

## **INFORME DE GERENCIA A LOS ACCIONISTAS DE ECUAMADRIGAL S.A. EJERCICIO ECONÓMICO 2011.**

### **1. De su Constitución, nombramientos y Ampliación de Capital.**

La sociedad Ecuamadrigal S.A. se constituyó en Quito el 4 de febrero de 2010. Fue constituida por los señores Christian Quiroz Raza y Fabián Rodrigo Hernández Cevallos, ambos de nacionalidad Ecuatoriana, en la notaría Vigésimo Novena del notario Rodrigo Salgado Valdez. Los socios constituyentes fueron el Sr. Christian Quiroz Raza con 1.900 acciones y el Sr. Fabián Rodrigo Hernández con 100 acciones, haciendo un capital suscrito de 2.000 \$. La compañía fue inscrita en el Registro Mercantil el 26 de febrero de 2010. Posteriormente el 1 de marzo de 2010, se nombra Presidente al Sr. Francisco Garrido Fernández, quien a su vez toma el 95% de Las acciones, y como Gerente se nombra al Sr. Fernando Menaya Nieto-Aliseda, quien toma el 5% de las acciones, ambos de nacionalidad Española.

El 24 de junio del 2010 se realiza la primera Ampliación de Capital de 2.000 \$ a 200.000 \$, tomando el Sr. Francisco Garrido 199.000 acciones y el Sr. Fernando Menaya 100 acciones. Ampliación que quedó registrada en el Registro Mercantil de Quito el 29 de septiembre de 2010. Habiendo sido nombrado Gerente el Sr. Francisco Garrido Fernández, y Presidente el Sr. Francisco José Garrido Luceño, el día 7 de septiembre de 2010, cargos actualmente en vigor.

Posteriormente, el 11 de julio de 2011 se realiza la segunda Ampliación de Capital, pasando de 200.000\$ a la cifra actual de 650.000 \$, registrada en el Registro Mercantil el 26 de agosto de 2011. Así mismo, la tenencia de las participaciones quedó de la siguiente forma: Sr. Francisco Garrido Fernández con 649.900 acciones, y el Sr. Francisco José Garrido Luceño con 100 acciones.

### **2. De las actividades de la Sociedad.**

Ecuamadrigal S.A. es una sociedad constituida con objeto social amplio, en la que su principal actividad es la Promoción, Construcción y Comercialización de viviendas en el sector Inmobiliario del Ecuador. Para llevar a cabo su actividad, la sociedad debe proceder en primer lugar a la compra de los terrenos sobre los que va a realizar la promoción inmobiliaria. Esta parte del proceso conlleva numerosos estudios técnicos, de mercado, económicos y otros. Una vez decidida la compra o participación en el terreno, hay que realizar un Plan de Marketing y venta de productos. Una vez alcancemos el punto de equilibrio que exigen las Entidades Financieras, daremos comienzo a la construcción,

entregaremos el producto terminado y daremos por finalizado la promoción, dejando siempre un equipo para atender el servicio post-venta.

### 3. **Situación Económica de la Sociedad.**

Ecuamadrigal S.A. ha necesitado desde su constitución aportes de capital para sufragar los enormes costes que significa poner en marcha una empresa. Dichos costes, al margen de los de constitución, son los referentes a los costes de alquiler de oficinas, compras de material de administración e informático, compras y mantenimiento de vehículos, contratación de técnicos para los estudios, pago de los terrenos, pago de impuestos, costes financieros,...etc. Todos estos costes vienen detallados en el balance al 31 de diciembre de 2011, así como en balance interno al 31 de marzo de 2012. En estos últimos meses del 2011 hemos tenidos algunos ingresos por reservas de viviendas, que no hemos contabilizados como tal hasta el momento de la entrega del bien.

Ecuamadrigal S.A. se ha endeudado a lo largo de este año a nivel privado y a nivel de entidades financieras como el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV). Los montos y los acreedores aparecen en el desglose del balance a 31 de diciembre 2011. En dicho balance Ecuamadrigal S.A. aparece con un valor de activos de 1.159.754,69 \$, así como un Patrimonio neto de 650.000 \$.

