

**CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CENTRAL  
"CONSTRUINCEN"**

**INFORME FINAL DE GESTIÓN**

**PERÍODO 2012-2013**

**SR. CARLOS ESCALANTE P.**

**MARZO 2013**

# INDICE

PRESENTACIÓN.....	3
II. OBJETIVOS.....	4
III. GESTION ANTERIOR.....	5
GESTION REALIZADA.....	8
PROYECTO EJECUTIVO.....	12
SITUACION ACTUAL DE LA COMPAÑIA.....	13
SALDO EN BANCOS.....	14
INFORME ECONOMICO.....	15
RECOMENDACIONES.....	17
ANEXOS.....	18

## PRESENTACION

El presente informe tiene como fin hacer conocer a los miembros accionistas de la compañía **CONSTRUCTORA INMOBILIARIA CENTRAL CONSTRUINCEN** todos y cada uno de los pasos dados en el lapso de mi gestión y su sustento conforme a lo que establece la ley de compañías como también con lo que disponen los estatutos de **CONSTRUINCEN**.

Así mismo dejar constancia la fecha de inicio de mi gestión al frente de la gerencia de **CONSTRUINCEN** como también resumir las actividades que **CONSTRUINCEN** realizo con anterioridad a la misma.

Debo manifestar que, el presente informe está pegado estrictamente a la verdad y que los mismos son fácilmente comprobables y están debidamente sustentados con la documentación respectiva.

Esto lo hago con el único afán de que ustedes cercioren que lo aquí expuesto es cierto.

## OBJETIVO.

Constructora Inmobiliaria Central CONSTRUINCEN Nace como figura legal conforme a escritura de constitución otorgada por la notaria séptima del cantón Ambato con fecha 19 de septiembre del 2011 y resolución de la superintendencia de Compañías con el numero 374 con fecha 11 /10 /2011 Inicia sus actividades comerciales.

El fin de la existencia de CONSTRUINCEN es el de agrupar a comerciantes y artesanos de la zona centro del país con el objeto de conseguir la compra de un terreno en la ciudad de Quito y la construcción de un centro comercial, el cual debe cumplir con todas las exigencias del municipio de la localidad y que cubra con las expectativas de los artesanos aportantes.

Para llevar a cabo este objetivo CONSTRUINCEN se encargo de la organización de los socios interesados en el proyecto, la recepción de los aportes de los mismos, la negociación del terreno, la compra del mismo y llevara adelante todos los trámites legales para que éste conste a nombre de CONSTRUINCEN, lo que facilitara el normal desenvolvimiento del proyecto.

Como parte de los objetivos trazados y ofertados a nuestros aportantes están la realización de ferias libres, las mismas que se las realizaran en los predios a ser adquiridos lo que permitirá a nuestros aportantes tener una fuente mas de ingresos para el pago de los créditos a los que acudirán para cancelar las distintas etapas del proyecto.

Así también será CONSTRUINCEN la encargada de llevar a cabo la contratación del estudio ejecutivo, plan de abandono de la bomba de gasolina, y finalmente llevara a cabo la licitación de la de construcción.

Es en esta etapa que por compromiso de la empresa con los aportantes del proyecto se procederá con el sorteo de los locales a cada uno de los integrantes del mismo, para finalmente proceder con la entrega de las escrituras definitivas en propiedad horizontal.

## GESTION ANTERIOR

Con fecha 27 de julio del 2011 se procede a la inscripción de personas interesadas en ser parte del proyecto al cual se lo llamo proyecto Quito. Para ser parte de Proyecto Quito los interesados inician con una aportación de **TRECIENTOS TREINTA DOLARES** los cuales se reciben por dos conceptos, **TRECIENTOS DOLARES** como abono a la primera etapa (compra del terreno) y **TREINTA DOLARES** como valor de inscripción los mismos que no serán reembolsables en el caso de retiro del a portante, estos dineros se los recibe en efectivo y también con depósitos en la cuenta de ahorros número **220723** en la cooperativa Mushuc Runa, la misma que pertenece a la **ASOCIACION DE PRODUCTORES DE CALZADO CALZA - ARTE TUNGURAHUA**.

