QUITO TENIS
Y GOLF CLUB

Junta del Encargo Fiduciario

INFORME ANUAL DE GESTIÓN

PROYECTO NUEVA SEDE.

Período: junio 2025 — agosto 2026
Presentado a los Señores Socios del
Quito Tenis y Golf Club
Quito, Ecuador · 2026

Contenido

1. Mensaje del presidente de la Junta del Encargo Fiduciario 4
2. Resumen ejecutivo 6
3. Origen del proyecto y mandato de la Asamblea 8
4. El Encargo Fiduciario y su gobernanza 12
5. La construcción de la Nueva Sede 15
6. Financiamiento de la Nueva Sede 32
7. Temas regulatorios 36
8. Riesgos y su gestión 38
9. Cronograma y próximos pasos 39
10. Galería de imágenes 42

Equipo de Comunicación QTGC.
Edición y corrección de estilo: Equipo de Comunicación QTGC.
Fotografía: Equipo de Comunicación QTGC.
Diseño y Diagramación: Sanz Branding.

Todos los derechos reservados - QTGC 2026

1. Mensaje del presidente de la Junta del Encargo Fiduciario

Santiago Arias
Presidente de la Junta del Encargo Fiduciario

Estimados señores socios:

Hace poco más de dos años, la Asamblea General Extraordinaria de socios del QTGC, reunida el 22 de junio de 2024, autorizó al Directorio, por amplia mayoría, la adquisición de los predios destinados a las nuevas instalaciones del club y le delegó las facultades necesarias para ejecutar el cambio de sede. De aquella decisión histórica respaldada por 934 socios de los 1.009 votantes, nace el proyecto que hoy reporto en nombre de la Junta del Encargo Fiduciario que me honro en presidir. Es un privilegio dirigirme a ustedes para rendir cuentas de lo actuado durante este primer período, comprendido entre junio de 2025 y agosto de 2026.

La Junta del Encargo Fiduciario asumió esta responsabilidad con plena conciencia de lo que representa: no se trata únicamente de construir instalaciones, sino de dar continuidad a una institución con décadas de historia, resguardando su patrimonio y proyectándola hacia las próximas generaciones. Hemos trabajado con rigor técnico, prudencia financiera y absoluta transparencia, entendiendo que administramos la confianza de miles de familias.

Esta junta está integrada por cinco miembros: Santiago Arias Velasco, presidente, Rebeca Villota Traversari, Xavier Serrano León, Patricio Holguín Ribadeneira y Pablo Cortez Merlo. La presencia de los miembros del Directorio del club dentro de la junta avala su funcionamiento y respalda la toma de decisiones, garantizando continuidad y legitimidad.

Este ha sido un año de preparar el terreno, en toda la extensión de la palabra, y de empezar a construir sobre él. Recibimos del QTGC un terreno ya adquirido y escriturado —asegurado con anterioridad a la conformación de esta Junta— y sobre esa base construimos los cimientos del proyecto: pusimos en marcha una estructura de gobierno corporativo profesional, aseguramos el financiamiento de la obra, contratamos a diseñadores de campos de golf de reconocimiento mundial, iniciamos formalmente la obra e impulsamos un Concurso de Ideas Arquitectónicas para la Nueva Sede con el Colegio de Arquitectos del Ecuador, núcleo Pichincha (CAE-P). Los avances ya son visibles en el terreno: el desbroce, el movimiento de tierras, el modelado (*shaping*) íntegro de los hoyos del campo de golf y los primeros avances en la implementación del riego, además de la habilitación de una vía de acceso de 12 metros de ancho y el reservorio terminado, con capacidad para 25.000 m^3. Dimos un paso importante en el estudio del puente de acceso, uno de los componentes de infraestructura más relevantes para la nueva sede. Avanzamos también en el diseño del área hípica de la nueva sede, de la mano de una firma alemana especializada. Cada decisión descrita en este informe ha sido documentada y sometida a los controles que ustedes merecen.

Como en toda obra de esta envergadura, hemos enfrentado retos trámites regulatorios, temas arqueológicos y ajustes de cronograma y presupuesto. Los abordamos con la misma seriedad y transparencia con la que reportamos los avances, convencidos de que rendir cuentas con honestidad es la mejor forma de honrar la confianza que ustedes han depositado en nosotros.

Agradezco de manera especial a los miembros de la Junta del Encargo Fiduciario por su compromiso y dedicación, así como al gerente del proyecto, señor Diego López, por su liderazgo en la conducción operativa de la obra, y al Dr. Miguel Andrade Cevallos, asesor legal de la Junta y síndico del club, por su acompañamiento jurídico permanente. Extiendo también mi gratitud al Directorio del club, a la Fiduciaria ANEFI, a nuestros asesores y a todo el equipo del proyecto. A ustedes, socios y amigos, gracias por su confianza y respaldo. Lo mejor de este proyecto está aún por venir, y lo construiremos juntos.

