INFORME DE GERENCIA DE INMOPINZON

Abril de 2012

1. ANTECEDENTES
2. APORTACIONES DE SOCIOS
3. CAMBIO DEL PAQUETE ACCIONARIO INICIAL DE INMOPINZON
4. CAMBIO DE PLANIFICACION PARA EL EDIFICIO RIGEL Y JUSTIFICATIVOS
5. ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO RIGEL
6. ESTADO DE LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO RIGEL A DICIEMBRE DE 2011
7. SITUACION LEGAL CON EL SR. VON LIPPKE
8. RELACION CON LA COMISARIA DE LA MARISCAL
9. SITUACIÓN ECONÓMICA DE LA EMPRESA

1. ANTECEDENTES.-

En el informe del año anterior la parte final se pedía la aportación económica de los socios para dar cumplimiento con la clausula sexta en que la CFN para realizar el segundo desembolso correspondiente a $500.000 dólares, cada uno de los socio de Inmopinzón y de acuerdo al porcentaje que tenia cada uno de ellos debió aportar lo que consta en el cuadro insertado en la parte inferior.

PARTICIPACIONES

INMOPINZON S.A.

APORTE SOCIOS	**364.000,00**	
NOMBRE	**PORCENTAJE**	**VALOR A CUBRIR**
TECNIEQUIPOS	**29%**	**105.560,00**
ING. MARCO PAREJA	**25%**	**91.000,00**
ING. FERNANDO PAREJA	**24%**	**87.360,00**
ING. SEBASTIAN ORTIZ	**14%**	**50.960,00**
ROSTAL S. A	**8%**	**29.120,00**
TOTAL	**100%**	**364.000,00**

Estos porcentajes con que se inicio Inmopinzón S.A. son el reflejo de las aportaciones en numerario que cada uno de los socios hizo a Edificio Rigel Sociedad Civil, en acta de junta general universal de socios, de fecha 1 de octubre de 2010, de la mencionada Sociedad, se aprueba por unanimidad la trasferencia total de activos y pasivos a Inmopinzón S.A. con los porcentajes detallados en el cuadro anterior.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
24 OCT. 2012
OPERADOR 2
QUITO

En acta de junta general extraordinaria de accionistas de Inmopinzón S.A. de fecha 7 de junio de 2011, se autoriza:

A los administradores obtener créditos en cualquier institución financiera a favor de la compañía, se consiguió un crédito de $2.000.000.00 para continuar con la construcción del Edificio Rigel a través de la CFN, con fecha 3 de diciembre de 2010, en los estudios de factibilidad presentados participó el Ingeniero Luis Córdova.

2. APORTACIONES DE SOCIOS.-

Se establece el aumento de capital de $364.000.00 dólares americanos, con la finalidad de dar cumplimiento a la resolución N° CNCR-2010-090 con fecha 23 de agosto de 2010, se faculta al gerente general para que suscriba la escritura pública de Aumento de Capital, en esta acta firman los Señores Gonzalo Castro Murillo, como Gerente General de Tecniequipos el Ing. José Alfredo Rodríguez como Gerente General de Rostal, el Ing. Marco Antonio Pareja M. en representación de Ing. Fernando Pareja M. e Ing. Marco Pareja M. como Gerente General, además con fecha 26 de mayo de 2011 se publica en la Revista Judicial de La Hora , en una notificación publicada en La Revista Judicial de La Hora con fecha 9 de junio de 2011 se notifica a los accionistas de Inmopinzón S.A. que ejerzan su derecho de preferencia para aumentar el capital social a numerario por la suma de $365.000.00, los socios que procedieron a realizar este aumento fueron; Tecniequipos, con la suma de $45.290.00 e Ing. Fernando Pareja con $319.490.00 valores que fueron confirmados por la Superintendencia de Compañías con fecha 27 de enero de 2012, con estas aportaciones se procedió a realizar un incremento de capital, que está debidamente registrado en la Superintendencia de Compañías.

Cuando los señores Ingeniero Sebastián Ortiz quien hace 2 años ya manifestó categóricamente no hacer ningún aporte, Tecniequipos y Rostal S.A. también decidieron no hacer las aportaciones que les correspondían, Tecniequipos del 29% que tenía únicamente aportó un 12.41% y Rostal no aporto dinero alguno, entre los tres socios no aportaron el 51% sino únicamente 12.41%, el 38.59% lo tuvieron que absorber los Ingenieros Pareja, para dar cumplimento a la cláusula de la CFN en que obligaba a los socios de Inmopinzón a aportar en numerario, esta situación obligo a los Ingenieros Pareja a tomar medidas drásticas en su economía por lo que al ver que no había ninguna respuesta de los socios, para el siguiente desembolso de la CFN por $ 400.000.00, debían conseguir una cantidad igual a la aportación anterior por $ 319.490,00, en ese momento los socios que no aportaron o aportaron poco sentenciaron cual iba a ser el camino más adecuado que Inmopinzón debía tomar, ya que los Ingenieros Pareja no estaban en posibilidad de en un futuro hacer mas aportaciones de las que ya se habían hecho, felizmente en el mes de diciembre se presento la oferta de arrendamiento por parte del Mipro y de La Senagua para arrendar todo el edificio, con esa perspectiva a pesar de que no había ninguna comunicación ni compromiso en firme por parte de estas entidades estatales, analizando la situación económica de Inmopinzón S.A., la gerencia tomó la resolución de seguir esta posibilidad que en un futuro cercano nos iba a permitir recaudar fondos como un ingreso mensual de $90.000,00 inmediatamente después de que entreguemos el edificio terminado.

