

**INFORME DEL GERENTE DE INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A. A LA
JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO
ECONOMICO DEL AÑO 2015.**

Señores Accionistas:

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

- 1. Entorno Económico del país.-** Durante el año 2015, el entorno bajo el cual se desarrolló la economía del país, registró unos cambios muy apreciables que estuvieron marcados por la drástica disminución del precio del petróleo en los mercados internacionales que a su vez derivaron en un escenario de iliquidez que fue insuficiente para servir al abultado gasto en el que lleva inmerso el aparato estatal desde el inicio de la gestión del Gobierno Correa. Este escenario de liquidez restrictiva y creciente se vio incrementado aún en mayor escala a partir de la tercera semana de mayo, en la que el Presidente anuncia los proyectos de Ley sobre la Plusvalía de los bienes inmuebles y otro sobre la Herencia a la que los ecuatorianos estaríamos sujetos, en caso de aprobarse. El efecto nocivo fue inmediato habiéndose ocasionado la pará dramática de todos los proyectos inmobiliarios, a la par del éxodo de capitales del sistema financiero nacional, bien sea al exterior previo pago del ISD, o bien sea a la custodia personalizada fuera del sistema bancario, cifra que al final del ejercicio superaba los USD. 1.000 MM, según se puede deducir de los informes del BCE. El nivel de rechazo a estos dos proyectos y la crítica situación de iliquidez, así como el incremento vertiginoso de empleados cesados en sus funciones, obligaron al gobierno a ponerlos en "congeladora" y buscar otras medidas de compensación que penosamente han ido en todas las direcciones menos en la que debería el gobierno enfatizar: la disminución del abultado gasto público y la priorización en la calidad de la inversión.

Dentro de este perfil, los créditos bancarios han sufrido una disminución muy acentuada siendo casi imposible obtener crédito, sobre todo para el área de construcción e inmobiliaria en general. Nuestra empresa y concretamente nuestro proyecto ha tenido que navegar en estas difíciles circunstancias como será explicado más adelante, dentro de este mismo informe.

- 2. Desarrollo del proyecto Torre de San Ignacio.-** Como fue informado a esta Junta General Ordinaria de Accionistas el pasado 11 de Septiembre y para más detalles ver el informe de labores del ejercicio 2014 y el informe de gestión de 2015 en el que se detalló el desarrollo y ejecución del proyecto y el 15 de octubre de 2015 se presentó el

excavación y construcción de muros anclados con el cual dimos inicio a la construcción de proyecto a ritmo normal; a la fecha se encuentra concluida la totalidad de la estructura que la conforman 5 subsuelos, 8 pisos de área vendible y 1 piso de área comunal, es decir en total 14 plantas. Las mamposterías tuvieron un avance del 60% y las instalaciones eléctricas y sanitarias un avance de 6% aproximadamente.

El escenario de crisis económica anteriormente detallado, tuvo una importante influencia en el desarrollo de nuestro proyecto, pues éste, que había sido planeado bajo un esquema general de obtener una línea de crédito para uso eventual de los socios que así lo quisieran, por hasta el 50% del valor total del proyecto (USD. 2.7 MM), y que tenía como condición previa que los socios invirtiésemos previamente el 50% restante, se encontró con la penosa novedad de que no íbamos a poder contar con el financiamiento ofrecido por el Produbanco-Grupo Promérica.

Este escenario, derivó en un cambio de política de inversión que tuvo que adoptar la Gerencia del Proyecto en consenso con la Constructora y el Directorio Ejecutivo, destinando la totalidad de recursos propios a la conclusión de la estructura y mínima inversión indispensable en los rubros de instalaciones, para dar tiempo a solventar y replantear la forma en que íbamos a financiar nuestro proyecto; de ahí la razón de no haber podido cumplir con el plan de construcción que se establece en el estudio de factibilidad, cuya copia los socios disponen. Adicionalmente, hacia el mes de julio tuvimos la información de que a dos de nuestros socios no les iba a ser posible seguir cumpliendo con los aportes que estuvieron previstos, situación que ahondó en mayor medida la liquidez del proyecto.

En gestión realizada conjuntamente con la Presidenta de la compañía, logramos que el Produbanco-Grupo Promérica reconsidere nuestra petición de crédito, habiendo conseguido que se nos apruebe el otorgamiento de una línea por USD. 1.15 MM, previo censo de aquellos socios que no iban a requerir crédito para el efecto, trámite que habiendo empezado hacia el mes de septiembre, está a punto de concluir en estos días.

A partir de la conclusión de la estructura en los últimos días de diciembre de 2015, el ritmo de la obra ha tenido que decrecer sustancialmente por las causas anotadas y por supuesto hemos tenido que reestructurar el cronograma de obra en función de los fondos disponibles y de ciertas adquisiciones que marcan la ruta crítica de finalización.

