

INFORME DEL GERENTE DE INMOBILIARIA Y COMERCIAL DE LOS ANDES S.A. A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2015.

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a lo estipulado en los estatutos de la empresa, así como a lo que disponen la norma legal vigente, acudo ante ustedes para rendir el informe de labores que como administrador de esta compañía me compete en relación al ejercicio fiscal del año 2015.

1. Ambito de los negocios:

Durante el año 2015 la compañía desarrolló su actividad comercial dentro de los márgenes previstos, el cual como ustedes bien conocen se ha centrado en el arriendo de nuestra propiedad y en la concreción del proyecto de adquisición de un importante porcentaje mayoritario de los Derechos Fiduciarios de la propiedad contigua a la nuestra fincada en el Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes" existente éste, desde el año 1997.

Cerca de la finalización del primer semestre del año 2015, el Gobierno Nacional anunció su intención de aprobar la Ley que regule la Plusvalía sobre los bienes inmuebles y la Ley relativa al Régimen de Tributación que por herencia debería afectar a todos los ecuatorianos; esta intención que tuvo como objetivo compensar los efectos de un importante decrecimiento de ingresos en las arcas estatales debido a la drástica disminución que sufrió el precio del petróleo en los mercados internacionales, esta iniciativa resultó tremendamente contraproducente para la economía en general, congelando casi de manera inmediata toda la actividad inmobiliaria con efecto en el amplio espectro que ésta genera en sus áreas relacionadas. Corelativamente el proceso de erosión de capitales en el sistema financiero nacional fue paulatinamente agravando la situación de liquidez de la economía y particularmente de todo lo relacionado al área inmobiliaria, entre estos el área de arriendo de inmuebles, que constituye el principal giro de negocio de nuestra empresa. No está por demás decir, que la facilidad de conseguir crédito en el sistema financiero se puso muy difícil y con alta restricción para los solicitantes, ambiente que se mantuvo dentro de éstos términos hasta la conclusión del período fiscal que nos ocupa.

2. Estado de los contratos de arriendo que mantiene la compañía:

2.1 Previo a la operación de compra de Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes" - Entre enero 1 y junio 15 de 2015, el contrato de arriendo con nuestro cliente Herbalife se mantuvo en términos de inmejorable situación; en el mes de mayo se procedió a realizar el ajuste del canon que consta en el contrato, sin tener otro aspecto que comentar dado el excelente estado de la relación con el arrendatario.

2.2 A partir de la adquisición de Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes" - A partir de junio 15, la compañía asumió para sí los contratos de arriendo que fueran implementados por la compañía Ponce Yépes con 7 arrendatarios, que a la fecha producen USD. 44.717,40 de ingreso mensual.

Posteriormente, se produjeron algunos movimientos de salida y relocalización de arrendatarios, se incrementó uno que no estaba en el mes de junio, todo lo cual implicó que a final de año la compañía eleve su monto de arriendo mensual a USD. 47.426,66, cifra con la cual se ha cerrado el ejercicio económico del 2015. En consecuencia la compañía produjo durante el ejercicio fiscal ingresos operacionales por USD. 428.756,47, de los

cuales USD. 5.313,40 son ingresos por operaciones financieras y el resto por giro de los arriendos. Los gastos han ascendido a USD. 191.237,80 de los cuales los gastos por personal ascienden a USD. 6.266,88, los administrativos a USD. 86.859,72 mismos que incluyen un valor de USD. 32.374,74 por depreciación. Unos gastos no deducibles por USD. 225,47; y unos gastos no operacionales por intereses bancarios de USD. 97.885,73 que corresponden al crédito otorgado por el Banco Produbanco-Grupo Promerica.

3. Operación de adquisición del 85% de Derechos Fiduciarios en el Fideicomiso Mercantil "Ponce Yépes":

Desde los primeros días de enero de 2015, se empezó a gestionar la consecución de un crédito bancario cuyo objeto exclusivo era el de adquirir un mayoritario porcentaje de los Derechos Fiduciarios de la propiedad contigua a la nuestra por el sector sur, fincados en el Fideicomiso mercantil denominado "Poce Yépes".

Esta operación se solicitó por USD. 3 MM, habiendo obtenido la aprobación, por parte del Produbanco-Grupo Promerica solamente para USD. 2 MM a 5 años plazo y con tasa corporativa efectiva del 9,33%, y el ofrecimiento de que cuando concretemos arriendos por las áreas restantes podíamos optar por el USD. 1 MM restante.

