



Juan Genaro Jaramillo 4-26 - Ibarra - Ecuador. Fono: 593-6-2951458. miturralde@mastercubox.com

Señores:

Accionistas de MASTERCUBOX S. A.

PRESENTE.

Ibarra, 10 de Enero del 2013

A continuación se presenta el informe del Gerente General de la Compañía MASTERCUBOX S. A. a cargo del actual Gerente el Ing. Miguel Ángel Iturralde Castelo.

Durante el año 2012 se han desarrollado varias actividades que podemos resumir en los siguientes puntos:

- **En la aprobación del impacto ambiental.** Todo proyecto nuevo que se realiza debe iniciar con la solicitud de intersección y categorización, dentro del mes de Febrero del 2012 se realizaron las presentaciones al Ministerio del Medio Ambiente siendo muy favorable ya que el proyecto por un lado no intersecciona con el Sistema Nacional de Áreas Protegidas, Bosques Protectores y Patrimonio forestal del Estado y desde el punto de vista de Categorización la empresa preliminarmente a sido categorizada como Clase A, con lo cual no es necesario que realicemos un estudio de impacto ambiental sino solo una ficha ambiental y plan de manejo ambiental, para lo cual es necesario contratar a una empresa especialista. Se entrevistó a 5 empresas de las cuales se aprobó trabajar con la empresa de Ing. Fhredy Castillo por un valor de US\$900 el cual debe entregar el proyecto aprobado por el Ministerio del Medio Ambiente antes del inicio del funcionamiento de la planta.

- **En la construcción de la planta.**

Se han aprobado el uso de suelo por parte de la Municipalidad de Ibarra por lo cual ya se puede iniciar los movimientos de tierra en el terreno de la Compañía. Se ha contratado a un topógrafo para realizar los cálculos de cubicación y rasantes para determinar los niveles finales que tendrá el terreno y ajustar los presupuestos. Además se realizó una cotización de varias empresas de movimiento de suelos y la empresa que cumple con todos nuestros requisitos es la del Señor Jorge Andrade de Ibarra que tiene toda la maquinaria para realizar la operación en base a un valor por m³. Esperamos iniciar los movimientos de suelo a partir del lunes de la próxima semana.

Con la línea de edificación entregada se emplazo la planta cumpliendo con todas las restricciones impuestas por las Ordenanzas de la Municipalidad y se ha dado inicio al movimiento de tierra contratándose para ello a la empresa del Señor Jorge Andrade de la ciudad de Ibarra, por un valor de USD\$ 22.000 + IVA, iniciándose estas labores el Martes 13 de Marzo. Dicho valor considera no solo el movimiento de tierra de mas de 16.000 m³ de corte y 11.000 m³ de relleno, sino también la aplicación y compactación de sub-base en todas las aéreas donde se realizaran las construcciones y caminos. El trazado y cálculo del movimiento de tierras se realizó con anticipación mediante levantamiento topográfico encargado al Geomensor Calos Ávila quien conjuntamente conmigo realizo los cálculos para todo el movimiento de tierras fijando las rasantes de tal forma de minimizar los costos de la empresa pero que a su vez sean funcionales para el movimiento de los camiones dentro de la planta.

Se termino el movimiento de Tierras con un aumento de 9.000 m³ mas de tierra, debido a que se tubo que bajar las rasantes en algunas zonas que complicarían al funcionamiento del proyecto y a que fue necesario subir la vía que pasa por alado del terreno en aproximadamente 1 m para facilitar el normal acceso de los camiones a la planta. Este aumento a traído un incremento en este punto de US\$5.000. También se ha terminado la aplicación de Sub-base que como no se consiguió este material en la misma obra se ha traído del predio de los Señores Rosales ubicado a 2 km. de la obra con lo que se ha disminuido sustancialmente el costo del flete del material. El material que se consiguió es de excelente calidad y los precios conseguidos han sido los siguientes:

Compra del material puesto en la mina a los señores Rosales: US\$ 0,6/m³.

Preparación del material extracción, escavar, romper la roca, panillado y cargado: US\$ 5,0/m³.

Transporte material a la obra: US\$1,2/m³

Aplicación de lastre, hidratado y compactado: US\$3,5/m³.





