

INFORME DEL GERENTE GENERAL DE URPROCON S.A. A LOS ACCIONISTAS POR EL PERÍODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS

La economía mundial sigue mostrando signos de recuperación, pero a un ritmo menor al esperado. Por ejemplo, a pesar de las mejoras en los indicadores macroeconómicos de Europa y China, en Estados Unidos los resultados no han alcanzado las expectativas, por lo que se esperan crecimientos lentos contrastados con las proyecciones que se hicieron a inicio de año. No obstante, cabe señalar, es más probable que se dé una aceleración del crecimiento para el próximo año en el contexto de una disminución de las tensiones financieras.

En la economía ecuatoriana, de acuerdo a estimaciones realizadas por el Banco Central del Ecuador y el Ministerio Coordinador de la Política Económica, se espera para este año un crecimiento real entre 3,7% y 4%, lo que significa un crecimiento moderado en relación con años anteriores. Para el 2014, el crecimiento se estima entre 4,5% y 5,1%.

Las perspectivas de crecimiento económico del país para los próximos años son positivas, en tanto persiste una estimulación económica producto del gasto y de las inversiones y políticas programadas para, entre otros, impulsar el denominado cambio de la matriz productiva acorde con la agenda política de Alianza País. De acuerdo con los primeros planes presentados por el gobierno, es probable que las primeras cadenas productivas seleccionadas en la etapa inicial de este proyecto nacional sean las que impulsen el crecimiento los próximos años; entre ellas se encuentran:

Primarias

- Elaboradores de cacao.
- Elaboradores de café.
- Elaboradores de pescado y maricultura.
- Elaboradores de productos lácteos.

Industriales

- Derivados de petróleo.
- Metalmecánica.
- Químicos y farmacéuticos.
- Papel y cartón.
- Plásticos y caucho.

Servicios

- Conocimiento y tecnología.
- Turismo.
- Logística.

PODINPO ha seleccionado un grupo de índices y variables económicas para analizar las su desempeño en los últimos cuatro años, con el fin de poder aportar a los lectores una perspectiva amplia de la situación económica del país.

Producto Interno Bruto

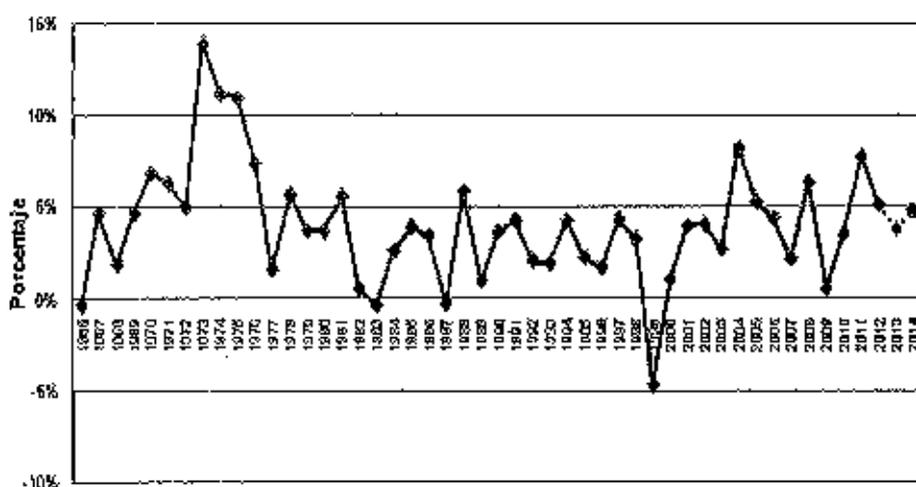
Un recuento histórico arroja que en las décadas de los 60s y 70s se tuvo un crecimiento considerable del PIB, con un promedio anual del 6,7%. Ese fue el paso de una economía eminentemente agroexportadora básica, a una economía que incorporó en su canasta productiva la extracción petrolera. Sin embargo, las dos décadas siguientes se consideran décadas perdidas dado que el crecimiento promedio del PIB fue de 1,9%. A inicios del nuevo siglo hasta el 2010, Ecuador retoma la senda de crecimiento con un ritmo sostenido del PIB de 4,4% como promedio anual.

Esta nueva década inició con la tasa crecimiento más alta desde el 2004, de 7,8% en el 2011, que entre los factores explicativos se destacan los incentivos económicos, el incremento del gasto y de la inversión pública realizados en los últimos dos años que pretendían impulsar varios sectores para contrarrestar los efectos de las crisis financiera internacional del 2008.