Santiago Arias Velasco
Presidente
Junta del Encargo Fiduciario

2. Resumen Ejecutivo

El presente informe cubre el primer año de gestión de la Junta del Encargo Fiduciario del Quito Tenis y Golf Club, hasta agosto de 2026. Durante este período se sentaron las bases institucionales, financieras y técnicas del proyecto de la nueva sede en Pifo, y se avanzó en la estrategia de monetización de la sede actual en El Condado. Para evitar repeticiones y facilitar la lectura, este informe se organiza por grandes temas: la gobernanza del encargo, la construcción de la nueva sede, su financiamiento, los asuntos regulatorios y la gestión de riesgos.

Hitos del año en cifras

Indicador	Resultado a agosto 2026
Extensión de la nueva sede	102 hectáreas (Pifo)
Inversión acumulada en el proyecto	USD 12,0 millones
Línea de crédito de obra (Produbanco)	USD 57 millones
Avance del campo de golf	Desbroce, movimiento de tierras y shaping íntegro
Vía de acceso habilitada	12 m de ancho · 3,75 km de longitud
Reservorio	Terminado · 25.000 m³
Entrega proyectada cancha corta (9 hoyos) y campo de práctica	Febrero de 2027

Logros principales

- Conformación y puesta en marcha de la Junta del Encargo Fiduciario, con una estructura de gobierno corporativo profesional.
- Estructuración de la línea de crédito de obra con Produbanco por USD 57 millones.
- Contratación de la firma internacional RTJ II (legado de Robert Trent Jones Jr.) para el diseño del campo de golf, y de la empresa irlandesa TURFGRASS para el componente agronómico.
- Inicio oficial de la obra el 22 de septiembre de 2025, con desbroce, movimiento de tierras, modelado íntegro del campo y primeros avances de riego.
- Habilitación de la vía de acceso al club y reservorio terminado con capacidad para 25.000 m³.
- Lanzamiento del Concurso de Ideas Arquitectónicas para la Nueva Sede, en alianza con el Colegio de Arquitectos del Ecuador, núcleo Pichincha.
- Avance significativo en el estudio del puente de acceso.
- Diseño del área hípica.

Desafíos gestionados

- Trámites regulatorios, gestionados mediante el Convenio de Inversión firmado con la Alcaldía.
- Temas arqueológicos, manejados en coordinación con el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural sin detener el proyecto.
- Ajustes de cronograma y presupuesto, con un cronograma actualizado y priorización de la cancha corta y campo de práctica de golf.

3. Origen del Proyecto y Mandato de la Asamblea

El proyecto de la nueva sede tiene su origen en una decisión soberana de los socios del club. El sábado 22 de junio de 2024, en los salones de la institución, se instaló la Asamblea General Extraordinaria de Socios del Quito Tenis y Golf Club, bajo la presidencia de la señora Rebeca Villota Traversari, con la asistencia de los miembros del Directorio y de los socios cuyos nombres constan en la lista de concurrencia.

La convocatoria tuvo un punto único: autorizar la adquisición de los predios en los que se construirán las nuevas instalaciones del Quito Tenis y Golf Club y delegar al Directorio las facultades constantes en los literales b y d del artículo 43 del estatuto para ejecutar el cambio de sede.

Sustento técnico de la decisión

Previo a la votación, la Asamblea conoció el resultado de evaluaciones técnicas, financieras y económicas realizadas con el apoyo de consultoras especializadas. La firma PricewaterhouseCoopers (PwC), a través de su director de Deals Corporate Finance, presentó una auditoría de la situación del club estructurada en tres ejes: el análisis del comportamiento histórico de socios (2019–2023), la comparación de la cuota mensual y el análisis de la viabilidad financiera del club en su situación actual.

Participación socios Asamblea General Extraordinaria - 22 de junio de 2024

La empresa ETD Smart Territories expuso la planificación urbana del predio, incluyendo la síntesis de estudios preliminares, la propuesta urbanística y la aprobación legislativa del PUGS del Municipio de Quito, con sus oportunidades de desarrollo inmobiliario. Por su parte, la Vicepresidencia presentó la propuesta económica del proyecto integral: la negociación del terreno (con el predio seleccionado, en Pifo), la inversión necesaria para la nueva sede y el flujo de efectivo con financiamiento propio y bancario.

Resultado de la votación

Verificado el quórum estatutario con la presencia de 1.009 socios activos, honorarios y vitalicios, la Presidencia declaró instalada la Asamblea. Tras las presentaciones y el espacio de preguntas, se procedió a la votación mediante ánforas divididas en las alternativas SÍ, NO y BLANCO. El resultado del escrutinio fue el siguiente:

Resultado de la votación	Papeletas	Porcentaje
Socios concurrentes	1.009	
Voto SÍ	934	92.5%
Voto NO	44	4.36%
Voto BLANCO	31	3.07%
Total votos escrutados	**1.009**	**100%**

Votación socios Asamblea General Extraordinaria - 22 de junio de 2024

Con 934 votos a favor —más del 92 % de los votos escrutados— la moción fue aprobada. De esta manera, la Asamblea otorgó al Directorio el mandato para adquirir el terreno, realizar las inversiones y dar inicio al proyecto, sentando la base institucional sobre la que posteriormente se conformaría la Junta del Encargo Fiduciario.

