

GEINPROAG C.A.

INFORME DE GERENCIA Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

A los señores accionistas de GEINPROAG C.A.

La compañía GEINPROAG C. A. nace el día 22 de Diciembre de 2016, fruto de la escisión parcial, disminución de capital y reforma de los estatutos de la compañía RIXTEN C.A. y solo a partir del 13 de Junio de 2018 la compañía es autorizada para el inicio de sus actividades. Su actividad económica es la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios; tales como edificios de departamentos y viviendas. GEINPROAG C.A. inicia sus actividades con propiedades propias en las ciudades de Quito, Cuenca y Manta. La política ha sido adquirir los bienes en lugares estratégicos de las ciudades mencionadas, para servir a través del arrendamiento a entidades comerciales y de provisión de servicios en territorio ecuatoriano.

Durante el ejercicio fiscal 2019, se logró mantener los contratos de arrendamiento de sus propiedades en las ciudades de Quito (Distrito Metropolitano y Valle de Los Chillos), la propiedad en la ciudad de Manta lamentablemente presentaba serios problemas estructurales producto del terremoto que se produjo en la provincia de Manabí en el año 2016 y se mantuvo desocupada todo este período, por lo que mediante resolución unánime de la Junta General y Extraordinaria de Accionistas se tomó la decisión de derrocarla en el año 2019 para crear un proyecto de Plaza Comercial en el terreno en el cual se encontraba edificada la propiedad que presentaba serios daños estructurales. La propiedad que mantenía la compañía en la ciudad de Cuenca de igual manera fue vendida, con autorización de la Junta General y Extraordinaria de Accionistas, en el mes de Noviembre de 2018. La política de la Gerencia fue mantener la mayor parte de las propiedades arrendadas, para optimizar los ingresos de la compañía y siendo el arrendamiento de bienes inmuebles propios el pilar de su estrategia de crecimiento, se propuso a la Junta de Accionistas la venta de la propiedad ubicada en la ciudad de Cuenca, que se encontraba con su pico más alto de plusvalía de los últimos años, con la finalidad utilizar dichos recursos para crear un proyecto de Plaza Comercial en el terreno en el cual se encontraba edificada la propiedad que presentaba serios daños estructurales, en la ciudad de Manta. Es así que en el último trimestre del año 2018 se firma contratos para el diseño de una plaza comercial y para la obra civil de la rehabilitación de lo poco o nada

Luis Cordero E12-114 y Toledo

Edif. Lugano, Piso 2

Tel. 322-6802



GEINPROAG C.A.

que se pueda salvar de la estructura afectada con el terremoto del mes de Abril 2016. Si no se lograba recuperar la estructura de esta propiedad se propuso a la Junta de Accionistas el derrocamiento de la misma, luego de la contratación de un estudio de ingeniería que nos indicó la realidad de dicha propiedad. Este proyecto se fijó a un plazo de 8 meses de construcción con la aspiración de tenerlo listo para el inicio de arrendamientos para el mes de Noviembre de 2019, desafortunadamente y luego de iniciar con pie derecho este proyecto al proceder con el debido derrocamiento autorizado, se ha venido sufriendo una serie de retrasos. Primero, el diseño inicialmente propuesto y al ser auditado no pasó las autorizaciones que debía entregar el Municipio de la ciudad de Manta, por lo que tocó trabajar en un nuevo proyecto afin a los requerimientos establecidos por la autoridad municipal. Segundo, una vez que se había logrado definir el nuevo diseño de proyecto, y al tratar de ingresar para las aprobaciones respectivas en el Municipio de Manta, se produjo el cambio de autoridades debido a las nuevas elecciones seccionales mantenidas en el país durante el mes de Marzo 2019, proceso que hasta finales del año 2019 no fuera solventado por lo que el proyecto continúa en proceso de espera para el inicio de su construcción.

Para el ejercicio fiscal terminado al 31 de diciembre del 2019, los ingresos de actividades ordinarias en la compañía que recién inicio sus operaciones el 13 de Junio de 2018, ascendieron al valor anual de US\$ 256.059,12. Los gastos en el mismo período 2019 fueron de US\$ 263.432,29 lo que generó una pérdida en el ejercicio de US\$7.373,17 situación financiera que se considera aceptable, debido al primer período fiscal completo de operaciones de la compañía en el país durante el año 2019. Se ha logrado este nivel de ingresos en base a un fuerte control de gastos, optimización de recursos y un cuidado en las finanzas de la compañía durante el año, y se apuntala a la empresa para que en el año 2020 pueda desarrollar un proyecto de Plaza Comercial en la ciudad de Manta que le permitirá tener ingresos recurrentes mensuales a partir de finales del año 2020 o inicios del año 2021.

Debido al entorno cambiante y difícil de la economía nacional, durante este año 2019, los accionistas consideraron no adquirir nuevas propiedades y por el contrario optimizar al máximo el uso de los bienes inmuebles actuales con la venta de la propiedad de la ciudad de Cuenca y reinversión en la propiedad ubicada en la ciudad de Manta. Pero sin embargo de la previsión económica del país, la compañía recibió una donación de una propiedad ubicada en la ciudad de Quito, se trata de un departamento ubicado en el 5to. piso, más un parqueadero y una bodega en el Edif. Atalaya localizado en la Ave. González Suárez y Gonesiat; situación favorable que le permitió hacer a la vez la donación del departamento

Luis Cordero E12-114 y Toledo

Edif. Lugano, Piso 2

Tel. 322-6802

GEINPROAG C.A.

1, ubicada en el Edif. Lugano de la ciudad de Quito con dos (02) de sus parqueaderos 7 y 8. Esta decisión fue aprobada de manera unánime por la Junta General y Extraordinaria de Accionistas el día 25 de Julio de 2019.


Al ser el año 2019 el primer ejercicio completo en el funcionamiento de la compañía, se decidió contratar como auditores externos a la compañía MALDONADO ACOSTA ESTRELLA AUDITORES CONSULTORES.

Al nacer GEINPROAG C.A. como una escisión de la compañía RIXTEN C.A., fue necesario que la contabilidad de esta nueva empresa inicie en el orden a cumplir con las normas NIIF, bajo las cuales se elaboran los estados financieros en el Ecuador.

El desarrollo de actividades durante este primer año de ejercicio fiscal permitió sentar las bases de una compañía con una estrategia conservadora (inicialmente agresiva) en el ámbito del sector inmobiliario, esperando que para el año 2020, las condiciones macroeconómicas y políticas del Ecuador logren crear un ambiente de confianza para continuar avisorando nuevas inversiones y proyectos para los años venideros. Por lo pronto, esperamos con mucho entusiasmo el fruto de nuestra estrategia iniciada en el año 2018 para la creación de la plaza comercial "SANTACRUZ PLAZA" en la ciudad de Manta.

Como punto final, deseo agradecer la confianza depositada en mi persona, durante este año, por los accionistas de esta nueva empresa y aspiro que con su apoyo podamos tener éxitos y realizaciones en el futuro.

Atentamente,



Galo P. Santacruz C.
Gerente General
GEINPROAG C. A.

Luis Cordero E12-114 y Toledo

Edif. Lugano, Piso 2

Tel. 322-6802