Simultáneamente con el Señor Ángel Freire, quien fue calificado en la CFN para promover la venta de los apartamentos planificados en el Edificio Rigel, tratamos de implementar una propaganda

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
24 OCT. 2012
OPERADOR 2
QUITO

adecuada para vender las unidades de vivienda que estaban planificadas en el edificio, lamentablemente debido a la situación en que en esos momentos se encontraba el Edificio Rigel debido al oramen que se produjo por el colapso del muro de contención que sostenía el talud de la calle Yánez Pinzón en el año 2009, no pudimos realizar una adecuada promoción de los apartamentos, solo a fines del año 2011 pudimos completar el relleno compactado y la construcción del muro de contención a la calle Yánez Pinzón

3. CAMBIO DEL PAQUETE ACCIONARIO INICIAL DE INMOPINZON.-

Se cambio el paquete accionario con que comenzó Inmopinzón S.A. debido a la no aportación o aportación parcial en numerario por parte de los socios que ya fue descrito anteriormente, estableciéndose el nuevo paquete accionario y distribuido en la forma que se observa en el cuadro propuesto abajo.

DETALLE DE ACCIONISTAS DE INMOPINZON S.A.	
SOCIO	PORCENTAJE ACTUAL
ROSTAL	0,02
SEBASTIAN ORTIZ	0,04
TECNIEQUIPOS	12,41
FERNANDO PAREJA	87,53
TOTAL	100,00

4. CAMBIO DE PLANIFICACION PARA EL EDIFICIO RIGEL Y JUSTIFICATIVOS.-

Debido a la posibilidad de que pudiéramos arrendar el Edificio Rigel, se procedió a realizar un cambio en la planificación del mismo para destinarlo a oficinas, este proceso todavía no se lo completa y esperamos en los próximos días hacerlo.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
24 OCT. 2012
OPERADOR 2
QUITO

5. ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO RIGEL.-

Las conversaciones con el Mipro y con La Senagua han avanzado significativamente y en la actualidad estaríamos con un alto porcentaje de probabilidades de que esta situación se concrete en los próximos días, para el efecto ya hemos sido calificados en el INCOP como posibles ofertantes para locales en arrendamiento y próximamente cuando definamos la fecha tentativa para entregar el inmueble, se harán las respectivas publicaciones en la prensa, por parte del Mipro y de la Senagua, solicitando un inmueble que reúna las características constructivas de acuerdo a sus necesidades.

6. ESTADO DE LA CONSTRUCCION DEL EDIFICIO RIGEL A DICIEMBRE DE 2011.-

Para diciembre de 2011 habíamos terminado de fundir toda la estructura en hormigón armado y hierro del edificio, se habían completado 11.067 m2 de construcción e invertimos $2.314.020,00, en esta cantidad no se encuentra el valor de $380.000.00 correspondiente a la compra del terreno, el valor comercial aceptado por la CFN es de $ 3.325.319,35 incluido el valor del terreno.

7. SITUACION LEGAL CON EL SR. VON LIPPKE.-

Con fecha 23 de marzo de 2011, el juicio penal que el mencionado señor seguía en contra del Ingeniero Marco Pareja M. en la Corte Nacional de Justicia, en la primera sala de lo penal prescribió y la notificación le fue entregada, esta prescripción no quiere decir que el mencionado señor no pueda comenzar otra acción legal de carácter civil en contra de Inmopinzón S.A.

8. RELACION CON LA COMISARIA DE LA MARISCAL.-

A pesar de las muchas molestias que nos han causado las autoridades municipales en relación con los reclamos permanentes en dicha entidad por parte del Sr. Von Lippke, luego de que esta gerencia presento todos los documentos pertinentes para demostrar nuestra buena voluntad de solucionar el problema con dicho Señor, finalmente la Señora Comisaria Doctora Mónica Castro con fecha 30 de enero de 2012, le hace responsable al Señor Von Lippke de cualquier eventualidad que se podría suscitar por el desplome del inmueble afectado así como iniciar las acciones respectivas en caso de incumplimiento de esta acción, de acuerdo al Art. 96 Núm. 2 de la Ord. 321, con fecha 23 de enero de 2012 el departamento de Control Urbano con informe N° AZN-PLM-CU- 009 dice que se determine si dio cumplimiento o no a lo dispuesto en la misma, esto es apuntalamiento y reforzamiento de columnas a fin de evitar el desplome de la edificación, el Arq. Mauricio Sánchez de la Unidad Técnica de Control informa que no se ha procedido al apuntalamiento y reforzamiento de columnas de la construcción implantada en el predio y que tienen el peligro de colapsar, especialmente en la esquina norte de la construcción y se sugiere insistir al propietario se tome las medidas precautelares de manera URGENTE.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
24 OCT. 2012
OPERADOR 2
QUITO

9. SITUACIÓN ECONÓMICA DE LA EMPRESA.-

Al 31 de diciembre del año pasado la situación de la Empresa era estable, no había una bonanza económica por lo expuesto anteriormente y se tenía la esperanza de que dando cumplimiento a las exigencias de la CFN que para realizar el tercer desembolso de $ 400.000,00 los socios estaban en la obligación de aportar con una cantidad de $364.000,00 similar a la que se aportó cuando el dinero del primer desembolso de la CFN se terminó, los socios que en realidad debían realizar esta aportación eran Tecniequipos e Ingeniero Fernando Pareja.

Este es u resumen sucinto de lo acontecido durante el año 2011 en el proceso constructivo seguido en el edificio Rigel, el único bien que posee Inmopinzón S.A.

ING. MARCO PAREJA M.
GERENTE GENERAL
INMOPINZON S.A.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
24 OCT. 2012
OPERADOR 2
QUITO