Cabe aclarar que el presente proyecto nace como iniciativa de **CALZ-ARTE TUNGURAHUA**, por lo cual se utiliza dicha cuenta, más en lo posterior varios socios de **CALZ-ARTE** deciden no incluirse dentro del proyecto, por lo que se decide iniciar con la constitución de una compañía y aperturar una **NUEVA** cuenta de ahorros, esto para incluir a personas ajenas a la Asociación **CALZ-ARTE TUNGURAHUA**, lo que es llevada a conocimiento de la Asamblea General de dicha organización, desvinculando de esta manera a **CALZ-ARTE TUNGURAHUA** del **PROYECTO QUITO** y su finalidad de construcción de un Centro Comercial. Posteriormente y dada la necesidad y para evitar problemas en lo posterior se decide la apertura de una cuenta propia a nombre de

20 MARZO 2013

Página 4

COINCEP en la misma cooperativa, para este fin se designa como presidente al señor Víctor Salomón Panimboza y como tesorera la señorita Anifa Vargas, los mismos que son representantes ante la cooperativa y quienes en adelante firmarán para cualquier trámite en la misma, esta nueva cuenta es abierta con el número 244416 y es en la que en adelante se procederán con los depósitos tanto de

Los aportantes que se inscriben con dinero en efectivo en las oficinas, como por depósitos realizados por los MISMOS aportantes.

Esta cuenta fue abierta a nombre de COINCEP ya que en ese entonces se daba por hecho que, la superintendencia de compañías iba a aprobar la constitución de la compañía con ese nombre, lo que no fue así y por el contrario fue aprobada con el nombre de CONSTRUINCEN.

Hago mención de estas gestiones fueron realizadas antes del inicio de mi gestión, por tanto, los montos depositados como los retirados realizaron los titulares de dicha cuenta, movimientos económicos que tuvimos conocimiento todos los suscritos en el Informe de Inicio de Proyecto Quito y la Compañía CONSTRUINCEN CÍA. LTDA., más su utilización y administración de valores retirados fueron responsables los señores PAOLA CASTRO Y PAUL RIVERA YANZAPANTA; esto por orden de la pre-administración de CONSTRUINCEN, esto de conocimiento general conforme acta de inicio de proyecto (antes de la constitución de la compañía). Los montos retirados antes de mi gestión son verificables en los Estados de Cuentas donde se depositaron los dineros; Cuenta de la Asociación CALZ-ARTE TUNGURAHUA y COINCEP.

Mi gestión y la responsabilidad única con la inscripción de mi Nombramiento en el Registro Mercantil de Tungurahua, y la administración de los valores con documentos bancarios con la apertura de la cuenta corriente número 7561830 del Banco de Guayaquil, en la misma que se realiza un primer depósito de SETECIENTOS MIL

**DOLARES** los cuales provienen de la cooperativa Mushuc Runa de la cuenta corriente de **CONSTRUINCEN**, depósito que

Se lo realiza con cheque certificado del banco internacional y girado por la cooperativa a favor de **CONSTRUINCEN**.

Debo aclarar que para realizar esta transferencia desde la cooperativa hacia el banco de Guayaquil y por el alto monto de la transacción, la cooperativa solicita los

Nombramientos de los representantes legales, es en ese momento que al presentar dicha documentación, la cooperativa procede a registrar mi firma para que con la

firma del Sr. Victor Panimboza proceder a autorizar el retiro de los mismos.

Quedando sin efecto la necesidad de la firma de la señorita Anita Vargas.

En el banco de Guayaquil se registran como firmas conjuntas mi firma como Gerente de **CONSTRUINCEN** como representante legal, y la del Sr. Victor Salomón Panimboza en calidad de Presidente de la compañía, siendo las únicas firmas autorizadas para realizar transferencias y girar cheques tal como se establece en los estatutos de **CONSTRUINCEN**.

Este mecanismo garantiza que todo cheque girado en cualquier institución bancaria donde la empresa abra una cuenta, se lo realice con claro conocimiento y consentimiento del destino de cada uno de ellos por parte de quienes firman el mismo.

También debo informar que por seguridad y transparencia en el manejo de estos dineros desde el primer día en que el banco entregó la chequera de la cuenta

Corriente, esta chequera junto con otra chequera del banco del pichincha que se apertura posteriormente, nunca fue manejada por mi persona ni por el Sr. Presidente

20 MARZO 2013

Página 8

sino que la misma permaneció y permanece en la actualidad en las oficinas de la compañía y bajo cuidado de la Abogada Ana Vargas. La misma que ha sabido demostrar responsabilidad y honestidad en el manejo de la misma.