La voz del socio: participación en todo el proceso

El mandato de la Asamblea fue solo el primer paso de un proceso profundamente participativo. La Junta considera fundamental resaltar el papel que los socios han cumplido en cada etapa del proyecto. Nos reunimos con cada una de las comisiones para analizar el futuro de sus áreas, y sus ideas nos permitieron definir lo que queremos en el nuevo club.

En el diseño del campo de golf y del área hípica, los socios y no únicamente las comisiones han participado activamente. Para el diseño arquitectónico se realizaron grupos focales (*focus groups*) con socios y colaboradores. Esta participación se apoya, además, en un levantamiento sistemático de la opinión de los socios: el estudio Kantar de 2019 (596 encuestas efectivas sobre un universo de 2.500 socios adultos) y múltiples grupos focales llevados a cabo durante 2026 con socios de las distintas disciplinas deportivas y de las diversas áreas sociales del club.

De este proceso se ratificó el ADN del club: pertenencia, tradición, calidad, encuentro y exclusividad; cinco atributos que la nueva sede debe traducir en espacios concretos, al servicio de una comunidad de cerca de 3.000 socios y sus familias.

Focus Group - Levantamiento ideas conceptuales concurso arquitectónico

4. El Encargo Fiduciario y su Gobernanza

El modelo de gobierno del proyecto fue diseñado para brindar seguridad tanto a los socios del club como a las instituciones financieras que apoyan el desarrollo de la nueva sede, y para permitir una gestión profesional e independiente de la administración ordinaria del club.

Miembros, estructura y mandato

La facultad para instrumentar esta estructura se fundamenta en el mandato otorgado por la Asamblea General Extraordinaria de Socios del 22 de junio de 2024. Sobre esa base, el Directorio adoptó las decisiones necesarias para autorizar la adquisición de los predios, estructurar el financiamiento y constituir la Junta del Encargo Fiduciario, dotando al proyecto de una gobernanza profesional e independiente.

Esta junta está integrada por cinco miembros: Santiago Arias Velasco - presidente, Rebeca Villota Traversari, Xavier Serrano León, Patricio Holguín Ribadeneira y Pablo Cortez Merlo. La presencia de miembros del Directorio del club dentro de la Junta avala su funcionamiento y respalda la toma de decisiones, garantizando continuidad y legitimidad. La Junta cuenta además con el acompañamiento jurídico permanente del Dr. Miguel Andrade Cevallos, como asesor legal y síndico del club.

El objeto del encargo fiduciario contempla, entre otros, decidir y ejecutar lo necesario para el desarrollo de la nueva sede y la monetización de la actual; contratar a los responsables de gerenciar el proyecto y a los profesionales externos (auditor, fiscalizador, arquitectos); explorar una estructura para la urbanización contigua; levantar garantías sobre los predios; subdividir y disponer la venta de los predios actuales; e implementar el fideicomiso de flujos que permita contraer obligaciones con el sector financiero de manera independiente de la gestión del club.

Reglas de decisión y salvaguardas

- Continuidad de la gestión: La Junta Directiva del Encargo Fiduciario está constituida por 5 miembros: presidente y vicepresidente del club, al tiempo de constituirse el encargo. Duran 6 años en sus funciones: El presidente de la Junta tiene un periodo de 6 años; el director externo y el director miembro del Directorio duran 2 años. Todos los funcionarios pueden ser reelegidos
- Delegación al gerente: la fiduciaria puede delegar su mandato mediante poder al gerente del proyecto para la gestión cotidiana, reservando a la fiduciaria las decisiones de mayor impacto (endeudamiento, hipotecas o transferencias). El mandatario entrega un reporte trimestral.

Miembros Junta del Encargo Fiduciario

Equipo administrativo

La ejecución cotidiana del proyecto está a cargo de un equipo administrativo profesional, con dedicación al cumplimiento del encargo, encabezado por el gerente del proyecto, señor Diego López, seleccionado tras un proceso que evaluó a 12 candidatos. El equipo contempla, entre otros, un coordinador técnico de la construcción del campo, un gerente financiero, un asistente administrativo y un analista contable.

5. *La Construcción de la Nueva Sede*

El desarrollo de la nueva sede combina obras de infraestructura, movimiento de tierras y la construcción del campo de golf, ejecutados en el terreno de 102 hectáreas ubicado en el sector de Pifo. Para llevarlo adelante con los más altos estándares, la Junta conformó un equipo de contratistas y especialistas de primer nivel, nacionales e internacionales, cuyo aporte se resume a continuación.

Principales contratistas y especialistas

EDSA

Prestigiosa firma norteamericana responsable del diseño del Máster Plan de la nueva sede y de la futura urbanización, que aporta la visión integral de ordenamiento y paisajismo del proyecto.

ANEFI

Fiduciaria que actúa como administradora del encargo fiduciario del proyecto. ANEFI administra los recursos y formaliza los actos que la Junta del Encargo Fiduciario instruye, dentro del marco del contrato de encargo, aportando la estructura legal y financiera que da seguridad a socios e instituciones.

