

# GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS GEPRINSA S.A

## INFORME DE GERENCIA PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2011

Mediante la disposición de la Junta General Universal Extraordinaria De accionistas de GEPRINSA, efectuada el 13 enero 2011, recibo el nombramiento de **Gerente General** de la Empresa, documento debidamente inscrito en el registro de la propiedad y mercantil del Cantón Otavalo, con repertorio número 155 y partida número 6, de fecha 14 de Enero de 2011, para un período estatutario de cinco años, por consiguiente y de acuerdo con el Art. 124 de la Ley de Compañías, me permito poner a su consideración el siguiente informe para su conocimiento y resolución:

### 1. ANTECEDENTES

La vida jurídica de la empresa empieza en el año 2011, sin embargo las acciones previas a la misma empezaron en el año 2010, es así que con fecha 27 de mayo de 2010 se obtiene la reserva de la siguiente denominación: "**GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS S.A GEPRINSA**"; y se tramita varias prorrogas hasta el 2 de septiembre con la cual se procede a su Constitución; adicionalmente fueron necesarios dos trámites relevantes:

- a) El 14 de junio de 2010 se realiza el avalúo del terreno propiedad de Herederos Pérez Montalvo para su aportación en especie a la compañía por un monto de 395.000 dólares. El avalúo lo realiza el Arq. Francisco Endara en calidad de Perito Avaluador calificado por la Superintendencia de Compañías.
- b) El 24 de agosto de 2010 se apertura la cuenta de integración de capital con un monto de 155.000 dólares, considerado como aporte en numerario.

El aporte total de los 5 socios alcanza los 550.000 dólares, y el porcentaje de participación es igualitario.

El 28 de Octubre de 2010 la Superintendencia de Compañías mediante Resolución N°. SC.IJ.DJC.Q.10.004691 en su artículo primero resuelve "**Aprobar la Constitución de la Compañía**", en su artículo segundo: disponer al Registrador de la Propiedad inscribir la transferencia de dominio del bien inmueble aportado; y en su artículo tercero disponer al Registro de la Propiedad y Mercantil sentar las respectivas razones.

## GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS GEPRINSA S.A

El 23 de noviembre del 2010 queda inscrita la resolución de Transferencia de Dominio a favor de GEPRINSA en el libro del Registro de la Propiedad, con el repertorio número 4129, con la partida número 2059.

La razón del Abogado Fabián Simbaña en su calidad de Notario queda inscrita el 10 de enero de 2011, y la razón de inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil con fecha 12 de enero de 2011; lo anterior define el inicio de la compañía en términos jurídicos.

### 2. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES

A continuación presento un resumen las actas de juntas generales y extraordinarias durante el periodo 2011 y los puntos a tratar.

No.	FECHA	RESOLUCIÓN
1	13 enero 2011	Aprobación de los Gastos de constitución y pre-operacionales, Nombramiento de Administradores
2	24 enero 2011	Autorización para el estudio de pre-factibilidad y posterior ejecución del proyecto denominado Centro Comercial "El Jordán"
3	14 marzo de 2011	Aprobación del Reglamento de propiedad horizontal del Centro Comercial "Mall El Jordán."
4	20 abril de 2011	Autorización para la venta de locales comerciales del Centro Comercial "El Jordán"
5	8 septiembre 2011	Autorización para la carta de crédito que avalice la adquisición de una escalera mecánica para el centro comercial "El Jordán"
6	14 noviembre 2011	Autorización para el endeudamiento de la compañía

En cumplimiento de las disposiciones de los socios me permito informar lo siguiente:

Con fecha 13 de enero de 2011, en la primera acta de la Junta General Universal Extraordinaria se dispone la **Aprobación de los Gastos de constitución y pre operacionales**, para lo cual se recopiló la documentación de soporte para tramitar los gastos previos al inicio a las actividades formales de la empresa. Adicionalmente se designan los **Administradores**, la socia Lcda. Lorena Pérez como Presidenta, y mi persona como Gerente General.

## GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS GEPRINSA S.A

La segunda acta con fecha 24 de enero de 2011 se **Autoriza el estudio de prefactibilidad y posterior ejecución del proyecto denominado Centro Comercial "El Jordán"**. Del aporte en numerario se destina 15.000 dólares para cubrir los gastos de planificación del proyecto, a esto se sumó la construcción del galpón donde funcionaría más adelante el Supermercado "ancla".