Juan Genaro Jaramillo 4-26 -- Ibarra -- Ecuador. Fono: 593-6-2951458. miturraide@mastercubox.com

Por consiguiente el precio de la sub-base puesta en Obra e incorporada es de US\$10,3/m³ siendo necesarios aproximadamente 1.700 m³ para la primera etapa del proyecto. (Se adjuntan fotos del avance de la obra.) El precio alternativo es de US\$7,5/m³ el lastre puesto en Ibarra más US\$3/m³, el precio de la sub-base en obra sin incorporar, ni hidratar, ni compactar es de US\$ 10,5/m³.

- Por otro lado se ha iniciado la construcción de un Sifón de aproximadamente 300 mt. De largo para llevar el agua al terreno desde la hacienda San Luis propiedad de la familia Iturraide a un pequeño reservorio que se está habilitando en la parte mas alta del terreno y en donde se acopiará el agua para todas las necesidades del proyecto.

Se termino la aplicación de sub-base de la primera etapa del proyecto. También está lista la construcción del sifón que lleva el agua desde la Hacienda San Luis hasta MASTERCUBOX con un longitud de 320 metros de largo en la cual fue necesario la construcción de un desarenador auto-limpiable, cámaras de entrada y salidas provistas de compuertas regulables, entubar la acequia que lleva el agua hasta el sifón en una longitud de 140 metros y la instalación de válvulas en las partes mas bajas del trayecto para limpiar el sistema en forma periódica y evitar obstrucciones. El sistema se probó dando un caudal promedio de unos 10 lts/seg., suficiente para el desarrollo normal del proyecto y sus futuras ampliaciones. Para asegurar el abastecimiento de agua también se está construyendo un reservorio en la parte alta del terreno de una capacidad de 600 m³ revestido en piedra. (Se adjuntan fotos). Además de la caseta donde se instalarán tres sistemas distintos de bombeo (Planta de Agua Potable compacta, sistema de riego de jardines - red contraincendios y además un sistema de circulación de agua del reservorio para mantener oxigenada el agua acumulada y favorecer su potabilización).

Para el inicio de la obra y la instalación de la faena se a contratado a un grupo de 6 albañiles y 4 ayudantes y sea iniciado la construcción de una caseta bodega que servirá de base para acopiar los materiales para toda la obra.

Respecto al diseño y la construcción de los galpones se ha definido después de revisar varias posibilidades el construirlos formando los pórticos con pilares de tubos y las cerchas mediante la construcción de IPN con planchas de acero de 4 mm. Todas las correas y tensores de los pórticos serán en perfiles G soldados formando un perfil cuadrado. La construcción de la estructura de los galpones se realizará con la empresa del señor Luis Tutillo con el que hemos llegado al mejor presupuesto a un valor de 0,85 US\$/kg instalado. Dicha empresa es de la ciudad de Ibarra y se iniciará la construcción de la estructura simultáneamente con la construcción de los cimientos.

También se diseño la romana y se decidió que se construirá a ras de piso para lo cual todo el sistema debe quedar bajo el suelo, esto facilitará en ingreso de los camiones para el pesaje y además que el sistema no sufra golpes al ingreso de los camiones por lo que la romana difícilmente se puede desregular. El sistema tendrá la capacidad de pesar camiones hasta de 18 metros de largo con un peso máximo de 50.000 kilos. - Maquinaria de Producción.

Se ha realizado la excavación de las zanjas para ponerla tubería por donde pasará la línea de alta tensión de una longitud de aproximadamente 110 mts en la cual se construirán cámaras de registro para poder pasar los cables a la caseta donde estarán los transformadores y el Generador además del cuadro general y cuyos planos para la construcción deberá entregar la empresa del señor José Scacco dentro de la próxima semana.

Se terminó el reservorio del agua que abastecerá las necesidades de la planta al igual que la caseta de bombeo (26 m²), donde se instalará la planta de agua potable, sistema de bombas de red seca contra incendios y las bombas de recirculación de agua del reservorio para oxigenación y disminución de producción de algas y bacterias.