RTJ II — Robert Trent Jones II (y el shaper Scott Winchester)

Firma internacional especializada en el diseño de campos de golf, heredera del legado de Robert Trent Jones Jr., con más de 300 campos diseñados en más de 50 países, representada por Bruce Charlton y Mike Gorman.

El diseño final fue ajustado tras una inspección de dos días en el terreno, que incluyó la reubicación de estacas y un nuevo levantamiento topográfico. El modelado (shaping) del campo, incluyendo greens, bunkers y el shaping de los hoyos está a cargo del shaper Scott Winchester, especialista de amplia experiencia recomendado por RTJ II.

TURFGRASS

Empresa irlandesa contratada para la dirección y el acompañamiento en la construcción del campo de golf y en todo lo referente al proceso agronómico, el sistema de riego, los drenajes y el cumplimiento de las especificaciones de diseño, en permanente coordinación con los diseñadores RTJ II y el shaper. La supervisión general técnica y operativa del proyecto en campo está a cargo del Ing. Adolfo García, por parte de TURFGRASS.

Rainbird

Uno de los dos grandes jugadores internacionales en el mercado de riego automatizado específico para campos de golf. Fue elegida tras un análisis comparativo técnico que consideró tiempos de aprovisionamiento, costos, presencia internacional y calidad técnica reconocida. El material del sistema de riego Rainbird se encuentra ya al 100 % en el país, lo que asegura la disponibilidad de los insumos para la instalación. El sistema de bombeo será de la marca líder de mercado MCI, con tubería norteamericana de la más alta calidad.

Maple Garden

Empresa mexicana a cargo de la instalación del sistema de riego y del drenaje de los greens del campo de golf.

Tracto

Contratista general local de la obra, adjudicatario tras un proceso de licitación en el que se evaluó la experiencia previa en obras similares en volumen y complejidad, los costos, la maquinaria disponible y los tiempos de ejecución, entre otros criterios. Tracto está a cargo de la etapa de preparación del terreno del campo de golf y de las obras civiles: el movimiento de tierras, la conformación de calles y los trabajos de infraestructura asociados.

Etiks

Firma a cargo de la fiscalización externa del proyecto. Desde octubre de 2025, Etiks controla con rigor los volúmenes de tierra movidos y, en general, todas las inversiones y gastos del proyecto. Reporta periódicamente el avance físico y las desviaciones de cronograma y presupuesto, y sus informes constituyen la base para las decisiones de la Junta y la administración del proyecto.

Equus Design Planung

Firma alemana especializada en instalaciones ecuestres, representada por su director general, Lothar Bruns, responsable del diseño del área hípica de la nueva sede. Tras un brainstorming virtual y una visita técnica al terreno durante el primer trimestre de 2026 con recorrido del terreno, inspección del área hípica y sesiones de workshop de diseño, la firma entregó el 11 de mayo los planos del diseño distributivo (site plan con niveles y terrazas) y el Máster Plan detallado; en junio de 2026 se cerró el contrato de diseño a detalle del área hípica.

Principales contratistas y especialistas

El diseño arquitectónico de la nueva sede se definirá mediante un Concurso de Ideas Diseño de la Nueva Sede del Quito Tenis y Golf Club organizado y coordinado por el Colegio de Arquitectos del Ecuador — Pichincha (CAE-P), con el Quito Tenis y Golf Club como promotor. Durante sus 64 años de trayectoria, el CAE-P ha impulsado los concursos de arquitectura como el mecanismo idóneo para proyectos de interés colectivo. Cabe recordar que la relación con el Colegio de Arquitectos del Ecuador no es nueva: el club ya recurrió a esta entidad en su momento para contratar el diseño de la sede actual, lo que respalda la solidez y transparencia del mecanismo elegido.

El concurso se desarrolla bajo la modalidad de invitación abierta, en dos etapas: una convocatoria abierta de credenciales y portafolios, de la que se preseleccionan hasta diez equipos y se eligen seis finalistas; y el Concurso de Ideas propiamente dicho, por invitación a esos seis equipos. Se promueve la conformación de consorcios nacional-internacional, y todo equipo debe incluir al menos un arquitecto ecuatoriano afiliado al CAE.

Calendario del concurso

Hito	Fecha
Lanzamiento de la convocatoria	24 de junio de 2026
Recepción de portafolio y credenciales	28 de julio de 2026
Anuncio de equipos seleccionados	31 de agosto de 2026
Invitación a finalistas (Etapa 2)	9 de septiembre de 2026
Visita y taller en Quito	21 y 22 de septiembre de 2026
Entrega de propuestas	18 de noviembre de 2026
Anuncio de ganadores	3 de diciembre de 2026

El jurado calificador está conformado por siete miembros: cinco designados por el Quito Tenis y Golf Club: presidenta del Directorio, presidente de la Junta del Encargo Fiduciario, un expresidente del club, un arquitecto y un experto en planificación y hospitalidad; y dos arquitectos por el CAE-P, además de un asesor del concurso sin voto. Cada equipo finalista recibirá una remuneración de USD 12.000 por su propuesta, monto que en el caso del equipo ganador, se descuenta de sus honorarios, una vez formalizada su contratación.