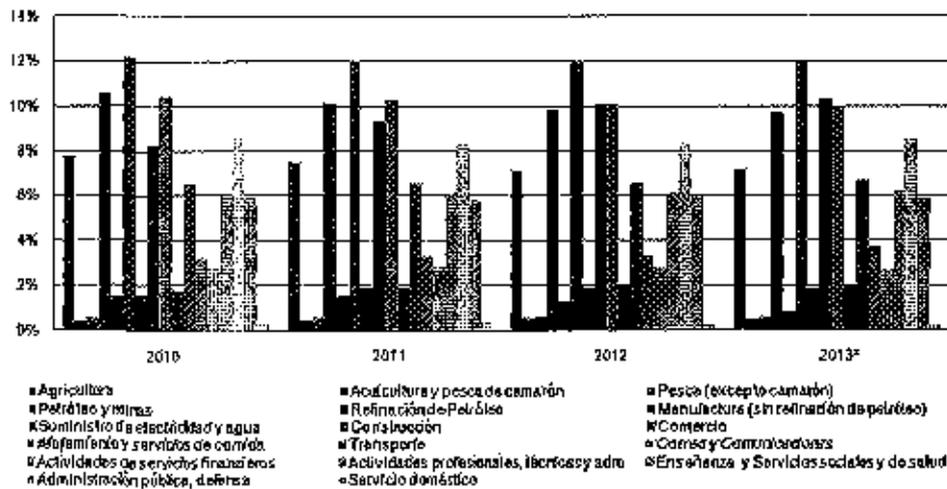
Desde el 2012 se mantiene el ritmo de crecimiento pero a un nivel menos acelerado aunque más sostenido con una tasa de 5,1%. Este mismo comportamiento se espera para los años 2013 y 2014: de acuerdo a las previsiones macroeconómicas presentadas por el Presidente durante el enlace ciudadano 345, se estima que el crecimiento del PIB real alcance entre 3,7% y 4% para el 2013, y se ubique entre 4,5% y 5,1% para el 2014.

En cuanto al PIB real por actividad económica, las actividades que han impulsado el crecimiento, de acuerdo a las publicaciones trimestrales del Banco Central del Ecuador (BCE) hasta el segundo trimestre del 2013* son:

