

INFORME DEL GERENTE GENERAL DE URPROCON S.A. A LOS ACCIONISTAS POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

I ENTORNO ECONOMICO DEL PAIS.

Las previsiones apuntan a un crecimiento anual lento, cercano al 2%, durante los próximos años

Las previsiones para el 2019 apuntan que Ecuador crecerá 4 y 3 veces menos que sus vecinos Perú y Colombia, respectivamente.

PIB per cápita de Ecuador será negativo para los próximos dos años Según las previsiones macroeconómicas en los próximos dos años la población crecerá más que el PIB. La calidad de vida de los habitantes se vería afectada.

EMPLEO Y DESEMPLEO/CONDICIONES DEL MERCADO LABORAL

Empleo y desempleo • Condiciones del mercado laboral se deterioran: aumenta el empleo inadecuado en el país. • Tasa de desempleo juvenil duplica la tasa de desempleo nacional. • Sector comercio es el mayor generador de empleo adecuado. PIB y coyuntura Cifras fiscales Empleo y desempleo Precios, e inflación INICIO Departamento de Investigación y Proyectos Comercio exterior Sector Financiero Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos, Encuesta Nacional de Empleo y Desempleo Urbana, ENEMDU. Desde diciembre 2014, la calidad de empleo solo se ha deteriorado y el subempleo se ha duplicado desde el 2012.

La inflación para el mes de febrero fue de 0.16%. La desaceleración en la demanda mantiene la inflación por debajo de los niveles recomendados (2%). El FMI pronosticó que la inflación para el 2019 será del 0.6%. PIB y coyuntura Cifras fiscales Empleo y desempleo Precios, e inflación INICIO Departamento de Investigación y Proyectos Comercio exterior Sector Financiero Fuente: Instituto Nacional de Estadística y Censos. La inflación acumulada en el Ecuador es el doble que la estadounidense. El excesivo gasto público de la década pasada sobrecalentó la economía y los precios. La desaceleración ante la disminución del gasto se refleja en bajos niveles de inflación.

El excesivo gasto público de la década pasada sobrecalentó la economía y los precios. La desaceleración ante la disminución del gasto se refleja en bajos niveles de inflación. El costo de la canasta básica ha aumentado \$200 en los últimos 10 años. Desde hace 5 meses el ingreso familiar teórico logra cubrir el costo de la canasta básica.

MANEJO DE LA ECONOMIA DESDE EL SECTOR PUBLICO

Cifras fiscales • Riesgo país comienza a disminuir impulsado por la confianza que generó el acuerdo con multilaterales. • Deuda pública continúa por encima del 40% del PIB. • Política fiscal es procíclica.

Gasto público procíclico hizo la economía más vulnerable. A pesar de la bonanza petrolera no se tomaron medidas para incrementar el ahorro. La economía se acopló a un nivel de gasto insostenible, y en la recesión se acudió a endeudamiento agresivo.

. Riesgo país disminuye levemente a pesar de que el precio del petróleo cae. La deuda pública se duplicó en los últimos 10 años. A enero del 2019, la deuda supera el 40% del PIB.

Deuda pública. - Límite Deuda pública continúa en aumento. Según el FMI para el 2019 esta alcanzaría un nivel récord del 49% del PIB.

. Gobierno espera mejorar su posición de reservas internacionales. Reserva Internacional 28.2% Emisión monetaria y DE 1% Reservas Inst. Financier... Reservas CFN y BEV 11% Tesoro nacional 11% Gobierno Central 17% Gobiernos seccionales 8% Seguridad social 11% Empresas públicas 15% Estructura de pasivos exigibles 10,927.

EL SECTOR FINANCIERO

Sector Financiero • Depósitos caen mientras crédito pierde fuerza. • A medida que los depósitos se desaceleran, aumentan las tasas de interés. • Depósitos de hogares comienzan a desacelerarse.

Banco Central del Ecuador Depósitos caen mientras crédito pierde fuerza.

La desaceleración económica que afronta el país se ve reflejada en la caída de depósitos. El crédito crece a la misma tasa desde el 2017.: Boletín monetario semanal Banco Central del Ecuador A medida que los depósitos se desaceleran, aumentan las tasas de interés.

Depósitos de las empresas se contraen al igual que las ventas. Los depósitos de los hogares comienzan a desacelerarse.

EL COMERCIO EXTERIOR

Comercio exterior • Caída del precio del petróleo intensifica el déficit de la balanza comercial. • Exportaciones hacia la CAN se incrementan, mientras se pierde mercado con Estados Unidos. • Inversión extranjera directa incrementó en el 2018. Pero continúa rezagada en relación a los países vecinos.

A enero 2019 la balanza comercial presenta un déficit mensual de \$248 millones y acumulado de \$763 millones.

Dependencia de ingresos petroleros hace que balanza no petrolera sea un espejo de resultados de la primera.

Exportaciones no petroleras crecen levemente desde el 2017.

Las exportaciones a EE. UU han disminuido en un 50% desde el 2014

En los dos últimos años las exportaciones a la CAN han estado en expansión. Crecimiento del periodo 18% en promedio anual. Las importaciones desde Estados Unidos se han contraído en 34% desde el 2014.