Para la realización de las posibles ventas, arrendamientos o concesiones dentro del centro comercial, se propone a los socios de la Compañía declarar al bien inmueble en propiedad horizontal, lo anterior es concordante con el acta de la Junta General, de fecha 14 de marzo de 2011 se propone **aprobar el reglamento de propiedad horizontal para el centro comercial "El Jordán"**.

EL 20 de abril de 2011 en Junta General Extraordinaria se propone la **Autorización para la venta de varios locales comerciales del Centro Comercial "Mall el Jordán"**. Esta propuesta fue en base a las reuniones mantenidas con Supermercados Mega-Santamaría; incluyendo a esto, que con el monto de la venta de los locales se podría continuar con la obra civil del proyecto y no habría retrasos en el cronograma establecido.

### **NEGOCIACIÓN CON SUPERMERCADOS MEGA SANTA-MARÍA**

El Centro comercial requería de un local "ancla" con el fin de captar la mayor cantidad de público; ante esta situación se mantuvieron conversaciones aproximadamente un año con Supermercados Mega Santamaría, con el cual se concretaron los acuerdos comerciales.

- Con fecha 11 de mayo de 2011 se realiza la escritura de **PROMESA DE COMPRAVENTA** de los siguientes locales, por un monto de 830.000 dólares

Descripción	Área
BUE 1	849,22m2
BUE 2 MEZZANINE	148,00 m2
BU6	109,31 m2
TOTAL	1106,53 m2

La venta de estos locales da como resultado las siguientes alícuotas y su aplicación en áreas de locales y áreas comunales:

## GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS GEPRINSA S.A

DETALLE	U	TOTAL	CC EL JORDAN	SANTAMARIA
Alícuota	%	100,00%	50,47%	49,53%
Área Locales	m2	2234,21	1127,68	1106,53
Área Comunal	m2	981,57	495,43	486,14
Área de Construcción	m2	3215,78	1623,11	1592,67
Área de Terreno	m2	1624,54	819,96	804,58

- El 3 de agosto de 2011 se celebra la escritura de **DECLARACIÓN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, para lo cual se adjuntan los documentos habilitantes como oficios, planos, cuadro de alícuotas, debidamente validados por el Municipio de Otavalo; y se registra ese mismo día en el libro del Registro de la Propiedad, con el repertorio 2895, partida 1414; cumpliendo antes de la fecha límite del 8 de agosto según consta en la Promesa de CompraVenta de los locales.
- Con la aprobación de la Propiedad Horizontal se debía realizar la firma de la escritura de compra venta pero debido a razones de cálculo del impuesto a la utilidad de los bienes inmuebles prometidos en venta, no fue posible la firma de la escritura. Ante esto se realiza una **AMPLIACIÓN A LA PROMESA DE COMPRAVENTA**. Cabe recalcar que simultáneamente se gestiona en el Gobierno Municipal de Otavalo el respectivo trámite para el re-cálculo del impuesto de la plusvalía, de esta forma se evitó el pago en exceso por un monto de 65.000 dólares.
- Finalmente se firma la escritura de **COMPRAVENTA**, la cual es inscrita en el registro de la propiedad del Cantón Otavalo en el repertorio 4030 partida número 1988 con fecha 28 de octubre del año 2011.

En la Junta General Universal Extraordinaria el día 8 de septiembre de 2011, en mi calidad de Gerente General solicito mediante punto del orden del día, **Autorización para la adquisición de una carta de crédito de abalice la adquisición de una escalera mecánica para el centro comercial el Jordán**; con este trámite se da inicio a la importación de este equipamiento que deberá estar instalada para finales del mes de marzo del 2012; cumpliendo la disposición de la Junta general de socios.

Para la terminación de la construcción del Centro Comercial es necesario un monto aproximado de 200.000 dólares, puesto que Mega-Santamaría tiene una cuenta por pagar de 300.000 dólares, que será cancelada el momento que se obtenga del Municipio de

## GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS GEPRINSA S.A

Otavaló el "**Certificado de Habitabilidad**". Así, en acta del 14 de noviembre de 2011, solicito la **Autorización para el endeudamiento de la compañía**.

Es todo cuanto puedo mencionar cumpliendo con las decisiones de los accionistas de la compañía.