Como estrategia a futuro de la sociedad en el aspecto financiero, se está teniendo varios acercamientos con empresas financieras que pretenden adquirir parte del capital social y financiar los proyectos. Por otro lado, estamos a la espera de la contestación y primera disposición del BEV para el proyecto de Torre Fuerte en Tumbaco.

### 4. **De los proyectos que Ecuamadrigal S.A. tiene en marcha.**

Durante este tiempo la sociedad ha puesto en marcha cinco proyectos inmobiliarios en distintos lugares y característica muy distintas.

#### a. CAYAMBE " El Carmen"

Este proyecto es 100% de Ecuamadrigal S.A. Se encuentra financiado por el BEV en una cuantía máxima de 603.000 \$, y hasta ahora sólo hemos hecho uso del primer desembolso de 122.000 \$. El proyecto consiste en 46 departamentos de uno, dos y tres dormitorios y 6 locales comerciales. Las obras han sufrido un pequeño retraso debido a los numerosos días de lluvias, que nos han repercutido especialmente en la cimentación.

b. TUMBACO "Torre Fuerte"

En este proyecto Ecuamadrigal S.A. interviene como propietario en un 20% y el 80% pertenece a Iglesias Evangélicas del Ecuador. Actualmente existe registro de Planos donde se ha proyectado 109 departamentos y 122 parqueaderos en el subsuelo. Actualmente estamos esperando el préstamo al constructor del BEV. para seguir con la tramitación y venta de los departamentos.

c. LA PRIMAVERA-CUMBAYA "Altos de San Pedro"

Ecuamadrigal S.A. participa en este proyecto con un 25% de la propiedad. El otro 75% está repartido a partes iguales entre tres inversores.

El proyecto se encuentra en fase de aprobación del trazado vial y presentación de planos para su registro. El departamento comercial de Ecuamadrigal instaló una oficina de ventas para la comercialización de los 165 departamentos de los que consta el proyecto. Existen reservas pero aún no se ha querido tomar ninguna cantidad como señal hasta no tener los permisos municipales. Este proyecto tiene una primera aprobación por el BEV pero aún no nos han dado luz verde a su tramitación. Estamos buscando financiación por otro lado.

d. LOS CHILLOS "Polaris"

Ecuamadrigal S.A. pretende desarrollar este proyecto siendo propietario del 100%. Existe un acuerdo con los propietarios para el pago de la propiedad y para el reparto de las utilidades. El proyecto consiste en 76 unifamiliares y estamos a la espera de poder ingresar los planos en el municipio para su registro. Es un proyecto que deberá buscarse financiación acorde a los ritmos de ventas.

e. CONOCOTO "Ciudad Acuarela"

En este proyecto Ecuamadrigal S.A. tiene acordado la participación del 50% en la propiedad mediante contrato y establecido una forma de pagos determinada. Este proyecto se encuentra con el registro de planos de un proyecto de 163 departamentos y 152 parqueaderos.

Se está gestionando el desarrollo del proyecto a través de una sociedad especialista en temas comerciales y en búsqueda de entidades financieras.

**5. Previsión de Ingresos y Financiamiento de la Sociedad.**

Esperamos que el financiamiento del BEV en el proyecto de Cayambe siga su marcha normal y que entre los desembolsos del préstamo y las aportaciones de los clientes, podamos concluir sin problemas financieros dicho proyecto.

En cuanto al proyecto de Tumbaco, esperemos que pronto el BEV de su aprobación definitiva en directorio y podamos dar comienzo a las ventas y a las obras. Por otro lado seguimos tratando de introducir nuevos inversores en la compañía para afianzar su flujo de caja y poder afrontar los gastos que hemos de realizar en los proyectos. Como prioridad urgente Ecuamadrigal S.A. debe de financiarse con al menos 300.000 \$ para disponer de flujos por lo menos por tres meses hasta que salgan los préstamos solicitados. Esta aportación deberá venir lo más probablemente de un inversor privado.

Es necesario realizar un replanteamiento financiero de Ecuamadrigal para asegurarse poder afrontar la actividad empresarial ante las adversidades y demoras en los préstamos solicitados.

Atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Francisco Garrido', with a long horizontal flourish extending to the right.

Francisco Garrido  
Gerente General