Hacia mediados de junio se concretó la operación y procedimos a la adquisición formal habiendo previamente contado con la aprobación de los Directorios de la empresa adquirente (Incoandes S.A.) y de la empresa cedente (Ponce Yépes Cia. de Comercio S.A.) operación que se concretó por el 85% de los Derechos Fiduciarios y por un valor equivalente a USD. 2.994.858,00, a la cual a 31 de diciembre de 2015 se ha abonado la cantidad de USD. 2.031.642,54. Nuestros abonos a la operación bancaria anteriormente descrita se encuentran al día y significan un egreso mensual de USD. 42.578,30, siendo al 31 de diciembre el saldo remanente de capital la cantidad de USD. 1.887.060,21. En cuanto a garantías se convino con el Produbanco que inicialmente mantendrían la hipoteca sobre la propiedad de Incoandes, y la pignoración sobre los Derechos Fiduciarios adquiridos hasta que se concrete el repago de los mismos, temas que se incorporaron en el contrato de fideicomiso con Anefi Administradora de Fondos y Fideicomiso que ejerce la labor de fideicomisario.

4. Operaciones relacionadas Ponce Yépes e Incoandes:

Es pertinente informar a la sala que el valor de USD.98.837,43 que al fin del ejercicio 2014, constaba como una deuda pendiente de Ponce Yépes, apalancada en la hipoteca de nuestra propiedad, a partir de la escisión de las dos empresas, fue cancelada en su totalidad con recursos propios de Ponce Yépes Cia. de Comercio S.A., no existiendo al momento de la implementación del nuevo crédito a Incoandes, ningún valor remanente sobre dicha cuenta por cobrar.

Sin embargo de lo anotado, luego de haber realizado una consolidación de cuentas entre las dos compañías que abarcó operaciones desde la escisión, hasta la implementación legal de Incoandes y sus primeros meses operativos, a 31 de diciembre de 2015, volvimos a estructurar un acta de neteo de cuentas pendientes cuyo saldo a favor de Incoandes es de USD. 33.720,00, éste valor fue acreditado como pago a la obligación pendiente por compra del 85% de los Derechos Fiduciarios. Finalmente en el capítulo relativo a la limpieza de cuentas pendientes entre las dos compañías, existe también un Acta suscrita y

debidamente respaldada en lo referente a los valores que Ponce Yépes Cia. de Comercio S.A. recibió como garantía de los contratos de arriendos de varios arrendatarios y que son valores que se han quedado bajo custodia de Ponce Yépes y no se trasladaron con los contratos que asumió Incoandes, valor total éste que asciende a USD. 67.600,00.

5. Aspectos Administrativos:

La compañía mantiene una estructura operacional mínima habiendo cambiado al responsable de llevar la contabilidad de la empresa, función que actualmente la desarrolla Grupo Siglo Outsourcing, desde el mes de noviembre mantenemos un apoyo en la administración de una sola persona y básicamente todas las cuentas y obligaciones se encuentran al día.

6. Proyectos Futuros:

La necesidad primordial de la compañía es consolidar su operación de arriendo que a su vez le permitirá recursos para procurar cumplir con la adquisición del 85% de Derechos Fiduciarios informados anteriormente. Igualmente el cumplimiento de nuestra operación de repago al Produbanco, está ligada al fluido desenvolvimiento de nuestros contratos de arriendo, antes de pensar en proyectos inmobiliarios de otra índole.

7. El Directorio de la empresa:

Se encuentra en pleno conocimiento de los detalles y marcha de la misma, habiendo sido informado con regularidad en las sesiones mantenidas.

Para finalizar quisiera dejar sentado en este informe que la empresa recibió una notificación de la Superintendencia de Compañías en el sentido de no haber designado el Oficial de Cumplimiento.

La Gerencia dirigió una carta a esta entidad, informando que la compañía no tiene otro funcionario que el Gerente de la misma que a su vez está impedido por la misma ley de ejercer tal función. Luego de aclaraciones que constan por escrito durante el primer trimestre del año 2016 se ha perfeccionado el nombramiento del Presidente Sr. Nicanor Calisto para que ejerza tal función; sin embargo, para la tranquilidad de todos los socios, debo informar que todas y cada una de las operaciones de arriendo, se han estructurado con empresas y personas debidamente acreditadas y que todas las transacciones se realizan a través del sistema financiero nacional sin que la empresa haya recibido valores en efectivo por ningún concepto.

Finalizo agradeciendo al Sr. Presidente, señores Directores y Socios en general la confianza en mí depositada al término de las funciones para las cuales fui elegido por esta sala.

Atentamente,



ÁRQ. MARIO PONCE LAVALLE
GERENTE GENERAL