

INFORME DE GERENCIA

Quito, 31 de marzo del 2020

A la Junta General de
Accionistas
JGJ BUILDING S.A.
Ciudad

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 26 de octubre del 2011, como resultado de una escisión de la Compañía COHECO S.A. De acuerdo a sus estatutos, La Compañía tiene como objeto social el asesoramiento y prestación de servicios en la comercialización, corretaje y disposición de cualquier forma, de toda clase de bienes muebles e inmuebles, así como de los derechos reales que recaigan sobre estos.

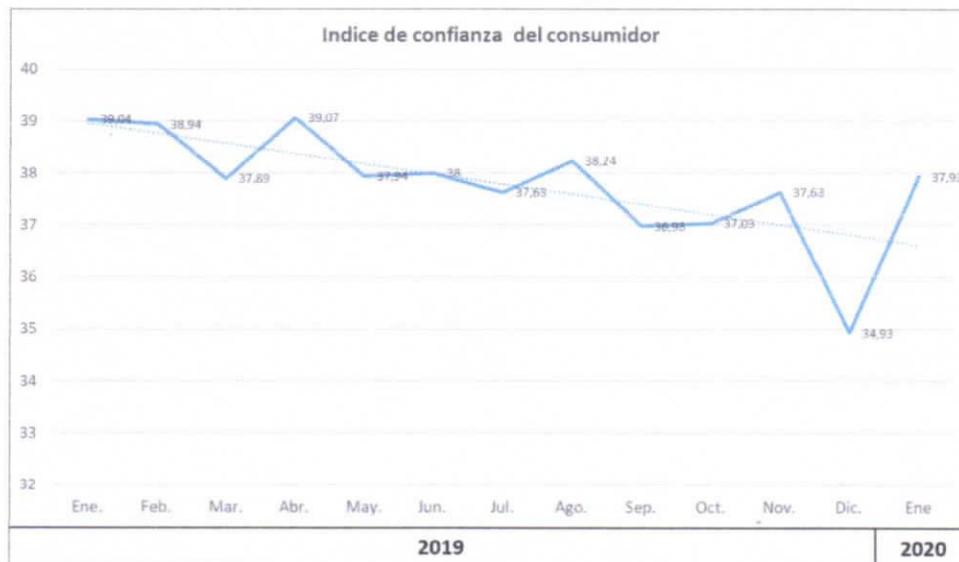
ENTORNO ECONÓMICO DEL PAIS

SITUACION ACTUAL. -



FUENTE: Banco Central del Ecuador

El Índice de la Actividad Económica Coyuntural (IDEAC), muestra una tendencia sostenida decreciente desde enero del año 2019 hasta enero del 2020 donde se ubica en 159.15 puntos, dato que aún no muestra el impacto de la pandemia del COVID-19 y el efecto de la suspensión de actividades económicas, excepto las actividades esenciales como producción de alimentos, medicinas, y servicios relacionados a la atención de salud y emergencias.

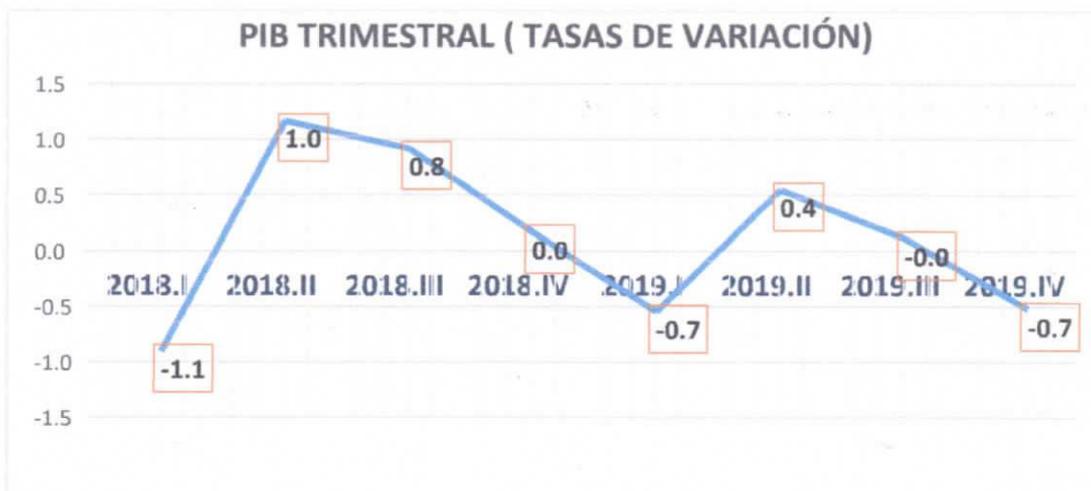


FUENTE: Banco Central del Ecuador

Una tendencia decreciente similar al IDEAC se puede observar en la tendencia del Índice de Confianza del Consumidor que está en el período de enero del 2019 a enero del 2020 en un rango de 39 a 37 puntos.

