

INFORME DE LABORES DEL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA ZARPECA S.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Conforme a las disposiciones legales que rigen la vida jurídica de la compañía ZARPECA S.A. presente a ustedes señores accionistas, el informe de labores correspondiente al ejercicio 1 de enero a 31 de diciembre del 2014. El informe se ceñirá a los aspectos más trascendentales de la compañía-

1.- COMPRA DEL INMUEBLE

Conforme se informó a los señores Accionistas en la Junta General Ordinaria del 2013 el trámite en dicho ejercicio se suspendió, en cuanto a la firma de las escrituras traslaticias de dominio, las cuales fueron suscritas el 16 de enero del 2014, ante el Notario 39 del Cantón Quito, Dr. Fernando Arregui Aguirre, la cual fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad el 30 de enero del mismo año. Con esta escritura la compañía es legalmente dueña del inmueble donde se construirá el Hotel Eurobuilding Quito, que es el objetivo de la empresa.

En la mencionada escritura de compra y venta consta una superficie total del inmueble de 27.256,02 m² pero fue conocido y así informado, que se debía proceder a la expropiación de un área de 2.131,60 m² la misma que servirá para el replanteamiento vial en el corredor Alpachaca. Lo negociado y pagado al vendedor del lote fue la superficie de 25.124,42 m² y esto consta claramente establecido en la escritura de compra y venta

2.- TRAMITES MUNICIPALES

Al ser categorizado nuestro proyecto de construcción del Hotel como un proyecto especial, conforme las normas legales pertinentes, durante el primer trimestre del año 2014 se enfocaron los esfuerzos de esta Gerencia a lograr que el Consejo Metropolitano dicte la correspondiente Ordenanza que permita la construcción del Hotel, la misma que fue sancionada el 28 de abril del 2014 y con el número 0545 y notificada a nuestra compañía con oficio SG 0988 el 13 de mayo del 2014.

Esta ordenanza, al calificar a nuestro proyecto, como Arquitectónico Urbanístico Especial, estableció las normas generales de la construcción, las mismas que fueron proporcionadas por esta Gerencia, al haber presentado el proyecto inicial. El proyecto presentado y conocido como Plan Masa, fue coordinado, en la parte técnica, con el profesional contratado en esta ciudad de Quito, Arq. Ernesto Donoso.

3.- CONTRATACION DE PROFESIONALES

Con la aprobación de la Ordenanza señalada anteriormente, la Gerencia tuvo la autorización por parte de la Presidencia, para iniciar el trámite de la selección de los distintos profesionales que elaboraran los distintos diseños para la construcción del Hotel. Para esta selección el Presidente señor Marcos Zarikian, delegó al Ing. Enrique Aguerrevere, profesional con quién se procedió a esta selección, habiéndose contratado los siguientes servicios:

Arquitectónicos: Arq. Cesar Tello T.

Estructurales: Compañía Fernando Romo Consultores Cía. Ltda.

Eléctricos y Electrónicos: I2E Ingenieros Electricos-Electronicos EINDOSE CIA LTDA

Mecánicos, Hidráulico Sanitarios, ventilación mecánica, aire acondicionado, extinción de incendios, detección de humo-temperatura, alarmas de incendios, audio-evacuación y control/monitoreo inteligente: DMC, Diseños Mecánicos y Consultoría Cía. Ltda.

Estudio de Impacto Ambiental Definitivo y Plan de Manejo Ambiental: Servicios Ambientales, Serviaguitas S.A.

Los profesionales contratados, y luego de las coordinaciones necesarias con el Ing. Enrique Aguerrevere, presentaron los diseños, los cuales fueron sometidos a la correspondiente aprobación del Colegio de Arquitectos, de la ciudad de Quito, Institución que es la facultada por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, para otorgar estas autorizaciones, con lo cual se logró los permisos de construcción respectivos.

Para el desarrollo del proyecto y adicionalmente para la contratación con el Ministerio Coordinador de la Producción, de un Contrato de Inversión, se procedió a la contratación del Estudio de Factibilidad Económica Financiera, con la Economista Yolanda Jaramillo Viteri. Como este contrato con el sector público requería un seguimiento permanente, se consideró conveniente a los intereses empresariales, contratar los servicios profesionales de la doctora Paulina Ormaza. Se espera que el primer semestre del año 2015, ya se firme este contrato de inversión el cual redunda en beneficios para nuestro proyecto, como son exoneración del impuesto a la renta por 5 años, exoneración y reducción de tasas y aranceles de importación, entre otros.

Por cuanto los trámites de las distintas aprobaciones se iniciaban y se requería una contraparte ante los distintos organismos públicos, fue necesaria la contratación de un profesional que apoye a la Gerencia y además que sirva para recibir las instrucciones técnicas respectivas. Se contrató al Arq. Milton Ruano quién viene prestando sus servicios desde el mes de octubre del 2014.

