

## INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Quito, 28 de junio del 2020

Señores

**ACCIONISTAS  
INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**

Presente. -

De mi consideración:

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los estatutos sociales de **ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**, y a la Ley de Compañías vigente, en mi calidad de Presidente Ejecutivo subrogando funciones de Gerente General me permito presentar el informe correspondiente al ejercicio económico del año 2019.

### 1. Contexto Externo y de Mercado

#### 1.1. Reseña Económica y Regulatoria -

En el año 2019 la economía ecuatoriana reflejó en sus indicadores macroeconómicos los resultados del ajuste fiscal realizado por el Gobierno Nacional, por lo que el gasto del Gobierno presentó una variación de -2,3% en 2019 frente a 2018, que se explica principalmente por el recorte en el gasto corriente asociado al Decreto Presidencial de Normas de Optimización y Austeridad del Gasto Público.

Por su parte, la Formación Bruta de Capital Fijo (inversión real) registró una caída de 3,1% en 2019, como resultado de una disminución en la inversión pública que no fue compensada por el sector privado.

Con respecto a la Demanda Agregada, las exportaciones mostraron un crecimiento positivo y significativo de 4,7% en 2019 comparado con 2018. Existió un mayor dinamismo para productos tales como: petróleo crudo (6,9%), banano (2,2%) y camarón procesado (13,4%). Este último sector ha realizado inversiones en tecnología para incrementar su productividad.

En cuanto a la Oferta Agregada, las importaciones presentaron un crecimiento de 1,8% después del dinamismo observado en 2018, que fue de 4,4%. El incremento en 2019 se debió fundamentalmente a combustibles y lubricantes, con un aumento de importaciones en 4,44 millones de barriles para el período 2019 (7,1%), producto de las paralizaciones programadas en la Refinería de Esmeraldas.

Durante el 2019, el FMI llegó a un acuerdo con el Gobierno ecuatoriano sobre la segunda y tercera revisión del Programa de créditos aprobados por este organismo. El FMI buscó el compromiso de las autoridades ecuatorianas en la implementación de políticas económicas y manifestó su acuerdo con la aprobación de la Reforma Tributaria por parte la Asamblea Nacional.

La recaudación total de impuestos en Ecuador mantuvo una leve tendencia de crecimiento anual de 0,4%.

En el 2019, el Producto Interno Bruto (PIB) ecuatoriano alcanzó un crecimiento interanual de 0,1%, afectado por las protestas sociales de octubre; si bien el Banco Mundial proyectó que durante el 2020 la economía ecuatoriana se recuperaría y crecerá un 0,2%, en la actualidad estas predicciones son inciertas derivadas de la crisis sanitaria producto de la declaratoria

de Pandemia Mundial por el SARS - CoV-2 en marzo del 2020 que ocurren al momento de emisión de este informe anual.

## **1.2. Mercado Construcción**

En la última década el sector de la construcción se había ubicado como el quinto sector con mayor crecimiento en la economía nacional, sin embargo desde finales del 2018 y durante el 2019, el Banco Central del Ecuador del 3,9%. El comercio de bienes raíces involucra a unas 486.000 plazas de trabajo a nivel nacional.

La causa principal se relaciona directamente al decrecimiento de la economía nacional que impacta a todos los sectores. El gobierno nacional que ha sido el principal inversionista en los últimos años en la construcción y ha restringido la ejecución de proyectos especialmente de infraestructura.

## **2. Situación financiera de la Compañía al cierre del ejercicio 2019 y de sus respectivos resultados anuales, comparados con los del ejercicio 2018.**

El resultado operativo total del año generó una pérdida de US\$112.779. El Capital Social se mantuvo en US\$1.500.000 durante el año 2019 sin ningún incremento en relación al del 2018.

El Presidente Ejecutivo informa que a pesar de los esfuerzos realizados, la Compañía no ha generado utilidades en el ejercicio económico del año 2019.

El Resultado Integral del año es una pérdida de US\$97.472,45 en relación a la pérdida del año 2018 que fue US\$67.189,70.

La Administración de la Compañía considera que las inversiones y los planes de acción establecidos permitirán mejorar la rentabilidad de las operaciones con base a lineamientos estratégicos y al apoyo financiero de sus accionistas.

## **3. Gestión de Riesgos**

La actividad de los negocios de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias y acciones en los diferentes ámbitos de los negocios, a fin de minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante procedimientos de identificación, medición y control del riesgo. La Presidencia Ejecutiva y las diversas áreas del negocio tienen a su cargo la administración del riesgo, acorde con las políticas establecidas y se encargan, con el apoyo del área de Riesgos, Legal y Compliance, de identificar, evaluar y mitigar riesgos sistémicos y de los negocios de la Compañía.

## **4. Cumplimiento de las decisiones de los Accionistas y normas relacionadas a derechos de autor y propiedad intelectual.**

Las decisiones de los Accionistas y los objetivos estratégicos planteados para el ejercicio económico 2019 por la Administración que tomó el control de la Compañía a partir del 1 de mayo del 2019 fueron cumplidos de manera integral.

La Compañía, fiel a sus principios y en estricto cumplimiento de la normativa vigente en los temas relacionados a derechos de autor y propiedad intelectual, ha cumplido con las disposiciones antes mencionadas en el desarrollo de sus actividades.

El 24 de septiembre del 2018, la Compañía Fomento Económico Mexicano S.A.B. de C.V. (FEMSA) a través de su subsidiaria Socofar S.A. (Chile) suscribió un acuerdo para adquirir la totalidad del paquete accionario de Corporación Grupo Fybeca S.A. GPF. La transacción fue autorizada por la Superintendencia de Control del Poder de Mercado del Ecuador el 15 de marzo del 2019. El cierre de la transacción ocurrió el 30 de abril del 2019.

Concluyo este informe agradeciendo a los señores Accionistas por la confianza depositada en mi persona.

Atentamente,

  
Miguel Ángel Celedón González  
Presidente Ejecutivo  
INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.