Las principales variables macroeconómicas y su comportamiento se presentan a continuación:

SECTOR REAL



Fuente: cifras del BCE

La actividad económica del país en el año 2019, medida por el PIB (Producto Interno Bruto) a precios corrientes, muestra una tasa negativa del $-0,2\%$ en el año 2019 con relación al año 2018. El PIB trimestral refleja una tendencia sostenida decreciente en los 3 últimos trimestres del año 2019, lo que conceptualmente se asume como una recesión económica. En el 2020 no se publica cifras del PIB trimestral, pero dado el escenario de paralización de la mayoría de las actividades, que se presentó desde mediados del mes de febrero; la contracción de la economía seguramente será muy superior en el primer trimestre del año y el resto del año 2020.

SECTOR PÚBLICO Y POLÍTICA FISCAL

Según el Observatorio de la Política Fiscal, la deuda pública externa e interna era hasta agosto de 55.648 millones de dólares, equivalente al 51% del Producto Interno Bruto.

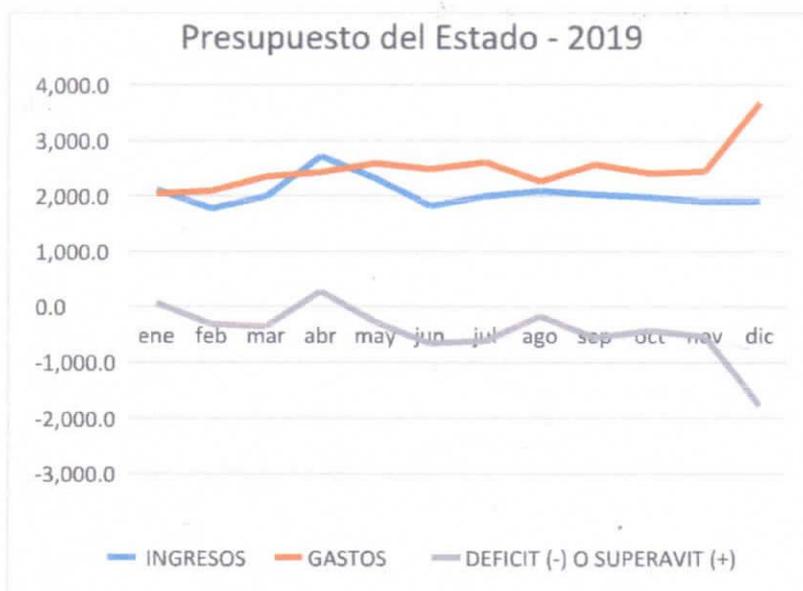
Las políticas a lo largo del año 2019 estuvieron alineadas a lo suscrito por el gobierno en la Carta de Intención con el Fondo Monetario Internacional (FMI), sobre todo con reducción del gasto para lograr un equilibrio en las cuentas públicas.

De manera general las medidas adoptadas fueron sido las siguientes: 1.- reducción del gasto en inversión y obras públicas estatales; 2.- rebaja en el gasto de salarios del sector público; disminución de la nómina de empresas públicas (Corporación Nacional de Telecomunicaciones-CNT y PETROECUADOR) e instituciones públicas (sobre todo en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social-IESS). *A pesar de todos estos recortes efectuados, el Estado no logró las metas planteadas a inicios del año 2019;*

Dato importante a destacar es el gasto adicional que el Estado debió realizar al Fondo de Pensiones del IESS; esto debido a que la Corte Constitucional en agosto 2018, derogó las enmiendas constitucionales del 2015, por ello se dispuso que el Estado vuelva a aportar el 40% de estos recursos a partir del 2019. Se estima que el aporte anual del Estado al IESS está por sobre los 1.000 millones de dólares.