- Se terminó la instalación de la red de alta tensión con una longitud de 1.200 metros de red trifásica de 13.800 volts aérea, además se terminó la construcción de 110 metros de red de alta tensión subterránea y de la sala de transformación con una superficie de 40 m² donde se ha instalado un transformador de 30 Kva para sistema de alumbrado y red interna de baja tensión para uso no industrial, el Generador de 600 Kva de marca Caterpillar de 900 Hp y quedaron las instalaciones hechas para el transformador de fuerza de 500 Kva que se instalará en un futuro.

En este punto se ha pasado la inspección de parte de EmelNorte tanto de las mallas tierras construidas como de todas las instalaciones de la Red de alta Tensión con lo que se ha autorizado para colocar los medidores y tener energía eléctrica en la obra.





Juan Genaro Jaramillo 4-26 – Ibarra – Ecuador. Fono: 593-6-2951458. miturnalde@mastercubox.com

- Se construyo 140 metros de red subterránea y 230 metros de red aérea de baja tensión para llevar la energía a la sala de bombas para energizar todos los sistemas de bombeo anteriormente indicados.
- Construcción de Galpón taller con una superficie de aproximadamente 28 m2 que actualmente servirá de bodega para el desarrollo de la obra y para guardar maquinaria y equipos de producción que se están llevando a la obra.
- Trazado, excavación y construcción de cimientos y sobre-cimientos de galpón de producción, de una superficie de 1.056 m2 en donde se albergará toda la maquinaria de producción, central hidráulica, sala de cuadro de mandos, laboratorio y oficina de producción.
- Trazado, excavación para plintos y cimientos romana de pesaje.
- Construcción de acceso, portón principal y cercos con una longitud de 400 mts aproximadamente.
- Trazado y excavación de plintos edificio central hidráulica, sala de control, oficina producción y laboratorio.
- Se ha iniciado construcción de red eléctrica de baja tensión, red de comunicación y red de computación interna subterránea con la excavación de zanjas y colocación de ductos por las distintas redes, para la distribución de energía, comunicación y transmisión de datos a todas las edificaciones del proyecto.
- Terminación de sobre cimientos y fijación de placas de anclaje para fijar los pilares del galpón de Producción.
- Término de construcción de cimientos y sobre cimientos de sala de control, central hidráulica, oficinas de producción y laboratorio e inicio de construcción de paredes y bases para pilares estructurales de la edificación interna dentro del Galpón de producción.
- Se instalaron los medidores de luz por parte de EmelNorte por lo que contamos con energía del transformador de 30 Kva indispensable para un mejor avance en las obras.
- Término en la construcción de cimientos y sobre cimientos del acceso principal tanto del portón principal (15 mts de longitud) como de los dos acceso peatonales que posee el proyecto y colocación de 100 mts mas de cercos con malla plástica.
- Trazado, excavación de heriros y construcción de mallas y pilares de cimientos y sobre cimientos de Área de Servicios. Fundición de pilares, y cadenas sobre cimientos.

- Maquinaria de Producción.

Se iniciará la mantención y reparación de toda la maquinaria con la empresa del Señor Antonio Vásquez encontrándose la maquinaria en sus talleres en la ciudad de Ibarra, siendo la idea que la maquinaria reparada llegue directamente a las instalaciones de la nueva planta. Además se ha iniciado la adaptación de 3 motores diesel de 110 Hp que venían junto con la maquinaria de la planta de Chile para implementar 3 motobombas para el facilitar la siembra masiva de alfalfa a los proveedores de alfalfa en el Valle de Salines o donde sea necesario.

Se reparó el secador de cubos pero el resto de la maquinaria se reparará en la obra una vez que se traslade a la planta debido a que por el volumen de dicha maquinaria sería difícil luego trasladarlas a la planta. Respecto a los motores que se están acondicionando para la formación de las Bombas de agua, se dejará uno como reserva reparado y se están construyendo 2 centros de Bombeo cada uno con una capacidad para regar con 3 cañones de 30 m. El Valor de la implementación de estas estaciones de Bombeo móviles serán de aproximadamente US\$7.000 las dos, incluyendo la compra y adaptación de las bombas de agua a los motores. Estos equipos servirán para hacer servicios de riego de siembra a los agricultores con lo que tendremos una capacidad de siembra de alfalfa mucho mayor, siendo este punto de vital importancia ya que no hay suficientes equipos en la zona para la siembra de alfalfa en forma rápida y eficiente.

