

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE PARTICÍPES DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA FUTURA S.A. INMOFUTURA POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2019

Señores Partícipes:

En base a lo dispuesto en la Resolución No. 92.1.4.3.0013 R.O. # 44 del 13 de octubre de 1992, de la Superintendencia de Compañías y de conformidad con las Obligaciones Legales y Estatutarias, pongo a disposición de los Partícipes el informe anual de las operaciones de la Compañía.

ENTORNO ECONÓMICO

Debido al impacto de prolongados conflictos comerciales, la economía global ha experimentado su crecimiento más bajo en una década, lo que supuso una reducción del 2,3 % en 2019. El mundo, no obstante, podría apreciar un repunte en la actividad económica en 2020 si se contienen los riesgos, según recoge el informe Situación y Perspectivas de la Economía Mundial (WESP) 2020 de las Naciones Unidas.

Este informe expone que es posible experimentar un crecimiento del 2,5 % en 2020, pero que la reavivación de las tensiones comerciales, la inestabilidad financiera o la intensificación de las tensiones geopolíticas podrían frustrar dicha recuperación. En un escenario negativo, el crecimiento global se ralentizaría hasta solo el 1,8 % en este año. Una fragilidad prolongada de la actividad económica mundial puede provocar importantes retrocesos para el desarrollo sostenible, incluidos los objetivos de erradicación de la pobreza y creación de empleos dignos para todos. Al mismo tiempo, las desigualdades predominantes y el agravamiento de la crisis climática están alimentando el creciente descontento en numerosas partes del mundo.

En Ecuador el panorama de una economía en estancamiento no parece mejorar. Se cerró el 2019 con un crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de -0,08%, según la reciente estimación del Banco Central del Ecuador. En este 2020 se proyecta un crecimiento del PIB de 0,7% que, aunque se torne positivo, sigue siendo mínimo e impredecible.

Por otro lado, el empleo sigue en decadencia dado que el pleno empleo en los últimos cinco años cayó 10 puntos, mientras que el empleo inadecuado aumenta progresivamente, alcanzando a 56,6% de la población económicamente activa (PEA) en 2019.

Ciertos factores incidieron en que las proyecciones del crecimiento del PIB de 2019 de los distintos organismos sean cuestionables. El entorno económico estaba lleno de incertidumbre debido al comportamiento de los agentes del país tras las medidas tomadas por el Gobierno. Es así como el Acuerdo con el FMI junto a las reformas legales planteadas trajeron consigo el levantamiento social de octubre de 2019. Estos hechos provocaron una alteración de todos los sectores de la economía dejando una pérdida de \$ 2.800 millones de dólares, según los gremios, aunque el BCE actualizó ese monto calculándolo en \$ 821 millones de dólares.

El consumo de los hogares, que fue la fuente principal del PIB en 2019, se debió en gran parte al robusto crecimiento del crédito. La cartera de crédito creció en 10,6% a noviembre de 2019; sin embargo, este año la oferta crediticia ha caído en picada.

Aunque la inflación del final de 2019 fue negativa (-0,07%), se espera que para este año cierre con 0,7 puntos de crecimiento inflacionario. El Decreto 883, que ponía fin al subsidio de la gasolina y que luego fue derogado, provocó que la inflación promedio de 2019 haya alcanzado un valor de 0,3%. Si bien una inflación muy alta no es buena para los consumidores ni productores, tampoco es positivo que esta variable sea tan baja, como en el caso ecuatoriano, ya que implica una decadencia de la productividad del país y, por ende, un estancamiento económico.

Para 2020 se espera una inflación menor a un punto porcentual y en promedio de 0,3%, siendo históricamente uno de los niveles más bajos; entre las causas están los problemas de liquidez, la falta de inversión pública y privada, el deterioro del mercado laboral y, por supuesto, el estancamiento económico. No obstante, es probable que la inflación pueda aumentar ya que, según el compromiso firmado con el FMI, el gobierno debe reducir gradualmente los subsidios a los combustibles por un equivalente del 2% del PIB.

Por el momento, ni la Formación Bruta de Capital Fijo (FBKF) ni la Inversión Extranjera Directa (IED) dan señales alentadoras. Según el BCE, la inversión se ha desacelerado desde el último trimestre de 2017 y a partir del 2018 se volvió negativa, tendencia que no ha cambiado. Se espera reformas en el mercado laboral que fomenten un entorno más favorable para los inversionistas.

Los desequilibrios en la cuenta fiscal siguen siendo constantes. El resultado global del Presupuesto General del Estado sigue con números negativos; aunque el déficit en la balanza fiscal se reduce en 2% para el 2020, el Estado sigue gastando más que los ingresos que genera, lo cual dejará una deuda interna de \$ 3.384 millones de dólares. Otro punto que aún no se ha controlado, y lamentablemente tampoco se lo hará en este año, es la participación del gasto corriente, que sobrepasa en un 300% a los gastos de capital.