En cuanto a la deuda externa por país, los mayores acreedores de Ecuador siguen siendo: la República Popular China, Estados Unidos y Reino Unido.

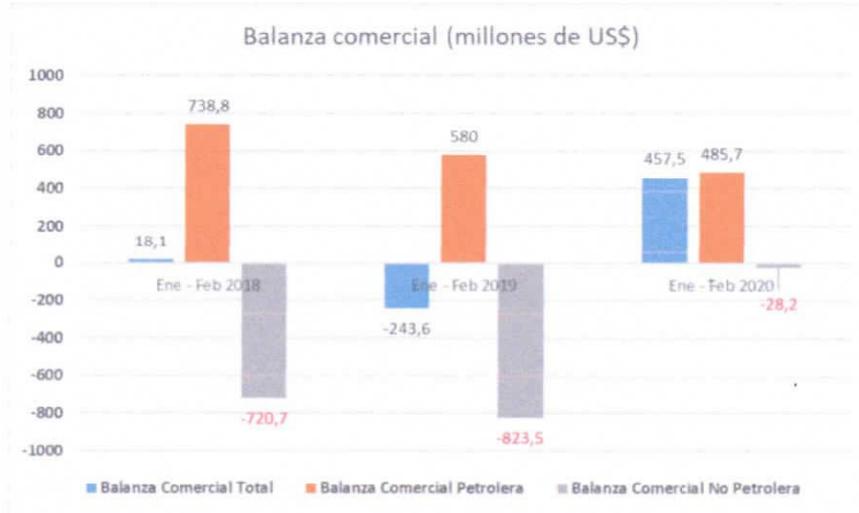
A finales de septiembre de 2019 Ecuador lanzó al mercado internacional bonos por el valor de 2.000 millones de dólares a 5 y 10 años, esta nueva deuda estuvo contemplada para cumplir con el financiamiento público programado para finales del año 2019.



Fuente: cifras del BCE

SECTOR EXTENO

La Balanza Comercial sigue manteniendo una tendencia deficitaria en su resultado total en los últimos dos años (2019 y 2020). La balanza comercial Petrolera es positiva en 485.7 MM hasta febrero del 2020. Por otra parte, la balanza No petrolera es deficitaria en 823.5 millones en el 2019 y en -28.2 millones a febrero del 2020.



Fuente: cifras del BCE

La disminución del déficit comercial se debe a la caída de las importaciones, que es una tendencia desde el año 2019. El déficit de la balanza comercial es preocupante debido a que el resultado positivo de la balanza no petrolera ha servido para sostener el déficit no petrolero. Tomando en cuenta la caída abrupta del precio del petróleo se estima que se producirá una caída importante en las exportaciones y por ende en la balanza petrolera. Por otra parte, el déficit de la balanza comercial no petrolera se puede acentuar debido a que existe una disminución importante en la demanda de materias primas y bienes primarios, lo que disminuirá las exportaciones del país y a pesar de la caída de las importaciones por la disminución de la demanda interna, se prevé un déficit en esa balanza.

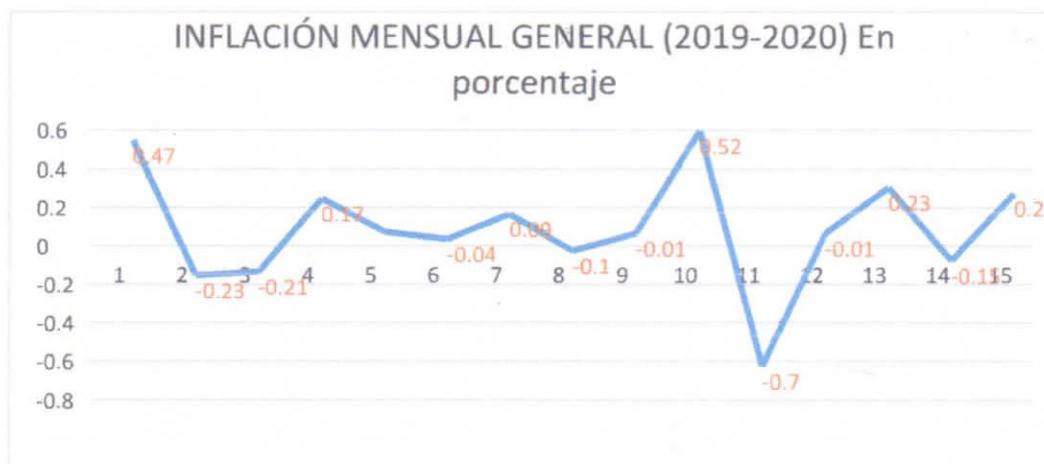
En definitiva, las proyecciones de la balanza comercial son poco alentadoras y su déficit proyectado requerirá de financiamiento del exterior.