Con el transcurso de los días se presenta un creciente número de depósitos en la cuenta del banco de Guayaquil lo que pone en riesgo el control de los cupos en el proyecto, ya que estos se los realizan sin el conocimiento de CONSTRUINCEN, para precautelar los intereses de los aportantes que están desde el inicio del proyecto y sin tener forma alguna de controlar estos ingresos de dinero, se decide cerrar esta cuenta corriente y la apertura una nueva en el mismo banco, pero esta vez no se dará a conocer el número de la misma, para así evitar nuevamente un ingreso de dineros no autorizados.

El banco de Guayaquil nos asigna una cuenta corriente nueva con el número 7561946 la cual utilizamos hasta el día de hoy

## GESTIONES REALIZADAS

Con fecha 28 de Marzo del 2012 en la notaría vigésimo octava del cantón Quito se lleva cabo la firma de la promesa de compra venta del inmueble negociado, este es la estación de servicio Guaman ubicada en la Ciudad de Quito, en el sector de Guaman propiedad que según escrituras posee una extensión de DIEZ MIL METROS CUADRADOS aproximadamente cuyo valor asciende a la suma de UN MILLON NOVECIENTOS MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS.

Para la firma de esta promesa se realizó un pago de UN MILLON DE DOLARES mediante transferencia bancaria de la cuenta corriente número 7561946 del banco de Guayaquil perteneciente a CONSTRUINCEN a la cuenta de ahorros número 7815307 del mismo banco perteneciente al vendedor Sr. Luis Mariano Castillo. (ver anexo)

Conforme a lo estipulado en la misma promesa de compra venta una penalización de CINCUENTA MIL DOLARES por incumplimiento de la misma para cualquiera de las dos partes,

Posteriormente con fecha 7 de noviembre de 2012 se celebró la escritura definitiva de compra venta en la notaría décima de cantón Quito. Procediéndose a cancelar la

Suma de NOVECIENTOS CINCUENTA MIL DOLARES MEDIANTE CHEQUE CERTIFICADO de la cuenta número 7561946 perteneciente a CONSTRUINCEN, al Sr. Luis Mariano Castillo.

Este valor que corresponde a los NOVECIENTOS MIL DOLARES RESTANTES DEL PRECIO PACTADO Y CINCUENTA MIL DOLARES por concepto de penalización ya que a la fecha de la celebración de esta escritura CONSTRUINCEN había incumplido en cuanto a los días de plazo para la cancelación total.

Este pago se lo realizó PREVIO ACUERDO con el fin de evitar que el señor Luis Mariano Castillo hiciera el requerimiento de la penalización por la vía judicial y también tomando en cuenta que, el mencionado tenía ofertas superiores a la pactada con nosotros y para él sería mejor negocio desistir con nosotros y aceptar la otra oferta, lo que en ese momento hubiera sido perjudicial para el desarrollo de nuestro proyecto.

Conforme con el proyecto y para iniciar con el diseño de planos arquitectónicos, se contrata de forma verbal al Arquitecto Milton Vazconez Mideros. Profesional que en ese momento conocimos por referencia y sugerencia del Sr. Víctor Salomón

Panimboza Freire, Presidente de CONSTRUINCEN. Quedando para posterior la firma del debido contrato.

Como parte del proyecto se encarga al mismo profesional el llevar a cabo los trámites para la obtención de los permisos municipales para el inicio de una feria libre, para

Esto se entrega a dicho profesional un poder notariado, el cual le serviría para poder gestionar ante el municipio del distrito metropolitano de Quito

El profesional contratado inicia los trámites en la administración Quitumbe de la ciudad de Quito, es aquí que como parte de los requisitos para la aprobación de la feria libre se nos pide que el lugar en el cual se desarrollara la misma, debiera ser un área decentada y limpia por lo cual procedimos a realizar dichos trabajos.

También se contrataron trabajos de gigantografía, diseño de pagina web, construcción de local modelo, estudios de movilidad, estudio de impacto ambiental, limpieza y lastrado del terreno, los cuales se contrataron con el mismo profesional.