Para el diseño del horno de secado que se construirá íntegramente en Ibarra en la maestranza del Señor Antonio Vásquez se esta trabajando con dos Ingenieros y con el apoyo de un tesisista de la Universidad Católica de Ibarra con lo que esperamos tener listo el diseño a fines del mes de Agosto. Respecto al resto de la maquinaria que se encuentra en la maestranza del Señor Vásquez se esta haciendo la mantención del túnel de secado de los cubos y del Generador Caterpillar de 600 Kva.

Se trasladó la maquinaria a la obra, Túnel de secado, homogenizador, Generador, cubeteadora y partes y piezas de los equipos mencionados.





Juan Genaro Jaramillo 4-26 - Ibarra - Ecuador. Fono: 593-6-2951458. mituralde@mastercubox.com

Se terminó diseño y cálculos estructurales del área de alimentación de materia prima al horno de secado. (Pozo de descarga, sin fin, cintas transportadoras y brazo oscilante para carga uniforme de la alfalfa al horno de secado. Diseño de la central hidráulica y automatización del área de alimentación de materia prima a la planta. Diseño de horno de secado para la construcción en la maestría de Antonio Vásquez.

Mantenimiento de Planta eléctrica, lavado, enderezado y pintura de todo el equipo.

Determinación de un prototipo para construcción del horno de secado, parámetros técnicos y desarrollo de un cronograma estructurado de trabajo con equipo de ingenieros.

Capital Social.

se ha iniciado el trámite con la superintendencia de compañías del aumento del capital social el cual se realizará por un monto de US\$650.000 en acciones de US\$5.000 c/u, de acuerdo a los aportes realizados por cada uno de ustedes y a los certificados entregados por esta gerencia.

Este capital será totalmente aportado por todos los accionistas con fecha tope al 30 de Marzo del 2012. Dicha tramitación tomará un tiempo aproximado de 2 meses.

Se continúa con el trámite para el aumento de capital indicado en el informe 1. Solicitud de balance de la compañía por lo que se está trabajando con la contadora de la compañía Senovia Landázuri en este tema y de preparar la información para la revisión de la Superintendencia de Compañías. Además se debe completar cierta información de los accionistas por lo que se ha enviado una carta tipo de solicitud de aumentar el capital que se encuentra en la compañía como cuentas para futuras capitalizaciones.

El aumento del capital Social pactado inicialmente en US\$ 650.000 se incrementará entre los US\$675.000 a \$700.000 por aumento en la suscripción de acciones. Por esta razón se ha parado el trámite del aumento del capital hasta que se defina exactamente cual va a ser el monto definitivo del tal forma de aumentar los gastos de la Compañía. Se ha puesto como plazo máximo de aumentar la suscripción de acciones hasta fines de Mayo para realizar definitivamente el primer aumento de capital de la Compañía.

Respecto a este punto estamos a la espera de que los accionistas completen el aporte hasta llegar a aproximadamente \$700.000. Esperamos que esto se concrete luego para poder hacer finalmente las gestiones en la Superintendencia de compañías para concretar el aumento de capital y emitir finalmente los títulos de las acciones. Solicitamos a los señores accionistas la comprensión en este punto debido a que la demora se debe básicamente a que según la sugerencia de los abogados se debe concretar todo el aporte para hacer un solo aumento de capital y evitarnos el pago de costos innecesarios que tienen un valor alto en su gestión.

Se decidió realizar el aumento del capital social a USD\$960.000 suscritos, en acciones de US\$5.000 cada una. De los cuales el aporte actual pagado de los accionistas es de USD\$603.800, quedando la diferencia en acciones suscritas por algunos accionistas que tendrán un plazo de pago de dos años a partir de la fecha de la aprobación por parte de la Superintendencia de Compañías. De esta forma se entregarán los títulos correspondientes por los aportes realizados a cada uno de los accionistas, según lo acontecido en Octubre del 2012.