Participación Santiago Arias - Lanzamiento Concurso de Arquitectura

Participación Rebeca Villota - Lanzamiento Concurso de Arquitectura

Avance de obra a la fecha y próximos hitos

A la fecha de este informe, el avance del campo de golf es sustancial: el desbroce alcanza 70 hectáreas, el movimiento de tierras está muy avanzado y el modelado (shaping) cancha de 9 hoyos (de cerca de 1.100 yardas), incluyendo la conformación de greens, bunkers y el shaping de los hoyos. En paralelo, se habilitó la vía de acceso al club, con un ancho de 12 metros, mediante acuerdos con los propietarios vecinos, y avanzaron los primeros trabajos de implementación del sistema de riego electrónico.

Hacia junio de 2026 se decidió priorizar la construcción del campo corto (Short Course) y la cancha de práctica, con el objetivo de contar con un producto operativo para los socios antes de concluir el proyecto integral. Los próximos hitos de obra se detallan en la sección de cronograma y próximos pasos.

Conformación de campo de golf

Zona 1, 2 y 3

Zona 2 y 4

Green 8, zona 2

Green 11, zona 2

Trabajos movimiento de tierras, zona 4

Green 1, zona 2

Bunkers Hoyo 10

El componente agronómico: agua, arena y siembra

Tres elementos —agua, arena y siembra— constituyen el componente agronómico del proyecto y, por su naturaleza, son los más sensibles a las condiciones ambientales. Al depender de factores climáticos, este componente está expuesto a la variabilidad asociada a fenómenos como El Niño, que pueden incidir en los plazos de ejecución; la Junta monitorea de cerca estas condiciones para anticipar y mitigar cualquier eventual atraso.

Agua

El abastecimiento de agua ha sido una prioridad transversal del proyecto y uno de sus temas más relevantes, por ser indispensable para la siembra y el mantenimiento del césped. Hoy podemos informar que está resuelto: ya contamos con agua en el predio. Se está bombeando desde un pozo profundo y se encuentra en fase final la conexión de la acequia; en conjunto, este abastecimiento consolida un caudal de 30 litros por segundo. El reservorio, junto con su cárcamo, se encuentra totalmente terminado y preparado para recibir el sistema de bombas de riego; se estima que estará lleno a su máxima capacidad a finales del mes de octubre, con un volumen de almacenamiento de 25.000 m^3.

Pozo de agua

Reservorio provisional

Reservorio permanente

Reservorio permanente

Reservorio permanente

Arena

La arena —que constituye la base sobre la cual se realiza la siembra de bent grass en los greens, kikuyo en los fairways y fescue en las áreas de rough del campo de golf— ha sido el insumo más difícil de conseguir y el que mayores complicaciones ha generado, por su costo, su especificidad técnica y la escasez de proveedores capaces de producirla con la calidad requerida. Se gestiona el suministro de 43.000 m^3; la muestra fue aprobada por el laboratorio y por TURFGRASS, lo que habilitó formalmente el inicio de su producción. A la fecha de este informe se han recibido pocas ofertas, cuya adjudicación se definirá a finales de octubre.

Riego y siembra

Se han importado ya las variedades de bent grass y de fescue para los greens y las áreas de rough; el kikuyo de los fairways se lo está procesando con estolones desde nuestra actual cancha. En cuanto a la infraestructura de riego, se instalaron sistemas de drenaje subterráneo en la cancha de 9 hoyos, con tuberías, rejillas y canalizaciones. El sistema de riego electrónico será de la marca Rainbird cuyo material se encuentra ya al 100 % en el país, con un sistema de bombeo de la marca MCI y tubería norteamericana de la más alta calidad; los equipos definitivos fueron adquiridos por USD 2.1 millones, instalado a inicios de agosto de 2026.

El proceso de siembra está previsto de arrancar a finales del mes de noviembre, pero como se ha mencionado, este proceso tiene un grado relevante de impredecibilidad debido a los cambios climáticos, al igual que cualquier actividad agronómica.

Drenaje Green 1, short 9

Drenajes Green 2, short 9

Riego y drenajes Green 7, short 9

Riego y drenajes, short 9

Riego y drenajes short 9

Control de polvo

6. Financiamiento de la nueva sede

El financiamiento del proyecto se estructuró combinando recursos propios del club, financiamiento bancario y la futura monetización de activos. El encargo fiduciario administra los flujos del proyecto de manera independiente de la gestión financiera ordinaria del club, definiendo con claridad quiénes pueden autorizar pagos y bajo qué reglas.

Crédito bancario

La estructura de financiamiento se apoya en una única línea de crédito de obra contratada con el Banco de la Producción S.A. (Produbanco) por USD 57 millones, garantizada con hipoteca a favor del banco, con términos y condiciones plazo y tasa mucho mejores de lo que originalmente esperábamos. Los créditos puente utilizados en las etapas iniciales de la obra ya fueron cancelados en su totalidad. El crédito de USD 57.000.000 se otorga en desembolsos parciales con los siguientes destinos:

- USD 45.000.000 — para la compra de los predios de la nueva sede y la construcción del club.
- USD 9.000.000 — para la construcción del puente que permita un segundo y más rápido acceso a la nueva sede.
- USD 3.000.000 — para constituir un Certificado de Depósito a Plazo en Produbanco, inversión que será pignorada, con el fin de brindar cobertura ante eventuales desfases.