Luego de varios meses de gestión y como es de conocimiento de los accionistas de la compañía y de los socios aportantes, esta solicitud nos fue negada, sin embargo en la misma resolución el municipio de Quito, nos sugiere ya la construcción de un centro comercial con lo cual nos da un aval para continuar con el proyecto de construcción.

Luego de varios pedidos al arquitecto Vazconez para que entregue los planos arquitectónicos, nos entrega los mismos en el mes de enero del 2013, previa a esta entrega procedí con el pedido a dos profesionales de la misma rama a que hicieran un análisis de los planos preliminares que este nos hizo llegar.

El resultado de los mismos fue contrario a lo esperado y además según los profesionales encargados del análisis, estos planos no tenían ninguna relación entre

ellos, lo que posteriormente fue corroborado por la opinión de otros profesionales que lo analizaron.

Debido a esto y como es de conocimiento de los miembros accionistas de la empresa sugerí la inmediata suspensión del contrato en forma unilateral del arquitecto Vazconez por no convertir a los intereses de la compañía.

El día 12 de junio del 2012 se procedió a la compra de una buseta marca Hyundai año 2011 de placas HBA7644 Por el valor de VEINTE Y SIETE MIL DOLARES,

Pago que se lo realizó mediante transferencia bancaria autorizada por el Sr. Víctor Panimboza y mi persona a la cuenta de ahorros del propietario de la buseta en ese entonces el Sr. Milton Iván Paredes Ramírez, que el mencionado apertura ese mismo día en el Banco de Guayaquil, la fecha de la transacción y la firma del contrato de compra venta podrá ser verificada fácilmente en el estado de cuenta de **CONSTRUINCEN**.

El contrato de compra venta celebrado ese día no fue legalizado ante notario.

Meses después el tres de octubre del 2012 mientras los accionistas de la compañía nos disponíamos a movilizarnos en la buseta, esta fue detenida. Por esta razón y no teniendo la buseta legalizado su contrato de compra venta y para poder tramitar su liberación, nos vimos en la necesidad de celebrar la firma de otro contrato pues el argumento dado a la autoridad fue que en ese instante nos dirigíamos a firmar el contrato de compra venta.

Al día siguiente el 4 de Octubre firme el contrato de compra venta en la notaría primera del cantón Cevallos pero en esta ocasión el señor notario no incluyó la firma del Sr. Víctor Salomón Panimboza, sino solamente se legalizó el mismo con la firma del Sr. Milton Iván Paredes, su esposa la Sra. Jimena Espinoza Rivera, Y la mía como representante legal de **CONSTRUINCEN**.

## PROYECTO EJECUTIVO

Por cuanto los planos elaborados por el Arq. Milton Vásconez Mideros no satisfacían la necesidad de CONSTRUINCEN, la Junta General de Accionistas, deciden archivar estos planos y ejecutar una nueva invitación a empresas especializadas para la presentación de ofertas económicas con el fin de adjudicar los trabajos que comprenden

### Desarrollo de

Estudios preliminares

Ante proyecto

Proyecto ejecutivo

Planos arquitectónicos

Estudio ambiental

Estudio de tráfico

Planos estructurales

Planos de instalaciones

### Permisos

Cuerpo de bomberos

Ministerio de medio ambiente

Municipio de Quito

Todos estos con el fin de obtener al final el permiso de construcción

Para esto se conto con la participación de tres empresas, siendo la ganadora la oferta de la compañía Erazo y García Arquitectos, representada por el Arq. Hugo Erazo

Contrato que se lo firmo con fecha 7 de marzo del 2013 en una de las notarias del cantón Ambato Por un valor de CIENTO QUINCE MIL DOLARES

En este punto debo mencionar que el contrato fue firmado por el Arquitecto Hugo Erazo Como representante de Erazo y García y el Sr. Víctor Panimboza en calidad de Presidente de CONSTRUINCEN y mi persona como Gerente en funciones prorrogadas ya que con fecha 13 de febrero presente mi renuncia ante los señores accionistas.

Conforme a lo que estipula la ley de compañías mi permanencia en funciones prorrogadas es de un plazo máximo detreinta días después de presentada mi renuncia o hasta la designación de nuevo gerente.

Hago mención a este punto ya que a partir de esta fecha no puedo firmar ningún documento en representación de la compañía, Hacerlo sería ilegal y contraproducente para la compañía.

## SITUACION DE LA COMPAÑÍA

Con fecha 11 de marzo del 2013 la situación de la compañía es la siguiente.

