta de lotes de terreno del Parque Industrial Imbabura S.A. mismas que han sido Notarizadas para su plena validez.**

- 4.1.4 Mediante Convenio de Cooperación Interinstitucional con la Empresa Pública de Agua Potable y Alcantarillado de Ibarra (EMAPA-I), se construyó la red de alcantarillado sanitaria en la Calle I Mamona III. Del Parque Industrial.
- 4.1.5 Se realizó un Contrato de Obra Certa con el Ing. Eléctrico Tarquino Leónidas Rivera Quintana representante de SISELECTRIC Servicios y Suministros Eléctricos, para la construcción de Red Trifásica y Alumbrado Público en la Calle "C" del Parque Industrial Ibarra S.A.
- 4.1.6 Coordinación con el Municipio de Ibarra, con las Direcciones de Planificación y Obras Públicas, para la elaboración de Direcciones Viales que permitan la apertura de calles, el desarrollo de encuentros y la construcción de aceras y bordillos en las calles y manzanas que faltan la venta de lotes del Parque Industrial Ibarra S.A.
- 4.1.7 Contrato de Servicios Profesionales entre el Econ. Néstor Plutarco León Fuentes en calidad de Gerente General de la Compañía Parque Industrial Ibarra S.A y la Dra. Sonia de las Mercedes Guerrero Robles, para que realice trabajos como Oficial de Cumplimiento a las ventas de lotes de terreno que realice la Compañía. Dicho trabajo tiene por objeto dar cumplimiento a lo que establece la Ley de Unidad de Análisis Financiero (UAF) en el Art. 4 inciso 4.2 que hace referencia a que todas las Personas Jurídicas que se dedican a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional deben calificar a su Oficial de Cumplimiento ante la Superintendencia de Compañías.
- 4.1.8 Firma de Acta Entrega Recepción de los bienes de la Compañía Parque Industrial Ibarra S.A, entre el Ex Gerente Dr. José Albuja y el nuevo Gerente Econ. Néstor León Fuentes, misma que fue ratificada para su plena validez.
- 4.1.9 Se informó a los Accionistas: MIPRO, Gobierno Provincial de Ibarra, y Gobierno Autónomo Descentralizado de Ibarra sobre el Criterio Jurídico del Abogado Societario para la Capitalización de la Compañía Parque Industrial Ibarra S.A., utilizando las Utilidades No Distribuidas e incrementando el Capital Social.
- 4.1.10 Elaboración de un Índice de Perfil de Proyecto Productivo, para que sea implementado por los propietarios de los lotes de terreno del Parque Industrial Ibarra S.A. de la actividad económica que van a desarrollar, mismo que debe ser entregado a la Gerencia del Parque previo a la firma de la Escritura de Compra-Venta.
- 4.1.11 Se solucionaron tres casos de Promesas de compra-venta de lotes del Parque Industrial Ibarra S.A., al no darse cumplimiento con los pagos en los plazos previstos, a través del Centro de Mediación de la Función Judicial, transiéndose de un servicio de justicia rápido y efectivo, accesible a todas y todos las ecuatorianas, que permite la construcción de acuerdos de beneficio mutuo con mayor agilidad y con la misma validez que la sentencia de un Juez, según se

establece en el Art. 190 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 130 numeral 11 del Código Orgánico de la Función Judicial y el Art. 47 inc. 3 de la Ley de Arbitraje y Mediación.

- 4.1.12 Reunión de trabajo en las oficinas del MIPRO provincial, para coordinar Acciones de apoyo a Pequeñas y Medianas Empresas asentadas en la zona Industrial, a través de capacitaciones, obtención de créditos y la comercialización de sus productos a nivel local, nacional e internacional.
- 4.1.13 En el Archivo Histórico del Municipio de Ibarra, se obtuvo la Escritura de Expropiación de un lote de terreno, a la señora Zoila Rosa Galarraga viuda de Almeida, de una superficie de 198.408 m² que formaron parte de la antigua hacienda "Ajevi" para el establecimiento del Parque Industrial en la ciudad de Ibarra.
- 4.1.14 En coordinación con el MIPRO Provincial y el Señor Gonzalo Berja Presidente de las Empresas del Parque Industrial Imbabura S.A., se realizó el "Taller sobre Plataformas Logísticas de YACHAY" (Oportunidades de Negocio para Emprendedores), que se efectuó en las Oficinas del Parque Industrial el 2 de Octubre del 2015.
- 4.1.15 Una vez obtenida legalmente la Escritura de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos, se procedió a elaborar y entregar los Títulos de las Acciones que corresponden a los Tres Accionistas de la Compañía Parque Industrial Imbabura S.A.
- 4.1.16 Se consultó los servicios del Ing. Civil Marcelo Andrade Godoy para que actualice el Plano del Parque Industrial Imbabura S.A y revise las áreas de los lotes de las diferentes Manzanas en base a las dimensiones que constan en el Plano Aprobado por la Municipalidad de Ibarra en el año 2001 y actualizado en el año 2005, en los que existe diferencias especialmente en los lotes de la Manzana VIII, donde se constató una diferencia de alrededor de 900m², que deben ser considerados al momento de la venta de los lotes.
- 4.1.17 Realización de varios trámites administrativos en la Superintendencia de Compañías en la ciudad de Quito, así como también la entrega y legalización de la Escritura de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía Parque Industrial Imbabura S.A.
- 4.1.18 Con fecha 24 de febrero del 2016, el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social CERSICA, que la Compañía Parque Industrial Imbabura S.A. con RUC 1690000033001, NO genera obligaciones Patronales en Mora.
- 4.1.19 Con fecha 24 de febrero del 2016, la Superintendencia de Compañías emite el certificado de Cumplimiento de Obligaciones y existencia Legal, de conformidad con los Artículos 20, 23, y 449 de la Ley de Compañías, indicando que esta Compañía ha cumplido con sus obligaciones.

