

INFORME DEL GERENTE GENERAL EJERCICIO 2019

Fecha: abril 10 del 2019

Señores Accionistas de la empresa Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A.

De acuerdo con las disposiciones legales, a continuación, se presenta el informe para los accionistas referente a la gestión realizada en el año 2019.

Breve exposición situación económica del Ecuador

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre provocaron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

Las principales acciones que el gobierno ha implementado para enfrentar esta situación han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del estado a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros.

Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Accionistas

Durante el año 2019, las disposiciones de Junta General de Accionistas de Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A. se han cumplido a cabalidad, especialmente en lo referido al destino de las utilidades del 2018, donde mediante acta de junta ordinaria se dispuso que la totalidad de tales resultados sean transferidos a la cuenta de resultados acumulados.

Las operaciones de Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A. durante el año 2019 se han efectuado con normalidad, debido a los esfuerzos tanto de la Gerencia como del personal a cargo.

Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal.

Durante el año 2019, no han existido hechos extraordinarios que hayan afectado las operaciones de la empresa, ni en ámbitos administrativos, laborales o legales. Es

INFORME DEL GERENTE GENERAL EJERCICIO 2019

importante mencionar que se ha cumplido a cabalidad con las obligaciones con el IESS y el Ministerio del Trabajo, sobre todo en lo relacionado a Seguridad Ocupacional, donde se contó con asesoría de expertos para su cumplimiento.

Situación financiera de la compañía al cierre del ejercicio y de los resultados anuales, comparados con los del ejercicio precedente.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los ingresos por actividades ordinarias son como sigue:

		2019	2018
Ventas con 12%	US\$	862.670	748.181
Ventas con 0%		<u>2.671</u>	<u>1.626</u>
TOTAL	US\$	<u><u>865.341</u></u>	<u><u>749.807</u></u>

		2019	2018
Costo de Venta	US\$	62.933	26.652
Gastos operacionales (a)		<u>726.692</u>	<u>660.476</u>
TOTAL	US\$	<u><u>789.625</u></u>	<u><u>687.128</u></u>

(a) Los gastos operacionales se desglosan de la siguiente manera:

		2019	2018
Sueldos y Salarios	US\$	229.999	254.320
Beneficios Sociales		34.905	41.499
Aporte a la Seguridad Social		48.657	52.576
Jubilación Patronal		2.426	1.496
Desahucio		7.643	8.448
Mantenimiento Y Reparaciones		12.520	17.151
Operaciones de Regalías		274.014	153.422
Suministros		22.193	27.099
Servicios públicos		6.370	6.429
Impuestos, Contribuciones y otros		23.778	25.392
Provisión de cuentas incobrables		2.440	20.257
Gastos de Gestión		23.415	12.006
Depreciación		8.312	9.106
Otros gastos administrativos		17.402	26.929
Gastos financieros		<u>12.616</u>	<u>4.347</u>
TOTAL	US\$	<u><u>726.692</u></u>	<u><u>660.476</u></u>

Cabe mencionar que los gastos se incrementaron debido a ciertas políticas de incentivos que entraron en vigor para el personal administrativo, contratación de asesores para la

INFORME DEL GERENTE GENERAL EJERCICIO 2019

parte tributaria y seguridad ocupacional, donde se incluyeron capacitaciones, vigilancia para la salud entre otras actividades. Adicional, se obtuvo financiamiento de terceros que originan gastos por intereses.

En el ejercicio 2019, se obtuvo de utilidad \$63.379,99 que equivale al 8.02% con relación a las ventas. En el 2018 la utilidad neta ascendió a \$\$48.155,70 que equivale al 6.42% con relación a las ventas. Estos valores incluyen los asignados al respectivo reparto de utilidades a los trabajadores, así como el impuesto a la renta, valores que se liquidaran a través del formulario 101 dentro del calendario autorizado por la administración tributaria, abril del 2020.

Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas en el ejercicio económico.

Para cumplir con los objetivos de la empresa, propongo que las utilidades generadas en el año 2019 se destinen a Utilidades Acumuladas hasta que exista fondos para repartir dividendos.

Recomendaciones a la junta general respecto de políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

Durante el año 2020 existen interesantes proyectos inmobiliario que iniciarán su lanzamiento, como lo son: Condominios Puerto Mocoli 3000, Tennis Club y Barandua Bay Towers los cuales se encuentran en zonas estratégicas y de gran potencial de desarrollo.

Adicionalmente, continuamos con las gestiones de plaza comercial denominada Jardines Plaza que es parte del proyecto denominado Jardines Parque Magno, así como etapa 2 y 3 del mismo proyecto, entre otros.

Si bien es cierto, tenemos varios proyectos por desarrollar, hay que tomar en consideración la pandemia de COVID-19 el que se ha desarrollado rápidamente en el 2020 y sus consecuencias aún no pueden ser completamente dimensionadas. Las medidas tomadas para contener el virus han afectado de forma importante a las actividades económicas, lo que a su vez tiene implicaciones para la información financiera. Las medidas para prevenir la transmisión del virus incluyen limitar el movimiento de personas, restringir vuelos y viajes, limitar la operación de puertos y aduanas, cierre temporal de empresas, escuelas y universidades, cancelación de eventos, entre otras tantas medidas que el gobierno va adaptando conforme evoluciona la propagación del virus.

El COVID-19 y las medidas tomadas para controlarlo probablemente reducirán las entradas futuras de efectivo o aumentarán los costos operativos y de otro tipo por los motivos

INFORME DEL GERENTE GENERAL EJERCICIO 2019

descritos anteriormente, puede significar que los proyectos de capital estén suspendidos, cambios en los términos de cualquier préstamo o acuerdo de préstamo existente, las ventas y los ingresos disminuyan como resultado de la disminución en la actividad económica producida por las medidas tomadas para controlar el virus, entre otras.

El gobierno ha reaccionado ante el impacto de COVID-19 con una variedad de medidas y, en algunos casos, apoyo específico para las empresas para que puedan apoyar a sus clientes, por lo que la compañía durante el ejercicio 2020 debe medir las implicaciones y el efecto en activos y pasivos, incluidos los efectos indirectos de una menor actividad económica.

A excepción de lo anterior, entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos significativos que en opinión de la gerencia general pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

También quisiera mencionar el importante trabajo por todos quienes conforman la empresa en la obtención de los resultados. El reto para este nuevo año es aún más grande dentro de un contexto de optimización de costos y de una creciente competencia manifiesto el compromiso del Directorio de seguir apoyando estrechamente las acciones de la Administración para enfocarnos en logros resultados igual de impactantes, en beneficio de nuestros accionistas, de nuestros colaboradores, y del país.

Finalmente, quisiera agradecer al directorio por su apoyo durante el 2019, al igual que a todo el equipo de Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A. Tenemos lo necesario para lograr los objetivos planteados para este nuevo año.

Muy atentamente,


Econ. Alfredo Nuques B.
Gerente General
Promotora Inmobiliaria Probaquerizo S.A.