Es preciso señalar que la presupuestación original del proyecto se ha visto presionada por el incremento del costo de las materias primas importadas, derivado de factores externos de conocimiento general —entre ellos las tensiones geopolíticas internacionales y la volatilidad de los mercados de energía e insumos—. La Junta ha mitigado parcialmente este efecto anticipando la compra de equipos críticos, como los del sistema de riego, para acotar su impacto en el cronograma y en el presupuesto.

Usos y fuentes de fondos

Con corte al 31 de agosto de 2026, el proyecto nueva sede ha movilizado un total acumulado de USD 22.467.359 en fuentes de financiamiento, principalmente a través de deuda bancaria (USD 20.770.000), y ha destinado USD 21.596.345 a inversión en el proyecto, servicio de deuda y gastos de operación. Al cierre del período, la caja neta acumulada generada es positiva, de USD 871.014, monto que coincide con el efectivo disponible al 31 de agosto de 2026.

Concepto	2024	2025	2026	Total
FUENTES DE FONDOS				
Financiamiento Bancario	0	6.330.000	14.440.000	20.770.000
Recursos Propios	374.895	0	0	374.895
Ingresos por ventas (Membresías)	0	1.080.000	240.000	1.320.000
Otros Ingresos	0	2.464	0	2.464
Total Fuentes	**374.895**	**7.412.464**	**14.680.000**	**22.467.359**
USOS DE FONDOS				
Inversión en Proyecto	243.025	6.811.996	4.963.591	12.018.612
Pago de deuda e Interés	0	208.769	8.689.495	8.898.264
Gastos de Operación	131.870	210.790	336.809	679.469
Total Usos	**374.895**	**7.231.555**	**13.989.895**	**21.596.345**
Caja Neta Generada	**0**	**180.909**	**690.105**	**871.014**

Fuente: hoja «Usos y Fuentes Acumulado Agosto 2026». Cifras en USD, corte al 31 de agosto de 2026.

Principales rubros presupuestarios

La inversión en el proyecto se desagrega por rubro y se compara contra el presupuesto total de cada categoría. El terreno y el campo de golf concentran la mayor parte de la inversión ejecutada; este último, con un 43 % de avance sobre su presupuesto, refleja el ritmo de construcción de la cancha.

TOTAL PROYECTO NUEVA SEDE QYGC

Concepto	2024	2025	2026	Total	Presupuesto	%
Agua	16.648	197.334	488.005	701.987	1.629.480	43 %
Camino	—	287.302	212.131	499,433	590.040	85 %
Campo de Golf	5.809	1.229.538	4.068.123	5.303.470	12.391.794	43 %
Sede Actual	45.495	160.314	23.155	228.964	—	—
Nueva Sede	29.310	6.000	118.901	154.211	30.186.282	1 %
Puente	4.000	—	4.106	8.106	8.996.450	0 %
Terreno	141.763	4.931.507	49.170	5.122.440	27.857.900	23 %
Overhead	131.870	210.790	336.809	679.469	4.261.933	16 %
Total Inversión en Proyecto	**374.895**	**7.022.785**	**5.300.400**	**12.698.079**	**85.913.879**	**15 %**

Gestión comercial de los predios de la sede actual

La monetización de la sede actual en El Condado es una pieza central de la estrategia financiera del proyecto. Durante este año, la Junta del Encargo Fiduciario ha logrado avances prometedores en este proceso. Tras un riguroso proceso de selección, acorde con nuestros estándares, se inició la elaboración de un Máster Plan Conceptual, a cargo del consorcio canadiense-mexicano-ecuatoriano SvNMEX-ODD, con el propósito de identificar y proyectar el potencial inmobiliario del predio. Asimismo, se contrataron un estudio de oferta con EDN Smart Cities y una opinión de valor a cargo de la firma mexicana especializada 4S, cuyos resultados aportaron información importante para el proyecto.

Con esas herramientas en la mano, hemos mantenido decenas de reuniones con potenciales interesados en los predios, tanto locales como extranjeros, y como resultado tenemos varias cartas de intención respecto al interés de adquirir lotes de terreno para diferentes usos, al igual que para la infraestructura de la Casa Club.

Por la sensibilidad de estas negociaciones, no es posible revelar mayores detalles al respecto. Sin embargo, la Junta del Encargo Fiduciario reafirma su compromiso de avanzar activamente en su gestión, con varias de ellas en una etapa avanzada y una en particular que, por su magnitud, se encuentra en un exhaustivo proceso de debida diligencia por parte del interesado.

Finalmente, ratificarles a nuestros socios que mantenemos nuestra promesa realizada en la Asamblea del sábado 22 de junio de 2024, de no dejarles un solo día sin su club: todas las negociaciones referidas tienen fecha de ejecución un día después de que se haya trasladado el área respectiva a la nueva sede.