**CUADRO RESUMEN DE INVERSIONES
PARQUE INDUSTRIAL INBABURA S.A.
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

FECHA DE INVERSIÓN	PLAZO (DÍAS)	TASA DE INTERÉS	VALOR DE INVERSIÓN	INTERÉS GANADO	IMPUESTO RETENCIÓN FUENTE	FECHA DE CANCELAMIENTO	VALOR TOTAL (MÁS INTERÉS)
01/01/2017	30	4.00%	\$ 10.000,00	\$ 400,00	\$ 12,50	01/01/2017	\$ 10.487,50
01/02/2017	30	4.00%	\$ 10.000,00	\$ 400,00	\$ -	01/02/2017	\$ 10.400,00
01/03/2017	30	4.00%	\$ 10.000,00	\$ 400,00	\$ 8,44	01/03/2017	\$ 10.411,56
01/04/2017	30	4.00%	\$ 10.000,00	\$ 400,00	\$ 12,50	01/04/2017	\$ 10.487,50
01/05/2017	31	4.00%	\$ 10.000,00	\$ 400,00	\$ 12,48	01/05/2017	\$ 10.487,52
01/06/2017	30	4.00%	\$ 10.000,00	\$ 400,00	\$ 8,33	01/06/2017	\$ 10.491,67
TOTAL	180			\$ 1.600,00	\$ 43,85		

- Con la finalidad de que los recursos económicos obtenidos por la venta de los lotes de terreno generen intereses significativos en el Banco del Pichincha, se procedió a realizar varias Pólizas durante el Periodo, logrando un Monto Total al 31 de diciembre de \$ 4.885,35.

4.3 CAMPO JURÍDICO

- 4.3.1 Se efectuó una inspección Judicial al lote No 2 de la Manzana III del Parque Industrial Inbabura S.A., que al momento se encuentra como ingreso del Dr. Otto Torres Carrera y de aquello se deduce que el lote pertenece al Parque según Ficha Catastral del Municipio de Ibarra. Por otra parte, de la documentación aportada por las partes e incluso por el mismo demandado Dr. Otto Torres Carrera, se constata que el mencionado ciudadano se encuentra ocupando una propiedad Municipal (Área Verde No. 1) , por lo que se requirió una comunicación con los señores respectivos al señor Ing. Álvaro Castillo Aguirre, Alcalde del GAD Ibarra , dándole a conocer esta novedad a su vez sugiriéndole que por intermedio de Procuraduría Sindical Municipal, inicie los trámites legales pertinentes para el desarrollo.
- 4.3.2 El lote X, que corresponde a las Áreas en Remate en favor del Parque Industrial Inbabura S.A. tiene iniciado dos procesos Legales: el Primero un Juicio Civil que se encuentra en Etapa Probatoria y se están evacuando las diligencias solicitadas por las partes, entre otras tenemos la confesión judicial del demandado que ya le está dadas y se está analizando en el Balcón Judicial la posibilidad de pedir una aclaración a dicha confesión. El Segundo un Juicio Penal que se encuentra en indagación o investigación previa y la Fiscalía está recibiendo las versiones de las personas que las partes solicitan, además se ha solicitado las versiones de varias personas, las mismas que aún no comparecen a la Fiscalía y estamos insistiendo en su comparecencia.

A. RECOMENDACIONES

- 5.1 Debe existir el apoyo de los Accionistas a la Gerencia del Parque Industrial Inabursa S.A., para convertirla a corto y mediano plazo en una verdadera zona industrial de pequeños y medianos Empresarios, fomentando la producción y generando fuentes de empleo.
- 5.2 Para continuar desarrollando los lotes es necesario realizar trabajos que demandan una gran inversión tales como: movimiento de tierras, dotación de materiales, apertura de vías, construcción de aceras y bordillos, construcción de redes de agua potable, alcantarillado sanitario, Red trifásica y alumbrado público, cuyo presupuesto está detallado en el Plan de Trabajo del año 2016.
- 5.3 Se sugiere que los recursos que se obtengan de la venta de los lotes de terreno, sean utilizados en Primera Instancia en la dotación de servicios básicos y en Segundo Lugar en la Compra de un Nuevo Terreno en coordinación con el Municipio de Buena para la conformación de un Nuevo Parque Industrial.
- 5.4 Contratar a un profesional en Ingeniería Civil o Arquitectura, para que en coordinación con el Municipio de Buena inicie con la planificación de un Nuevo Parque Industrial.
- 5.5 Es urgente, que los Accionistas de la Compañía Parque Industrial Inabursa S.A. den la autorización al Gerente, para que realice los trámites pertinentes para constituirse en Empresa Pública, de acuerdo a la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

De los señores accionistas, muy atentamente


Eusebio León Fuentes
GERENTE GENERAL PISA