Número total de a portantes es de 824 con un valor recaudado desde el primer día del proyecto de DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL CUARENTA Y SIETE DOLARES AMERICANOS.

Los valores y la cantidad de aportantes se detallan de la siguiente manera.

CONCEPTO	CANTIDAD APORTANTES	TOTAL RECAUDADO
APORTANTES CON 300 DOLARES	79	25331
APORTANTES POR RETIRARSE	26	50320
APORTANTES COMPLETA PRIMERA FASE	522	1189570
APORTANTES INCOMPLETA PRIMERA FASE	68	111320
APORTANTES CON DESCUENTO 500	99	643500
APORTANTES CON TOTAL SEGUNDA ETAPA	45	324030
APORTANTES CON ABONOS SEGUNDA ETAPA	55	219976
<b>TOTAL</b>	<b>824</b>	<b>2564047</b>

**Nota.** Estas cantidades corresponden al informe preparado para la sesión del 11 de marzo del 2013 el cual es real pues proviene de la base de datos de CONSTRUINCEN.

Si al total de aportantes que son 824 restamos los 26 con solicitud de retiro y los 79 de \$300 que fueron considerados fuera del proyecto en sesión anterior, nos queda un total de cupos disponibles de 281 lo que garantiza cualquier variación de precios de materiales en la etapa de construcción.

Esta es la razón principal por la cual sugerí la suspensión de venta de cupos en el proyecto. La existencia de 719 socios activos garantiza el inicio de esta fase en al menos un 70% del costo previsto para la construcción.

El saldo en el banco de Guayaquil a la fecha 14 de marzo, último día de mi gestión puede ser verificado con corte de cuenta bancario.

## SALDO EN CAJA

En el banco del pichincha en la cuenta corriente numero 2100011517 un saldo de DOCIENTOS MIL DOLARE. En la cooperativa Santa lucia de la ciudad de Ambato una póliza por TREINTA MIL DOLARES AMERICANOS más los intereses.

BANCO	NUMERO DE CUENTA	CANTIDAD
GUAYAQUIL	7581946	\$ 478106.45
PICHINCHA	2100011517	\$ 306795.00
COOP. STA. LUCIA	POLIZA	\$ 30000.00 + INTERES
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 814901.45</b>

## INFORME ECONOMICO

A la fecha los resultados del balance económico no han sido presentados por el Sr. Contador Dr. Rafael Rodríguez, esto hace difícil la presentación de los mismos en este informe, Sin embargo son fáciles de verificar pues los miembros de la junta de accionistas tienen total acceso a la documentación dentro de la empresa.

20 MARZO 2013

Página 14

Los saldos en las cuentas de CONSTRUINCEN podrán ser fácilmente solicitados a los bancos respectivos al día 14 de marzo del 2013, día de la culminación de mi gestión en funciones prorrogadas.

La entrega de la oficina con su respectivo inventario y la explicación de la situación operativa y económica de la empresa se harán en el debido momento en que la Junta de Accionistas decida elegir a un nuevo gerente.

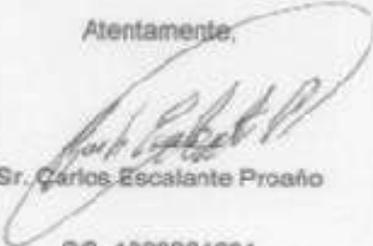
Al respecto debo aclarar que todo lo adquirido para las oficinas de CONSTRUINCEN se encuentra en las propias oficinas y nada de esto ha sido usado para fines personales por ninguno de los accionistas o personal que labora en las mismas.

Es necesario también aclarar que el objetivo de CONSTRUINCEN es representar a los aportantes durante el proceso de construcción del centro comercial, pues si bien es cierto las acciones de la empresa están a nuestro nombre, esto debido a que en la constitución de la misma fuimos nosotros quienes hicimos la inversión con nuestros propios recursos, su capital social. Estos nos pertenecen

La finalidad misma de la creación de CONSTRUINCEN fue y seguirá siendo la de dar una figura legal a los aportantes del proyecto, esto se explico en la primera asamblea de CONSTRUINCEN y así fue eceptada por los aportantes.

Hasta aquí mi informe.

Atentamente,



Sr. Carlos Escalante Proaño

CC. 1802384691