Finalmente se concluyó el aumento de capital con un aumento del capital suscrito a USD\$850.00 para lo cual se envió informe a todos los accionistas con la formación del nuevo cuadro de integración de capital y accionistas de la Compañía a fines de noviembre del 2012

- En la solicitud de los créditos a entidades financieras.

Respecto a este punto, se aprobó la pre-calificación del proyecto en la solicitud inicial presentada a la CFN y posterior a esto se presentó la solicitud de un crédito por US\$600.000 junto con la información bastante extensa que es necesaria para la tramitación de este crédito.

CFN a solicitado mayor información respecto al presupuesto y aprobación de planos de la planta por parte del Municipio de Ibarra lo cual está en estos momentos en tramitación con la contratación de Diego Cabezas como Arquitecto el que presentará dentro de esta semana la solicitud al Municipio con todos los antecedentes para la aprobación de los planos y posteriormente se realizarán los presupuestos con el ingeniero Roberto Gallo que tiene que realizar los cálculos estructurales de todos los edificios de la planta. Esperamos que esto esté listo dentro del mes de febrero del 2012.

Respecto a este punto, está en estos momentos en stand by ya que no se ha completado la información solicitada por la CFN en especial lo que corresponde a los planos aprobados por la Municipalidad de Ibarra ya que los trámites son bastantes lentos de avanzar por parte de los





Juan Genaro Jaramillo 4-26 - Ibarra - Ecuador. Fono: 593-6-2951458. miturralde@mastercubox.com

funcionarios Municipalidad. Para realizar este tramite inicialmente se nos aprobó el uso del suelo y se solicitó de inmediato la línea de edificación con la cual se puede emplazar las construcciones de la fábrica en el terreno pero este informe se demoró 3 semanas en entregarse con una serie de restricciones bastante complicadas pero conjuntamente con el Arquitecto Cabezas se esta buscando una solución para la presentación de los planos para obtener el permiso de edificación.

Respecto a este punto, dentro del mes de Abril, se ha solicitado una prórroga a la Corporación debido a que los tiempos en la aprobación de parte de la Municipalidad de Ibarra son inciertos y la documentación de aprobación de la construcción de la planta es un documento indispensable para la solicitud del crédito a la CFN. El Ante-proyecto por parte del Arquitecto Diego Cabezas se entregó hace 20 días pero todavía no tenemos la resolución de la aprobación. Además para la aprobación definitiva del proyecto a la Municipalidad se debe una vez aprobado el Ante-proyecto adjuntar el proyecto eléctrico, de agua potable y alcantarillado y la memoria de cálculos estructurales con sus respectivos planos de todas las construcciones. Para el desarrollo de cada proyecto se ha contratado a varios especialistas:

Proyecto Electrificación: Ing. José Scacco (Ex funcionario y contratista de EMERNORTE)

Proyecto Agua Potable y Alcantarillado: Ing. Marcelo Mosquera (Ex funcionario de EMAPA)

Proyecto Estructural: Ing. Jaime Aguas (Profesor de la UTN).

Dichos proyectos están en estudio y esperamos tenerlos aprobados en las debidas instituciones para adjuntar al Ante-proyecto aprobado por la Municipalidad para la definitiva aprobación.

Dentro del mes de Julio estabamos trabajando en la aprobación definitiva del proyecto por parte del Municipio de Ibarra condición necesaria para continuar con los tramites en la CFN. El departamento de Planificación del Municipio aprobó el ante-proyecto arquitectónico y a su vez indicó que para la aprobación definitiva y obtener los permisos para la construcción, se debe adjuntar al ante-proyecto los proyectos de Agua potable - alcantarillado, electrificación, planos de perfiles y rasantes y planos estructurales debidamente aprobados sus memorias de cálculos en el colegio de Ingenieros, al igual que todos los proyectos aprobados en sus debidas instituciones. Esto esta todo en tramite con los profesionales indicados en el informe anterior, lamentablemente el tramite es largo especialmente lo que respecta a la aprobación del sistema de electrificación que toma entre 5 a 6 semana. Debido a esto la solicitud del crédito a la CFN sigue en Stand by.