Fuente: cifras del BCE

INFLACIÓN Y EMPLEO

La tasa de inflación en el país se ha mostrado un comportamiento irregular a partir del mes de octubre de 2019, debido a la incertidumbre y daño a la economía que provocó la paralización del país. Se observa una caída fuerte en la tasa debido a la contracción de la demanda. Durante el año 2020 se observa en febrero una tasa de inflación mensual negativa por los efectos de una nueva caída en la demanda por los efectos de la epidemia y las medidas restrictivas de movilidad. Sin embargo por la paralización en muchas actividades productivas la proyección del índice de inflación debería ser al alza en los próximos meses.



Fuente: cifras del BCE

En la tasa de empleo adecuado se ubican las personas que tienen ingresos iguales o superiores al salario mínimo, la misma muestra una reducción en el último trimestre del año 2019, desde 5.94% al 4,95% a finales del año.

Se espera que la tasa de empleo crezca sustancialmente, debido a la flexibilización de las leyes laborales sobre despido dada la situación de emergencia, tanto en el sector privado como en el

público dado el peso enorme del gasto corriente en salarios que tiene sobre el presupuesto del Estado.



PERSPECTIVAS EN EL AÑO 2020

La firma S&P Global Ratings ha situado al Ecuador en default o impago selectivo y ha rebajado las calificaciones de los bonos globales 2023, 2024, 2026, 2027, 2028 y 2029 desde CC hasta D, después de que el país anunciara un aplazamiento en el pago de deuda por US\$800 millones. La firma ha señalado que el país ha anunciado su intención de abrir negociaciones con sus principales acreedores, incluyendo el FMI, las partes financieras bilaterales y sus tenedores de bonos, con la perspectiva de reestructurar varios instrumentos de deuda, con el objetivo de mejorar su postura de deuda.



Las ya grandes necesidades de financiamiento presupuestario de Ecuador se han exacerbado por la caída de los precios del petróleo y el impacto económico global negativo de la pandemia de Covid-19. El país es uno de los más afectados por el brote de virus en la región. Como resultado,

las presiones de liquidez aumentan a medida que el gobierno enfrenta la pérdida de acceso a los mercados y la oposición del Congreso a los pagos de la deuda", ha destacado S&P.

Por otro lado, la calificadora no ha asignado perspectivas al país porque no se ofrecen a las calificaciones SD o D, ya que expresan en sí una probabilidad de incumplimiento.

"Nuestras calificaciones en Ecuador están limitadas por sus necesidades financieras elevadas, vulnerabilidades externas, instituciones débiles, niveles de riqueza relativamente bajos y falta de flexibilidad monetaria y cambiaria. Con mercados de capitales internos débiles, la trayectoria de calificación de Ecuador depende de su acceso a financiamiento comercial oficial y externo para cubrir las necesidades de financiamiento del gobierno y respaldar las reservas de divisas", ha concluido la agencia S&P Global Ratings".

Por otra parte, S&P pronostica una recesión del 6% para el país en 2020, con repuntes del 1,3% en 2021, del 1,5% en 2022 y del 1,8% en 2023.

SITUACIÓN EN EL SECTOR INMOBILIARIO

El mercado inmobiliario durante el 2019 fue complejo y son varios los aspectos que reflejan su volumen y resultados. Con el inicio del 2020, se tomó información de Properati, portal de compra y arriendo de inmuebles, que presenta las cifras resumidas de esta industria durante todo el 2019 en la ciudad de Quito.

Precios

A) Venta

Properati analizó mensualmente los precios de propiedades en venta. El 2019 el precio mantuvo una tendencia a la baja que se inició en el año 2016. El mes de febrero es el último que presentó un alza significativa en los valores de oferta. La variación anual de precios fue de **-6.76%**.

El porcentaje más alto en la variación mensual de precios se registró en septiembre, con una caída de precios del -2.22%.