### 3. CONTEXTO ADMINISTRATIVO

Se debe manifestar que el personal que maneja la compañía es bastante reducido, orgánicamente la estructura de la empresa está conformada por:

**Sección Directiva** compuesta por el Gerente General, y la Presidenta

**Sección Administrativa** formada por un administrador, el cual se encuentra apoyado por la consultora Contaxcom, la cual supervisa y asesora los temas contables.

Con esta plataforma administrativa se han cubierto las obligaciones tributarias (SRI), del Seguro Social (IESS) y los pagos de los servicios básicos, que se encuentran al día.

Además, la Administración coordina y supervisa los contratos firmados para la construcción del Centro Comercial, a continuación los principales

Fase	Rubro	Contratista	Monto (USD)	%
Galpón Supermercado	Planificación	Varios	15000	1%
	Obra Civil	Ing. Marcelo González	66000	6%
	Estructura Metálica	Ing. Jorge Campos	82000	7%
Locales Comerciales	Obra Civil	Equiconsa	260000	24%
	Estructura Metálica	Ing. Jorge Campos	390000	35%
	Eléctrica en Alta	Ing. Tarquino Rivera	16000	1%
	Eléctrica en Baja	AELEC	38000	3%
	Vidrios Especiales	Romeral	60000	5%
	Vidrios Normales	Juan Endara	16000	1%
	Escalera Mecánica	OTIS	48000	4%
	Mesas Patio de Comida	TEG-Metal	14000	1%
	Generador	Sivasa	15000	1%
	Sistemas Adicionales	Varios	85000	8%
	Total			<b>1105000</b>

## GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS GEPRINSA S.A

### 4. CONTEXTO FINANCIERO

El análisis de las razones financieras no refleja la situación de la empresa, puesto que este año se producen ingresos y egresos extraordinarios por la venta de los locales y por la construcción respectivamente.

En el año 2011 GEPRINSA administra 2 bienes inmuebles propiedad de la compañía SERCOPH y de su socio Héctor Pérez, ubicados en Otavalo e Ibarra respectivamente. Adicionalmente como resultado de la transferencia de dominio del bien inmueble recibe los ingresos de arriendos de los locales en esa ubicación. El cuadro siguiente presenta la composición de los ingresos:

Propietario	Arrendatario	Mensual	% Mensual	Meses	Anual	% Anual
SERCOPH	La Tablita	554,53	11,6%	12	6654,36	25,3%
	Cabinas	200,00	4,2%	12	2400,00	9,1%
	HOP's	300,00	6,3%	6	1800,00	6,8%
GEPRINSA	Sr. Ruiz	276,79	5,8%	3	830,36	3,2%
	Sana - Sana	845,00	17,7%	5	4225,00	16,1%
Héctor Pérez	Agrolife	2600,00	54,4%	4	10400,00	39,5%
Totales		4776,32	100,0%	42	26309,72	100,0%

Un punto importante que debe detallarse es la finalización del comodato del local en la ciudad de Ibarra con el Sr. Ricardo Haro que mantenía la franquicia de Auto Francia para la distribución de vehículos marca Peugeot. Solucionado este expediente, se desprende el alquiler del local a la firma Agrolife, lamentablemente por situaciones que no merecen atención el contrato de arrendamiento permanece solamente por el lapso de 4 meses.

### 5. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES

- Se recomienda definir la figura legal, tributaria, y financiera que más convenga a los involucrados respecto al manejo de los bienes encargados para la Administración (SERCOPH e Ing. Héctor Pérez), puesto que la figura existente tiene deficiencias en los ámbitos tributarios y legales.
- Se recomienda concentrar los esfuerzos en el área comercial para lograr alianzas estratégicas con los concesionarios del Centro Comercial "El Jordán"
- Se recomienda la búsqueda de ubicaciones (terrenos) que permiten desarrollar cualquiera de las actividades que constan en el objeto social de la compañía.

## GESTIÓN DE PRODUCTOS INMOBILIARIOS GEPRINSA S.A

- La confianza de los socios y socias definitivamente permitió que se logren los objetivos propuestos para el año 2011.
- Finalmente sobre el resultado económico del presente ejercicio recomiendo la distribución del 100% de las utilidades.

Cumplo con extender el agradecimiento a los socios por la confianza, a los empleados por su dedicación, a los proveedores por el cumplimiento; y a Dios por mantenernos siempre con su bendición.

Atentamente



Ing. Jaime Pérez ✓  
GERENTE GENERAL  
GEPRINSA