Crecimiento del PIB real



PIB real: aportes económicos por actividad

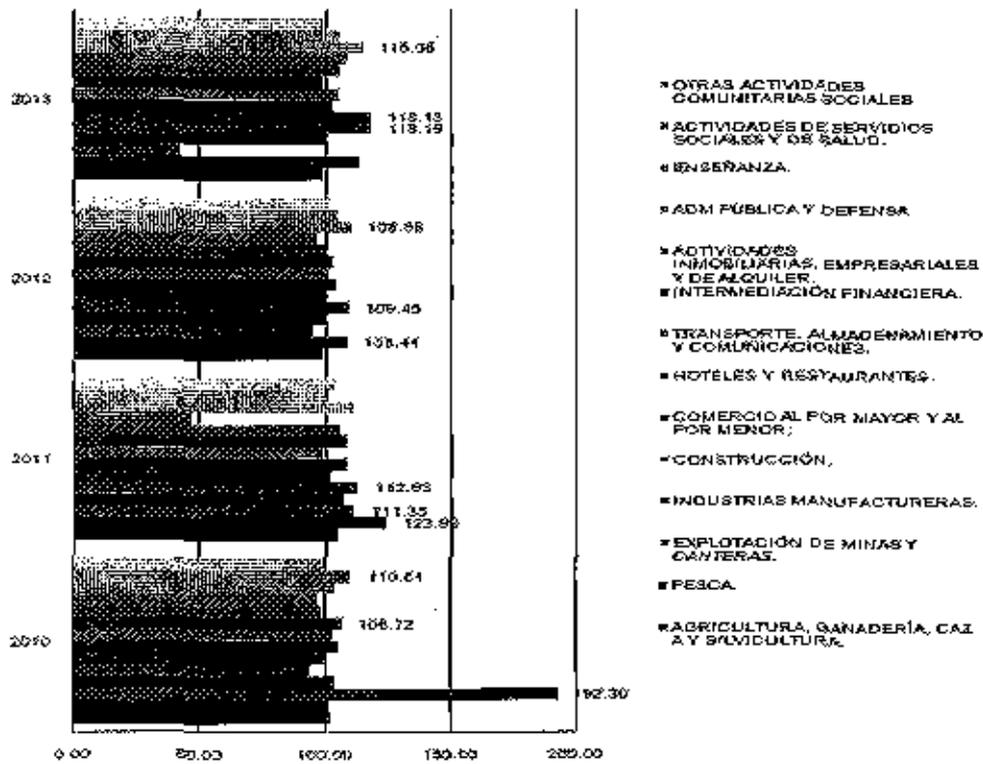


Índice de Actividad Económica

El Índice de Nivel de Actividad Registrada (INA-R) que mide el desempeño económico-fiscal de los sectores productivos de la economía nacional a través del tiempo, nos muestra conforme a la nomenclatura CIU que las tres actividades con mayor nivel de actividad registrada en el país desde el 2010 fueron:

- 2010: Explotación de Minas y Canteras (192,30), Actividades de servicios sociales y de Salud (110,64) e Intermediación Financiera (106,72).
- 2011: Pesca (123,93), Construcción (112,93) y Explotación de Minas y Canteras (111,35).
- 2012: Enseñanza (109,98), Construcción (109,45) y Pesca (108,44).
- 2013*: Construcción (118,15), Comercio al por mayor y al por menor, reparación de vehículos automotores, entre otros (118,13) y Enseñanza (115,05).

INA-R por CIU



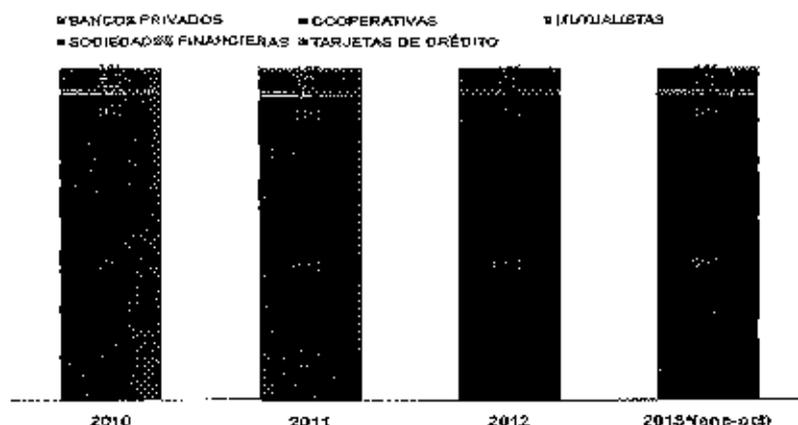
Créditos

Del total de créditos otorgados en el país en los últimos cuatro años -79.660,8 millones de USD- el 94% (75.137,1 millones de USD) corresponde al Sistema Financiero Privado y el 6% (4.523,7 millones de USD) al Sistema Financiero Público.

Sistema Financiero Privado

El Sistema Financiero Privado está compuesto por 27 Bancos Privados, 40 Cooperativas, 5 Mutualistas, 10 Sociedades Financieras y 2 Tarjetas de Crédito. Del total de crédito otorgado por el Sistema Financiero (SF) privado -75.137,1 millones de USD- en los últimos cuatro años: el 82% ha sido entregado por los Bancos Privados, el 10% por las Cooperativas, el 6% por las Sociedades Financieras, 1,5% por Mutualistas y el 1,1% por Tarjetas de Crédito.

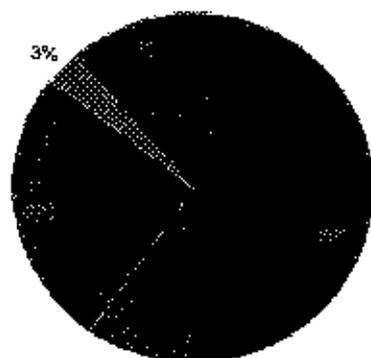
Total de crédito del SF Privado por tipo de institución



Del total otorgado el 60% fue dirigido al segmento Productivo, 26% a Consumo, 11% a Microcrédito y 3% a Vivienda.

