

INFORME DE GERENCIA A LOS ACCIONISTAS DE ECUAMADRIGAL S.A.

EJERCICIO ECONOMICO 2013.

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 Sr. 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 1900 acciones y el sr. Fabián Rodrigo Hernández con 100 acciones, haciendo un capital suscrito de 2000 \$. 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 de Asís 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 de 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 de la Mercantil de Quito el 29 de Septiembre de 2010. Habiendo sido nombrado Gerente el Sr. Francisco de Asís 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 de Quito el 26 de Agosto de 2011. Así mismo, la tenencia de las participaciones quedó de la siguiente forma: sr. Francisco de Asís 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 creada con objeto social amplio, en la que su principal actividad es la Promoción, Construcción y Comercialización de viviendas en el sector inmobiliario en el Ecuador. Para llevar a cabo su actividad, la sociedad debe proceder en primer lugar a la compra de los terrenos sobre los que se 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 del producto. Una vez que alcancemos el punto de

equilibrio que exigen las entidades financieras, daremos comienzo a la construcción, entregaremos el producto terminado y daremos por finalizada la promoción, dejando siempre un equipo para atender el servicio post-venta.

Al disponer Ecuamadrigal S.A. de los Certificados de Calidad (ISO-9001), Certificación Ambiental (ISO-14001) y Certificación de Seguridad y Salud en el Trabajo (OHSAS- 18001), está obligada a implementar dichos sistemas de Gestión en todos sus procesos, ya como Promotora, Constructora , o como Comercializadora.

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 a 31 de Diciembre de 2013.

El único proyecto de Promoción y construcción que Ecuamadrigal tiene en marcha, es el conjunto habitacional “El Carmen” en Cayambe. Proyecto de 46 departamentos y 6 locales comerciales. Este proyecto estaba financiado inicialmente por el Banco Ecuatoriano de la Vivienda (BEV), y habíamos recibido desembolso por valor de 369.000\$ hasta noviembre de 2012. A partir de esta fecha, el Banco decidió cancelar sus operaciones de Crédito y transferir dichos créditos al Banco del Estado (BEDE). Dicha transferencia del BEV al BEDE, se efectivizó el 3 de Abril de 2013, y la Resolución de la Reestructuración del Préstamo a Ecuamadrigal S.A. se produce el 21 de Noviembre de 2013, mediante la Resolución 2013-DIR-062 del BEDE. En la Reestructuración se ampliaba la cantidad prestada hasta 800.000\$. El año 2013 termina sin la firma de escritura de préstamo y por tanto sin desembolso para la terminación de las obras del proyecto.

Esta situación de falta de financiación por parte de las entidades financieras, ha provocado en la sociedad una situación de iliquidez muy grande. No sólo no recibimos ingresos del préstamo, ni de los clientes compradores, sino que la paralización de las obras conllevaba la realización de unos gastos fijos que no podíamos suprimir: gastos de vigilancia y guardianía, técnico residente, responsable de calidad, gastos de alquiler de oficinas, gastos financieros de mora, reclamos de clientes....etc. Por todo ello, la sociedad ha incurrido en unas pérdidas económicas y en un desgaste anímico en sus dirigentes. Pérdidas que se reflejan en la disminución de su Patrimonio según balance Auditado al 31 de Diciembre de 2013.

Así mismo, y no menos importante, dos proyectos que Ecuamadriral S.A. tenía aprobado su financiación por el BEV: el proyecto de “Torre Fuerte” en Tumbaco, de 109 departamentos, y el proyecto de “Altos de San Pedro” en Cumbayá, de 165 departamentos, al desaparecer el BEV, quedaron también sin continuidad, con unos enormes gastos ya realizados en ambos proyectos.

Por lo tanto, el resultado económico del año 2013 para Ecuamadriral S.A. ha sido sencillamente desastroso.

4. De los Proyectos que Ecuamadriral S.A. tiene en marcha.

durante este tiempo la sociedad ha puesto en marcha cinco proyectos inmobiliarios en distintos lugares y características:

a. **“El Carmen” en Cayambe.**

Es un proyecto cuya propiedad es 100% de Ecuamadriral S.A. Consiste en 46 departamentos de 1,2 y 3 dormitorios, y 6 locales comerciales. Las obras se encuentran detenidas por falta de financiación del BEV, que ha transferido el préstamo al BEDE pero aún no se concreta para Ecuamadriral S.A. estamos incurriendo en unos enormes gastos debido a esta circunstancia. Se ha producido Resolución favorable del BEDE para la Reestructuración del préstamo el 21 de Noviembre 2013, pero aún no se firma escritura ni se producen desembolsos. Soportamos algunos problemas con clientes que firmaron contratos y entregaron cantidades a cuenta para la compra de su vivienda.

b. **“Torre Fuerte” en Tumbaco.**

En este proyecto Ecuamadriral S.A. invierte como propietario en un 20% y el 80% pertenece al actual propietario de los terrenos, la Iglesia Evangélica del Ecuador. Actualmente existe Aprobado por el Municipio el Registro de Planos, para un proyecto de 109 departamentos y 122 parqueaderos en subsuelo. Estamos a la espera de encontrar un inversor que pueda sustituir al BEV en la financiación que nos tenía aprobada.

c. **“Altos de San Pedro”.**

Ecuamadriral S.A. participa en este proyecto con un 25% de la propiedad. El otro 75% está repartido entre tres propietarios. La sociedad decidió en Diciembre de este año, vender el terreno y el proyecto, a una empresa que tuviese interés y capacidad de desarrollarlo. El 12 de Diciembre se firmó escritura de Promesa de Compra-venta por el 25% de propiedad de Ecuamadriral S.A. ya sólo

quedaba perfeccionar la venta en el transcurso del próximo año. De esta manera la sociedad se resarcía de algunas deudas y podía cancelar la carga que sobre la finca pesaba.

d. “Polaris” en el Valle de los Chillos.

Este proyecto se encuentra con los estudios Arquitectónicos realizados, los estudios de Mercado, a la espera de que se encuentre un socio inversor que acompañe al desarrollo del mismo. Se prevé ejecutar 46 unifamiliares. Durante este año este proyecto no ha recibido más gastos que los correspondientes al proporcional de las cargas generales.

e. “Ciudad Acuarela” en Conocoto.

Este proyecto tiene aprobado el Registro de Planos por el Municipio y se ha interesado en la compra la Mutualista Pichincha. Tiene una opción de compra de los terrenos, y de producirse la compra, Ecuamadrigal S.A. recuperaría su inversión y tendría la opción de construir el proyecto. el proyecto consiste en 44 unifamiliares y 12 departamentos.

5. Previsión de Ingresos y Financiación de la Sociedad.

Esperamos que a principio de 2014 se produzca la firma de la Reestructuración del préstamo del BEDE, y por consiguiente podamos poner en marcha nuevamente las obras y las ventas del proyecto “El Carmen” en Cayambe. De igual manera, en los primeros meses del próximo año se firmará la escritura de venta del terreno en Cumbayá, con lo que entrará algo de recursos para liquidar parte de las deudas contraídas. La Gerencia sigue en la búsqueda de un socio inversor para que le acompañe financieramente en los proyectos. Por otro lado, la Gerencia está preparando a la sociedad para que pueda presentarse a Concursos Públicos de obras, dónde pueda tener unos ingresos y en dónde pueda ejercer su experiencia. Mientras eso ocurre, la empresa no tendrá más remedio que ir reduciendo gastos de todo tipo, hasta ver consolidada su situación de liquidez y financiera.

Atentamente:



Francisco Garrido Fernández

Gerente General. Quito 26-enero-2014