Según el análisis de Properati, el Valle de Tumbaco y el Centro Norte de Quito son las zonas que registraron un precio de venta promedio superior a la media de la ciudad. Por otra parte, el Norte de Quito, el Valle de Los Chillos y Sur de Quito presentan valores menores al promedio.

B) Arriendo

Al contrario de los inmuebles en venta, la oferta de renta mantuvo un equilibrio, situando la variación promedio en -0.38%. El comportamiento fue más fluctuante y existieron meses de crecimiento y decrecimiento en el nivel de precios.

PERSPECTIVAS DEL SECTOR

Debido a la recesión que ya se observó en el último trimestre del año 2019 y el inicio del año 2020, sumado a la situación que se presentó a partir de febrero, la proyección de la economía ecuatoriana es a disminuir su actividad económica en general en el orden del -6% del PIB. La actividad inmobiliaria no está ajena a los efectos recesivos que se proyectan en la economía, por lo que se prevé una fuerte contracción del sector para el resto del año y el período 2021- 2023. El giro de negocio de la empresa es el arriendo de oficinas, la demanda de las mismas se verá afectada dada la escasa actividad empresarial que se proyecta.

No existen aún cifras que proyecten la caída del mercado inmobiliario de arriendos de oficinas, pero se debe prever escenarios potenciales de una drástica caída en los ingresos provenientes de *nuestra actividad*.

OPERACIONES

Al cierre del año 2019, el total de Ingresos de la Compañía ascendió a US\$ 436,457 dividido en los siguientes rubros: Ingresos por arrendamiento US\$394.689, intereses ganados por inversiones a plazo US\$36.285 y otros ingresos por US\$5.483; mientras que el total de Gastos de la Compañía ascendió a US\$293.421, generando una utilidad antes de impuesto a la renta de US\$143.036 que restada a la provisión del 22% de impuesto a la renta de US\$25.982 arroja una utilidad neta de US\$117.054.

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% de capital social. Esta decisión deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas. Al 31 de diciembre del 2019 la reserva legal representa el 2.25% del capital social.

Por lo mencionado anteriormente la utilidad neta del año de US\$117.054 menos la reserva legal por US\$ 11.705 arroja un saldo libre a distribuir a los accionistas de US\$ 105.349.

A continuación se detalla el balance general y estado de resultados al 31 de diciembre del 2019 de la Compañía:

BALANCE GENERAL

	<u>2019</u>		<u>2019</u>
ACTIVO		PASIVO Y PATRIMONIO	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Efectivo y equivalentes	171.910	Acreedores comerciales	12.218
Inversiones a corto plazo	500.000	Obligaciones laborales	27.687
Deudores Comerciales	35.668	Otros pasivos corrientes	4.969
Otras cuentas por cobrar	38.600		
Activos por impuestos corrientes	35.775		
Pagos anticipados	<u>24.105</u>		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	806.058	TOTAL PASIVO CORRIENTE	44.874
Propiedades y Equipo	<u>1.424.434</u>	PATRIMONIO	<u>2.185.618</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>2.230.492</u>	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	<u>2.230.492</u>

ESTADO DE RESULTADOS

	<u>2019</u>
Ingresos Ordinarios	394.689
Gasto de ventas	166.590
Gastos operativos	<u>126.831</u>
Utilidad operativa	101.268
Ingreso financiero	36.285
Otros ingresos	<u>5.483</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	143.036
Impuesto a la Renta	<u>25.982</u>
Utilidad neta	<u>117.054</u>

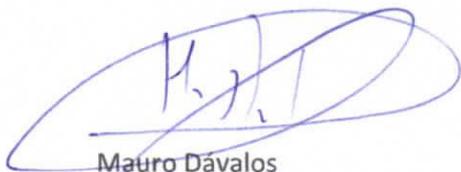
CONTROL INTERNO

La Gerencia de JGJ BUILDING S.A. es responsable por el diseño y operación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esa responsabilidad, la Gerencia realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno. El objetivo del sistema de control interno es proporcionar una razonable seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizados, y que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.

La opinión de los auditores externos a los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 es sin salvedad, lo que representa que los estados financieros bajo revisión presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de JGJ BUILDING S.A. así como resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por

el año terminado en esta fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes.

Agradezco a los Accionistas por la confianza y respaldo brindado en la dirección de la Compañía.



Mauro Dávalos

GERENTE GENERAL