SF Privado: volumen de crédito por segmento (2010-oct2013)

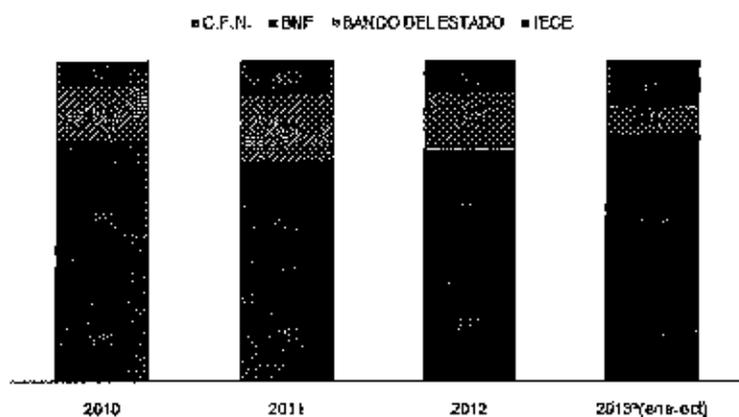
■ Productivo ■ Consumo ■ Vivienda ■ Microcrédito



Sistema Financiero Público

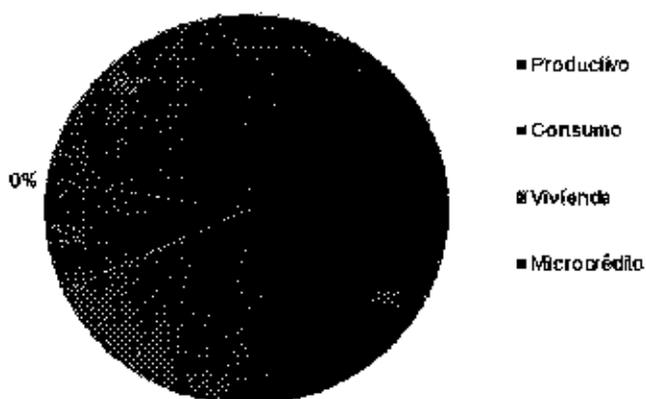
Son cuatro las instituciones que otorgan el crédito público en el país: la Corporación Financiera Nacional, Banco Nacional de Fomento, Banco del Estado e Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo y Becas. Del total de crédito otorgado por el Sistema Financiero (SF) público en los cuatro años -4.523,7 millones de USD- el 44% fue otorgado por el Banco Nacional de Fomento, 29% por la Corporación Financiera Nacional, 16% por el Banco del Estado y 11% por el Instituto de Crédito Educativo y Becas.

Total de crédito del SF Público por institución



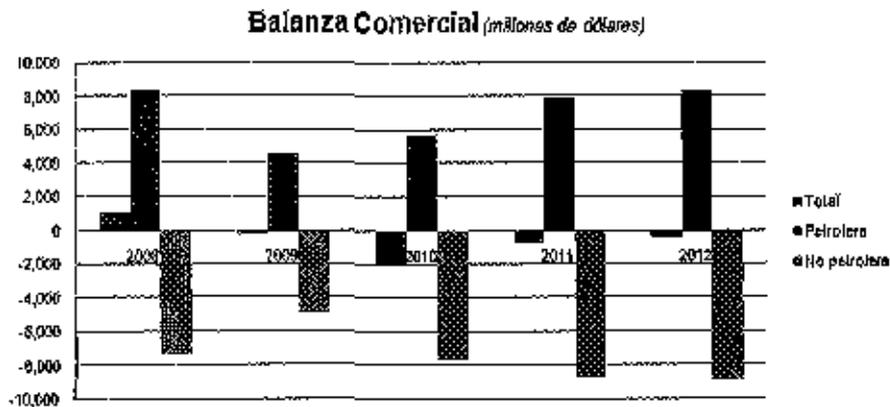
Del total otorgado el 68% fue dirigido al segmento Productivo, 23% a Microcrédito y 9% a Consumo.

SF Público: volumen de crédito por segmento (2010-oct2013)



Balanza Comercial

En los últimos tres años la Balanza Comercial ha mostrado déficit, sin embargo en el 2011 y 2012 el déficit se ha reducido en un 65% y 60% respectivamente. En el 2013 en lo que va del año -enero a octubre- la Balanza Comercial presenta un déficit de 1.059,88 millones de dólares cifra mayor al mismo periodo del año anterior en donde se registraba un superávit de 20,87 millones de dólares.



Las importaciones continúan liderando el mercado en Ecuador, pese a las políticas adoptadas por el Gobierno de turno, estas en el 2013 han crecido un 9% con respecto al mismo periodo del año 2012 porcentaje superior al percibido en el año anterior cuando con respecto al 2011 las importaciones crecieron un 6%. Es importante destacar la composición de estas importaciones ya que el 77% de las mismas en el 2013 corresponde a productos No Petroleros, esta misma tendencia se mantiene en años anteriores.