7. Temas Regulatorios

El avance del proyecto requiere una gestión regulatoria cuidadosa ante las distintas autoridades. La Junta del Encargo Fiduciario ha priorizado estos trámites por su incidencia en los plazos y en la viabilidad de cada componente.

Convenio de Inversión con la Alcaldía

Uno de los hitos regulatorios más relevantes es la suscripción del Convenio de Inversión con la Alcaldía del Distrito Metropolitano de Quito el 10 de julio de 2026. Este convenio constituye el marco que ordena los distintos procesos regulatorios vinculados al proyecto los relativos a la nueva sede, a la sede actual y a la futura urbanización, dotando de certeza y agilidad a las gestiones ante el Municipio.

Avances en la UAU de la sede actual

La sede actual en El Condado se encuentra dentro del Plan de Uso y Gestión del Suelo (PUGS) del Municipio de Quito. El proyecto avanza en el proceso de Unidad de Actuación Urbanística (UAU), instrumento de planificación que ordena el desarrollo del predio. El paso que corresponde ahora es completar los estudios y la documentación técnica requeridos para su aprobación, de modo que habiliten el potencial de desarrollo del terreno.

Estado actual del proyecto del puente de acceso

El puente de acceso es uno de los componentes de infraestructura más relevantes del proyecto. Esta iniciativa, que requiere de una serie de particularidades regulatorias complejas, ha avanzado de manera significativa en su etapa de análisis técnico y se encuentra lista para pasar a una siguiente fase de factibilidad, permisos y diseño definitivo.

Análisis de alternativas: durante los últimos meses se analizaron cuatro alternativas de puente, considerando para cada una distintas luces (longitudes de cruce), estudios de tránsito y puntos de llegada al predio. Este análisis permitió comparar de forma objetiva las opciones disponibles para definir la mejor ruta de acceso al proyecto.

Evaluación técnica y económica: para cada una de las cuatro alternativas se evaluaron tanto los costos de construcción como los costos de expropiación y adquisición de los terrenos involucrados, incluyendo una revisión preliminar de la situación de propiedad de dichos terrenos. Esta revisión fue clave para determinar, en cada caso, la facilidad o complejidad de adquisición, factor que incide directamente en los tiempos y en el costo total de cada opción.

Consultas con especialistas: se realizaron consultas con empresas nacionales e internacionales especializadas en el diseño y la construcción de puentes, con el objetivo de conocer las distintas soluciones técnicas y tipologías que podrían aplicarse al proyecto, aprovechando la experiencia y las mejores prácticas de la industria.

Adicionalmente, se analizaron alternativas de puentes ubicados en puntos más alejados y a menor altura, que podrían constituir opciones complementarias.

Situación actual: El conjunto de alternativas estudiadas se encuentra listo, y el equipo técnico está en proceso de seleccionar una o dos opciones para ingresar el estudio ante la autoridad pertinente, con el objetivo de obtener la factibilidad que permita avanzar hacia estudios de mayor profundidad.

Próximos pasos: Una vez obtenida la factibilidad, el proyecto avanzará en paralelo en dos frentes: gestión de permisos ambientales y de tránsito ante las autoridades correspondientes y los diseños e ingeniería, estudios estructurales y de ingeniería de mayor profundidad que permitirán determinar el costo definitivo del puente.

8. Riesgos y su Gestión

La Junta del Encargo Fiduciario mantiene una identificación activa de los riesgos del proyecto y de las medidas adoptadas para mitigarlos. A continuación, se presentan los principales riesgos gestionados durante el año.

Riesgo	Gestión / Mitigación
Trámite ambiental	Gestión con autoridades para obtener un registro ambiental.
Trámites regulatorios	Convenio de Inversión con la Alcaldía como marco ordenador; preparación de fichas de proyecto y proceso municipal acelerado («Fast Track»).
Temas arqueológicos	Coordinación con el INPC y especialistas; trabajo alrededor de las zonas.
Cronograma de obra	Cronograma actualizado; priorización de la cancha corta (9 hoyos) y la cancha de práctica para febrero de 2027.
Ejecución presupuestaria	Fiscalización externa (Etiks); contabilidad independiente; presupuesto consolidado y seguimiento por rubro.
Componente agronómico y clima (El Niño)	Monitoreo de condiciones ambientales; planificación de siembra y riego para anticipar y mitigar eventuales atrasos.
Abastecimiento de agua	Pozo profundo, acequia y reservorio terminado (25.000 m³); cárcamo y sistema de bombeo; caudal consolidado de 30 L/s.
Suministro de arena	Aprobación de muestra por laboratorio y TURFGRASS; seguimiento al ritmo de entrega; adjudicación en definición.
Incremento de costos de materias primas	La escalada de tensiones internacionales ha presionado al alza el costo de insumos importados; se anticiparon compras críticas (equipos de riego) para acotar el impacto en la presupuestación original.
Seguridad del predio	Seguridad y refuerzo de la vigilancia; supervisor permanente en obra.
Relación con la comunidad	Socialización con la comunidad de La Cocha, Itulcachi y Pifo; recursos para relaciones comunitarias.
Financiamiento	Línea de crédito Produbanco (USD 57 M); monetización de la sede actual.