3. **Aspecto operacional de la empresa.-** La contabilidad de la empresa sufrió un cambio a partir del 1 de marzo 2015, por pedido mayoritario del Directorio de la misma. Se decidió contratar a la empresa Grupo Siglo Outsourcing a partir de marzo 1 de 2015. Este cambio produjo muchos problemas operativos y hasta el día de hoy el Directorio continúa en un proceso de mejoría de las relaciones con el proveedor, ya que la información que se genera al Directorio Operativo de esta empresa, no es la más adecuada para solventar los problemas operativos.

presente año, se tomó la drástica decisión de rebater y verificar todos los movimientos contables con presencia directa del suscrito y un equipo reforzado por un contador Senior de la empresa Grupo Siglo Outourcing, hasta verificar y reestructurar todos los movimientos realizados, labor que se concluyó a finales de febrero del presente año. Se ha implementado un cambio de personal y se ha incrementado el tiempo de trabajo directo que se nos ha asignado, estimando que bajo las condiciones actuales se solventarán la mayoría de problemas presentados.

4. **Estructura de la participación accionaria.**- Como ustedes conocen, la estructura de la participación accionaria de todos los socios en esta empresa, tiene absoluta co-relación a la alícuota de participación que las áreas asignadas a cada uno de nosotros tienen en el proyecto del Edificio Torre de San Ignacio; y esta alícuota a su vez tiene directa relación con las áreas asignadas según su ubicación por piso y por la cantidad de parqueaderos y bodegas que cada una de ellas conlleva. Es así como a la fecha existen socios que no han variado su ubicación dentro del proyecto y por lo tanto su alícuota, ni participación accionaria ha sufrido cambio alguno; No así con otros socios, que por fuerza de las circunstancias explicadas anteriormente, han disminuido/incrementado esa participación original.

Caso especial de análisis para esta sala y su posterior manejo, constituye el caso eventual de un socio que habiendo aportado determinada cantidad al proyecto, ésta no llegue a completar el valor de un área específica (alícuota) a él asignada.

En este sentido, la Gerencia ha planteado al Directorio Ejecutivo del proyecto que se debería establecer un criterio general y básico para fijar el valor "piso" de venta de esa área a un tercero bajo el considerando de que se debería reconocer un rendimiento mínimo a los valores entregados desde la fecha efectiva de la entrega y hasta la fecha de negociación y un valor de intereses de mora sobre las aportaciones no realizadas sobre los porcentajes que los demás socios han realizado, y de esa manera propender a que un tercero adquiera esa alícuota, igualándose al aporte realizado por el resto de los socios, lo cual permitiría al proyecto devolver los valores entregados más su rendimiento y menos el pago de la mora incurrida, y así el proyecto pueda seguir adelante.

En opinión del suscrito, un socio que ha entregado unos valores al proyecto, que no alcanzan a cubrir una alícuota determinada, lo que tiene es un préstamo realizado a la sociedad, más no una propiedad ni derecho accionario en razón de que no ha podido cumplir en igualdad al aporte realizado por el resto de los socios. Sin embargo, la última palabra la tiene esta Junta General de Accionistas y la Gerencia seguirá estrictamente las Instrucciones emanadas de ella.

5. **Movimiento económico durante el año 2015.**- En el cuadro anexo los socios podrán evidenciar el valor acumulado que cada cuenta del proyecto, acumula desde el inicio y en columnas adicionales el valor en el cual cada una de estas cuentas se encuentra en el presente ejercicio del 2015. Véase anexo 1.

Para finalizar se deja constancia ante la asamblea de varios tópicos que son de interés de los socios:

- El proyecto mantiene regularmente dos reuniones semanales, una los días lunes a las 11h30 en obra a la cual asistente el GP, constructor, los proveedores y contratistas, y una administrativa los días miércoles a las 16h00 a la cual asisten: La Presidenta de la empresa, el constructor, el gerente, y a la cual ha asistido generalmente el socio Fernando Carrillo; vale decir que todos los socios están permanentemente informados e invitados a acompañarnos el día que así lo deseen.
- Adicionalmente, se han llevado a efecto dos asambleas generales, una con motivo de la bendición de obra y otra en el último trimestre del año con el fin de analizar los escenarios descritos en este informe.
- La constructora ha presentado oportunamente -cuando ha dispuesto de la información- sus informes de control presupuestal mensual, en relación al presupuesto de inicio de obra; siendo destacable que el último informe del año cortado a noviembre 30 de 2015, detallaba un muy ligero beneficio sobre el presupuesto, menor al 1%.
- Actualmente, se prevé una fecha de terminación de obra para finales de Octubre. Claro está, que esta fecha estará en función de que la Línea de Crédito detallada, se implemente de una vez por todas dentro de pocos días.

Finalizo este informe, agradeciendo al Directorio Ejecutivo por su ayuda, a los socios por la confianza depositada, y hago votos porque logremos unir esfuerzos en pos de rematar de forma adecuada este proyecto que se está desarrollando en difíciles circunstancias debido a factores exógenos a nuestra acción directa.

Atentamente,



ARQ. MARIO PONCE LAVALLE
GERENTE