4.- REALIZACION DE TRABAJOS DE INICIO DE CONSTRUCCION.

Para poder dar inicio a los trabajos de construcción y por disposición legal y administrativa se requiere que la elaboración de un Estudio de Impacto Ambiental, el cual se ingresó a la Secretaria de Ambiente del Municipio de Quito, el respectivo informe, el cual luego de variadas gestiones, fue legalmente aprobado. Para poder implementar este informe, se realizó la correspondiente socialización del proyecto en la comunidad de Tababela, el que tuvo como objeto poner en conocimiento de esta comunidad la construcción del Hotel. Esta socialización fue dispuesta por la Ordenanza 0545 y además es parte del cumplimiento del estudio de impacto ambiental. La socialización efectuada fue realizada sin contradicción alguna, más aún la comunidad dio el apoyo a este proyecto.

Conforme lo establece la Ordenanza 0545, en el Artículo 16 era de responsabilidad nuestra, el proceder a la redefinición Vial en la vía sin nombre, colindante con nuestro inmueble, para lo cual se contrató, previa las autorizaciones internas, los servicios de la compañía Arroyo Aguirre Constructores Cía. Ltda. Para esta construcción se obtuvo la aprobación de la Empresa Pública Metropolitana de Movilidad y Obras Públicas. Esta contratación se efectuó en el mes de octubre del 2014, la cual al mes de diciembre del 2014, tuvo un cumplimiento de aproximadamente un 70%, esperando que en el primer trimestre del 2015 esta vía esté totalmente terminada.

Como parte de este contrato y aprovechando la presencia de la maquinaria contratada, se resolvió se efectúe el movimiento de tierras y conformación de las plataformas según los diseños estructurales, plataformas donde se construirá el hotel. Estas plataformas y su respectiva compactación se hallan terminadas en un 100% habiéndose, además contratado a la compañía GEOSUELOS CIA LTDA., para que realice los estudios de suelos correspondientes, en el proceso de compactación.

Se debe señalar que en el mes de noviembre del 2014, se inició la construcción de la Habitación Modelo del Hotel, esta construcción es efectuada en forma directa por la compañía y ha estado a cargo del Arq. Milton Ruano.

Espero que la construcción en sí del Hotel, se inicie durante el primer trimestre del año 2015.

5.- INFORME ECONOMICO

Como conocen los señores accionistas, la compañía ZARPECA S.A. durante el ejercicio económico 2014 aún no tiene ingresos propios, toda vez que todo el esfuerzo de esta Gerencia está encaminado a lograr las aprobaciones gubernamentales y municipales para poder iniciar la construcción del Hotel de la compañía.



Para poder realizar todas las gestiones y las contrataciones correspondiente, la compañía ha venido funcionando con los fondos provenientes del socio señor Marcos Zarikian, fondos que hasta diciembre del 2014 asciende a la suma de US\$3.368.374,66 De este valor se debe aclarar que en el mes de noviembre del 2013, y con aprobación del socio Marcos Zarikian, se resolvió que el valor de US\$918.712,85 que constaba como cuentas por pagar socios, se registre en la cuenta de Aporte para futuras capitalizaciones y el saldo de este valor, es decir la suma de US\$2.449.661,81 sigue constando en la cuenta socios por pagar.

Prevía la aceptación y aprobación de la Presidencia de la compañía ingresó la suma de US\$500.000,00 como préstamo del señor Enrique Aguerrevere.

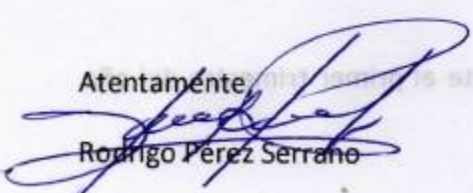
Todos los gastos de la compañía y por disposición de la Junta General, y que superen los CINCO MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, tienen la aprobación de la Presidencia y a partir del mes de Noviembre del 2014 estos gastos requieren la autorización de la Presidencia o de la persona designada por ésta. Así se ha procedido y todos los sustentos constan en los archivos de esta gerencia.

La contabilidad de la compañía ha sido llevada conforme las normas legales pertinentes y los sustentos de la misma cuentan con los respaldos respectivos, a los cuales me remito de ser necesario.

En cuanto a los resultados del período debo señalar que a diciembre del 2014 la contabilidad arroja una pérdida acumulada de los periodos 2012, 2013 y 2014 de US\$55.251,43 y correspondiente solo a este período la suma de US\$36.313,80 Las perdidas existentes obedecen a los gastos efectuados por la compañía.

Con la finalidad de evitar la posible imposición de sanciones o requerimientos de los organismos de control, me permito recomendar a la Junta General, se impartan las disposiciones necesarias para solventar estas pérdidas, lo cual deben ser adoptadas en forma urgente, para proceder al aumento del capital social de la compañía.

Atentamente



Rodrigo Pérez Serrano

GERENTE GENERAL ZARPECA S.A.