Precios

En Ecuador el comportamiento anual de los precios medido por el Índice de Precios al Consumidor mantuvo desde 1973 a 2001 las tasas más altas de crecimiento registradas desde 1970 con cifras anuales inflacionarias que oscilaban desde los 6,22 a 60,38. Esa realidad fue alimentada por la política monetaria. A partir del 2002 los registros de la inflación han mantenido una tendencia a la baja, registrando como cifra más alta 6,31 en el 2008 y la más baja 1,33 en el 2007.

Para el 2013 según las últimas publicaciones del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, Ecuador registró una inflación anual de 2,70% en el 2013 frente al 4,16% del 2012, lo que la ubica como la inflación anual más baja desde hace ocho años. Para el 2014 según las previsiones se espera que la inflación anual acumulada se incremente a 3,2% en el 2014.

Si bien las expectativas de crecimiento se mantienen altas con los proyectos de inversión del gobierno, es importante que los planes de impulso a la matriz productiva abarquen a todas las áreas del proceso productivo de un sector de manera que crezcan en conjunto y, de ese modo, asegurarse de que dicho proyecto impulse no sólo las exportaciones sino la disminución de las importaciones.

METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS Y GRADO DE CUMPLIMIENTO ALCANZADO

En el presenta año se facturo USD 30.000 equivalente al 11% del total de ingresos en supervisión contable, rentas inmobiliarias de dos inmuebles de la Compañía USD 165.000, equivalente al 60% y de USD 78.000 equivalente al 29% en la utilidad en la venta en un proyecto inmobiliario en el cual la Compañía fue socio. En los bins arrendados hemos podido mantener los contratos de arrendamiento vigentes por el todo el año y ajustes en el orden del 5% anual.

Así los resultados en los últimos cinco años se presentan de la siguiente manera.

INGRESOS	USD MONTO	% VARIACION
2009	100.000	Año base
2010	152.000	52 incremento
2011	231.000	130 incremento
2012	198.000	98 incremento
2013	274.000	174 incremento

Esta Compañía no tiene personal operativo, ya que la gestión y administración de los bienes inmuebles, principal activo de esta sociedad, está en control y gestión del Gerente General, y la contabilidad es manejada bajo un contrato de servicios. Por mandato legal el Gerente de la Compañía tuvo que afiliarse a la Seguridad Social.

DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el año 2013, hemos acatado fielmente las directrices y disposiciones del Directorio y de la Junta General de Accionistas, que en todo caso estuvieron orientados al mantenimiento de nuestras operaciones y a la observación de las disposiciones legales y estatutarias de nuestros entes de control. La Superintendencia de Compañías, y el Servicio de Rentas Internas para que no incurramos en contingencias.

CUMPLIMIENTO DE NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL.

Así mismo de acuerdo a la Resolución N.- 04.Q.I.J.001, expedida por la Superintendencia de Compañías del 27 de febrero del 2004, publicada en el Registro

Oficial N. 279 del 10 de marzo del mismo año, informo sobre el cumplimiento de las normas sobre la propiedad intelectual y derechos de autor de nuestra Firma.

PROPUESTA SOBRE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO.

En razón que hemos no está previsto hacer ninguna inversión en la Compañía durante el año 2014, se recomienda hacer las reservas legales correspondientes y el pago del impuesto a la renta, se haga la distribución de utilidades a los accionistas.

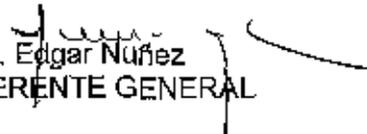
RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS ANTE LA JUNTA DE ACCIONISTAS PARA EL AÑO 2013.

El año 2014, el objetivo estará orientado a mantener las rentas inmobiliarias planificadas de nuestros tres activos principales, se recomienda incursionar en negocios inmobiliarios participando como promotor inmobiliario, o comprando opciones de unidades de vivienda u oficinas en planos, para luego revenderlos a clientes con el margen de ganancia correspondiente, sin embargo se deberá hacer una rigurosa selección de proyectos que estén muy bien estructurados en la parte financiera y comercial.

Se hará un estudio sobre la posibilidad de participar en un proyecto inmobiliario en la ciudad de Manta, mismo que muestra excelente en su proyección.

Finalmente, agradezco la confianza que los señores socios me han dispensado durante el año 2013, tengan la seguridad que con el apoyo de ustedes se alcanzara las metas propuestas para el año 2014.

Cordialmente,


Dr. Edgar Nuñez
GERENTE GENERAL