9. Cronograma y próximos pasos

El siguiente cronograma proyecta las principales fases e hitos del proyecto de la nueva sede desde octubre de 2026 hasta marzo de 2030, organizado en tres frentes de trabajo: la Nueva Sede, el Golf y el Hípico. Las fechas son proyectadas y podrán ajustarse conforme avance el proyecto.

Cronograma esperado

Hito / Frente	Detalle
Oct 2026 · Sede El Condado	UAU (Unidad de Actuación Urbanística)
Dic 2026 · Nueva Sede	Anuncio del equipo arquitectónico ganador (resolución del concurso)
Feb 2027 · Golf	Cancha corta y Driving Range operativos
Jun 2027 · Nueva Sede	Diseño de ingenierías
Jul 2027 · Nueva Sede	Concurso de construcción
Ago 2027 · Golf	Campo Grande (18 hoyos)
Ago 2027 · Sede El Condado	Lotización / Licencia
Sep 2027 · Nueva Sede	Recepción de ingenierías
Dic 2027 · Nueva Sede	Permisos de construcción
Ene 2028 · Nueva Sede	Arranque de construcción de la nueva sede
Ene 2028 · Hípico	Arranque de la construcción del área hípica
Sep 2028 · Golf Nueva Sede	Algunas canchas habilitadas
Dic 2028 · Hípico	Finalización del área hípica
2029 · Nueva Sede	Construcción de la nueva sede en desarrollo
Mar 2030 · Nueva Sede	Terminación de la nueva sede

Próximos pasos

Frente técnico y de obra

- Instalación de los equipos definitivos de riego y llenado del reservorio.
- Cancha corta (9 hoyos) y cancha de práctica operativas para febrero de 2027.
- Finalización de la conexión de agua y llenado del reservorio (25.000 m^3) a finales de octubre.
- Validación del diseño definitivo por el equipo de arquitectos RTJ II y continuación del movimiento de tierras.
- Selección de una o dos alternativas de puente e ingreso del estudio ante la Prefectura.
- Arborización del predio siguiendo los lineamientos de los arquitectos.
- Construcción de una sede temporal, de modo que el próximo año los socios puedan empezar a disfrutar del nuevo predio.
- Se planifica el desarrollo de una urbanización junto a la nueva sede, la misma que depende de un cambio de uso de suelo en la zona, para su ejecución.
- Continuación del diseño de la piscina olímpica y de otras áreas del club.

Frente comercial y financiero

- Preparación del «cuarto de datos» (*data room*) para potenciales compradores de la sede actual.
- Aseguramiento de los recursos y estrategias de financiamiento a largo plazo.

Frente regulatorio y de diseño

- Gestión del Convenio de Inversión con la Alcaldía y avance de la UAU de la sede actual.
- Desarrollo y resolución del concurso de arquitectura de la nueva sede (anuncio de ganadores el 3 de diciembre de 2026).

Cerramos este primer año con la satisfacción de haber transformado una visión en realidad tangible: hoy el Quito Tenis y Golf Club cuenta con tierra propia, agua asegurada, un campo de golf de clase mundial en plena construcción y un proyecto financieramente sólido y profesionalmente gobernado. El camino por delante es exigente, pero lo recorremos con la convicción de que estamos construyendo el legado que varias generaciones de socios merecen. La Junta del Encargo Fiduciario reitera su compromiso de continuar informando a los socios sobre cada avance, con la misma transparencia y rigor que nos han guiado hasta aquí.

Seguimos trabajando con el mismo compromiso. Este proyecto es de todos y juntos lo sacaremos adelante.

Junta del Encargo Fiduciario
Quito Tenis y Golf Club · 2026

10. Galería de imágenes

Máster Plan Ilustrativo

Participación socios Asamblea General Extraordinaria

22 de junio de 2024

Colocación de estacas I *16 y 17 de abril de 2025*

Arranque de obra I *22 septiembre de 2025*

Construcción pozo provisional I *22 septiembre de 2025*

Construcción camino I *Antes y después*

Camino I *Septiembre de 2026*

Conformación campo zona 1, 2 y 3
Septiembre de 2025

Conformación campo zona 2 y 4
Septiembre de 2025

Visita socios golfistas I *20 de noviembre de 2025*

Convocatoria abierta visita socios I *19 de marzo de 2026*

Reservorio I *Julio de 2026*

Avances obra I *3 octubre de 2026*

Visita Consorcio Arquitectónico

Nueva Sede

Visita Consorcios Arquitectónicos

Sede actual El Condado

Seguimos avanzando en la construcción de nuestra nueva sede, dando cada paso hacia un proyecto que une visión, tradición y futuro.

QUITO TENIS
Y GOLF CLUB

Nueva Sede

www.qtgc.com

Elaborado en material reciclado

INFORME ANUAL DE GESTIÓN

PROYECTO NUEVA SEDE.