Es importante indicar que el Anteproyecto fue aprobado con una restricción de 3% de COS que significa que solamente se podría construir el 3% de la superficie del terreno, sin embargo después de varias gestiones en donde hemos tenido el apoyo de algunos concejales en especial del concejal Wilmer Tabuada se ha autorizado que el proyecto definitivo se presente tal como sea necesario para un correcto funcionamiento de la planta.

En el mes de Octubre del 2012, se entregó al Municipio de Ibarra, el proyecto definitivo con todas las modificaciones solicitadas por el departamento de Planificación del Municipio, conjuntamente con los proyectos de Cotas, rasantes y perfiles aprobado por Obras Publicas, Proyecto de empalme eléctrico de alta tensión aprobado en EmelNorte, Proyecto de red seca y red contraincendios aprobada en el Cuerpo de Bomberos de Ibarra, Cálculos estructurales y planos presentados al Colegio de Ingenieros de Imbabura para su aprobación definitiva. Sin embargo el proyecto de agua potable y alcantarillado a sido rechazado por segunda vez por EMAPA en donde se indica que esa entidad no sería competente para aprobar un proyecto de un área rural donde no tienen redes propias de gua potable ni alcantarillado y además no tendrían adjudicación de aguas en la zona para darnos el servicio, con esta resolución se hablo conjuntamente con la Gerencia General (Sr. Patricio Aguirre) de EMAPA y la Directora de Planificación del Municipio de Ibarra (Arq. Gioconda Benavides) quedando en mutuo acuerdo que nuestro proyecto se presente sin la aprobación de este proyecto pero entregando las bases técnicas del mismo al Municipio entrando de esta forma los documentos a la aprobación definitiva de los planos de construcción. Esta aclaración la realizamos debido a que el documento de aprobación definitiva es condición para continuar los tramites del crédito en la CFN y lamentablemente debido a al burocracia en el tramite de estos documentos a tomado 5 meses en presentar el proyecto definitivo después de que en Mayo del presente se nos aprobara el anteproyecto. Además dentro de las gestiones realizadas conjuntamente con los Concejales del Municipio hemos conseguido el aumento del Índice de Construcción (COS) de





Juan Genaro Jaramillo 4-26 – Ibarra – Ecuador. Fono: 593-6-2951458. miturralde@mastercubox.com

un 3% a un 10% lo que deja al proyecto sin limitaciones tanto en lo proyectado como en ampliaciones futuras que se realizarán en el proyecto.

Junto con la entrega de este documento de aprobación definitiva a la CFN se debe entregar los presupuestos de obra de todas las obras civiles, construcciones y sistemas generales que se están construyendo para que sean evaluados por los ingenieros y arquitectos de la Corporación y se pueda verificar el plan de inversiones entregados a ellos como respaldo al valor total de las inversiones del proyecto. Para ello se ha realizado un detalle exhaustivo de cada punto de inversión con 3 cotizaciones en cada punto para determinar el costo real detallado del proyecto.

En el mes de Noviembre, por parte de la CFN también se ha designado a una terna de peritos para la valoración de los activos del proyecto que van a quedar en prenda o hipotecas para garantizar el crédito.

La solicitud del crédito finalmente en Noviembre fue de USD\$850.000 con un años y medio de gracia a 7 años plazo y se espera que este aprobado en el mes de Diciembre.

A fines de este mes de Noviembre y comienzos de Diciembre se presentó a la CFN todos los antecedentes para la solicitud del crédito en un expediente que contempla mas de 20 puntos solicitados por la entidad bancaria quedando pendiente solo la resolución de la Superintendencia del aumento del capital realizado y la entrega de los planos definitivos aprobados por el Municipio de Ibarra que llevan mas de 3 semanas estancados en las oficinas de Planificación. Seguimos presionando a los funcionarios del Municipio para que se entregue la resolución definitiva y se pueda cumplir con lo estipulado por la CFN para continuar con el avance del crédito y su aprobación de tal manera que se pueda continuar con los avances normales de la construcción de la planta de cubeteado.

Sin otro particular y esperando haber resumidas las actividades del año 2012 en forma clara para todos los accionistas de la Compañía, me despido.

Cordiales Saludos,

Atentamente,

Miguel Iturralde C.
Gerente General
MASTERCUBOX S. A.