El gobierno se ha enfocado en cumplir las metas acordadas con el FMI en conjunto con el Ministerio de Finanzas, por lo que su gestión ha sido la de propiciar un entorno favorable para la inversión.

Además, en su periodo de tres años, el acuerdo estipula una corrección subsidiaria de 0,8% del PIB y en el 2020 de 0,2%, lo que apura un cambio en las políticas del Gobierno junto con una reducción en el gasto público. No obstante, dado el énfasis de este Gobierno por fortalecer el gasto de capital y la sostenibilidad de los sectores más vulnerables, es probable que se aumente la inyección de recursos para estos sectores.

Se pretende para el 2020 un plan para la consolidación fiscal en ingresos y subsidios. Los ingresos tributarios crecerían a \$ 14.772 millones de dólares con la Ley de Simplicidad Tributaria aprobada por la Asamblea Nacional. Esto no quita, sin embargo, el riesgo que corre el país por causa de una externalidad, como una caída en el precio del petróleo o sobrestimación de los ingresos generados por las concesiones como las mineras, refinerías, oleoductos, redes eléctricas y de telecomunicaciones. En cualquiera de estos casos, el país debe buscar fuentes de endeudamiento por alrededor de \$ 4.000 millones de dólares. Y, por si no fuera poco, debido al alto riesgo país y a una débil estabilidad política y económica las fuentes de financiamiento son muy escasas.

La elevación del salario básico unificado de \$ 394 a \$ 400 dólares a partir de 2020 fue una medida calculada a partir de la inflación (0,84%) y el crecimiento de PIB (0,7%) esperados para el presente año (Gráfico 2), aunque el Consejo Nacional de Trabajo y Salarios buscaba un aumento de al menos \$ 20 dólares (a pesar de que Ecuador tenga uno de los salarios más altos de la región). Esto abre el debate para

algunos sectores, especialmente para el sector productivo ya que aumentaría los costos de producción y, por ende, la competitividad de la producción nacional.

En los últimos cinco años, la población económicamente activa (PEA) aumentó un 17,3%, es decir, se incorporaron 1'234.158 personas al mercado laboral. ¿Con respuestas favorables? Posiblemente no. El deterioro del empleo adecuado en los últimos años sigue en aumento. Se pasó de 47,8% de personas con pleno empleo en 2014, o sea afiliados a un seguro, con contrato, entre otras ventajas, a 38,5% en 2019, además de 56,6% de subempleo o empleo inadecuado. Es decir, que de las 8'379.355 personas que trabajan o desean trabajar, apenas 3'228.032 personas lo hacen en condiciones adecuadas y esto empeora en la zona rural.

La tendencia decreciente del pleno empleo en el sector rural es nefasta (Gráfico 3). El empleo inadecuado subió de 63,3% en 2014 a 76% en 2019, mientras el desempleo sigue en aumento. Este es un indicador que explica uno de los problemas sociales evidenciados en octubre de 2019 y la fuerte migración interna a las urbes. El desplazamiento de las agroindustrias hace que el éxodo humano siga en ascenso y que las condiciones de vida en las zonas rurales sigan en decadencia. Además, la estacionalidad del sector agrícola más la baja productividad no permite que se pueda emplear con todas las condiciones establecidas por ley.

Para ello, la reforma laboral propuesta por el Ministerio de Economía y Finanzas y el Banco Central, siguiendo el acuerdo con el FMI, pretende adaptarse a las condiciones de mercado y a la situación social. Se busca una mayor flexibilización en la contratación laboral como un incentivo fuerte de inversión que genere nuevos trabajos y estimule el crecimiento de las Pymes. Cabe mencionar que son medidas antipopulares que pueden tener otra incidencia social en el país.

Finalmente, el panorama mundial mantiene la incertidumbre originada por el brote del COVID-19 que inició en China y que avanza por varios países, entre ellos Ecuador, lo cual hace más complicado el panorama respecto de la actividad económica y del mejoramiento de los índices económicos mundial y local, los cuales de por sí, no parecen ser muy alentadores.

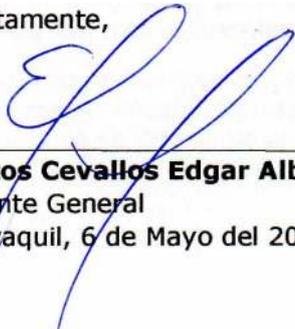
OPERACIÓN

Durante el año 2019, Inmobiliaria futura no realizó ningún tipo de inversión inmobiliario, se limitó a buscar la venta de activos improductivos para bajar sus niveles de endeudamiento. La empresa se mantiene al día con todas las entidades de control.

OBJETIVOS PARA EL AÑO 2020

Para este año, Inmobiliaria Futura tiene como meta seguir con el proceso de venta de sus activos improductivos para generar fondos para pago de sus pasivos.

Atentamente,



Santos Cevallos Edgar Alberto
Gerente General
Guayaquil, 6 de Mayo del 2020