Las importaciones a la región asiática crecen cada vez más. En el 2018 fue la de mayor crecimiento (22%). EEUU \$443 Asia \$356 CAN \$245 UE \$257 Importaciones enero 2019 + - \$ 8,390 \$ 5,534 \$ 3,234 \$ 2,224 \$ 3,033 \$ 2,842 \$ 2,966 \$ 6,418 \$ 4,049 \$ 6,141 2014 2015 2016

2017 2018 Estados Unidos Unión Europea CAN Asia + - PIB y coyuntura Cifras fiscales Empleo y desempleo Precios, e inflación INICIO Departamento de Investigación y Proyectos Comercio exterior Sector Financiero Fuente: BCE, Boletín trimestral de Balanza de pagos. Al tercer trimestre del 2018, la balanza de pagos vuelve a ser superavitaria (\$233 millones)

La economía global se desacelerará en el 2019, lo que tendría un impacto negativo en la balanza de pagos. PIB y coyuntura Cifras fiscales Empleo y desempleo Precios, e inflación INICIO Departamento de Investigación y Proyectos Comercio exterior Sector Financiero Fuente: BCE, Boletín trimestral de Balanza de pagos. IED es menor al 1% del PIB. A septiembre 2018 alcanza los \$735 millones.

INVERSION EXTRANJERA

La inversión extranjera directa tuvo un leve repunte en el 2018. A pesar de eso está continúa rezagada. PIB y coyuntura Cifras fiscales Empleo y desempleo Precios, e inflación INICIO Departamento de Investigación y Proyectos Comercio exterior Sector Financiero Fuente: Banco Mundial, aplicativo de open data. Nuestros vecinos logran atraer inversiones que representan entre el 3% y 4% de su PIB.

Ecuador está 4 veces por debajo del promedio de la región en IED. Ante la contracción actual de inversión pública, urge aún más la atracción de IED.

PERSPECTIVAS ECONOMICAS PARA EL 2020

Con un cierre pobre de la economía del año 2019, afectado significativamente por los episodios de octubre de ese año, nos sorprende la pandemia mundial del coronavirus a inicios del mes de marzo del 2020, situación que como todo el mundo nos llevo a una cuarentena que se prevé nos llevara hasta mediados de año, lo cual ya se ha estimado tendrá un impacto en la economía del país de USD 7.000 millones, el gobierno tratando de enfrentar esta extraordinaria situación ha conseguido pasar en la Asamblea Legislativa dos Leyes con el propósito de evitar en lo posible la perdida de miles de empleos formales, sin embargo se prevé serán de al menos 400.000, esta dramática situación de la caída del empleo más la falta de reservas del gobierno hacen de difícil salida la situación del país a corto y mediano plazo, de parte del estado también se ha visto esfuerzo por achicar el gasto corriente y de inversión para alivianar el presupuesto desfinanciado en USD 5.000 millones. Sin embargo, las buenas relaciones con USA y los organismos internacionales de crédito, están ayudando a tener oxígeno hasta fin de año, de allí que resulta inevitable que con el riesgo sanitario que representa para la población que concluya el confinamiento para tratar de reactivar la economía, también se han logrado la reprogramación de obligaciones del país. Por lo expresado en país se encuentra al momento en terapia intensiva y dependerá del acierto de las funciones del estado y del apoyo del sector real de la economía que al final de cuentas el único al que el gobierno acude cuando existen estos eventos extraordinarios como fue en el 2016 por el terremoto en Manabí.

II METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS Y GRADO DE CUMPLIMIENTO ALCANZADO

En el presente año se facturo USD 178.000 correspondiendoprincipalmente a arrendamientos de dos inmuebles de propiedad de la empresa y de otro que está en proceso de ser trasferido a esta.

A continuación, los ingresos de los últimos seis años, aclarando que, los del año 2016 son atípicos a la operación ya que se incluyen USD 285.000 de dividendos recibidos por inversiones.

ANOS	USD INGRESOS	% VARIACION
2014	258.000	Ano base
2015	280.000	8%
2016	410,000	59%
2017	159.000	(62%)
2018	172.767	(33%)
2019	178.000 (31%)	

La Compañía no cuenta con personal operativo, la cobranza de los arriendos de los dos únicos activos que posee desde hace unos 15 años atrás, esta al control y gestión del Gerente General y la contabilidad se la realiza bajo un contrato de servicios tercerizados.

La compañía desde hace unos 5 años tiene un inversión en un proyecto inmobiliario en la Ciudad de Quito, el cual ya esta completamente terminado y parte del mismo ha sido vendido y otra parte esta en renta y otra esta por ser restituido a los socios del mismo, a la fecha la Gerencia esta analizando la mejor conveniencia, entre participar en la venta de una parte de este edificio o el de quedarse con un piso que se encuentra arrendado, visto los últimos acontecimientos de la crisis sanitaria mundial, se prevé que tomar el activo en renta, ya no es la mejor decisión en razón de que los arrendatarios con seguridad cambiaran sus planes de negocios, y con seguridad dejaran este activo, lo cual seria un gran problema para la Compañía quedarse con un inmueble sin rentarlo en el mediano plazo, de manera que la Gerencia definirá con sus socios el de participar del producto de la venta de parte del Edificio en restitución de sus aportes y ganancias en el mismo. Los dos activos se los mantendrán por cuanto estos tienen un muy buen perfil de utilización, al menos hasta ahora.

De la otra inversión que la Compañía mantenía en Century Office, para la construcción de un edificio en Cumbayá, al final se resolvió vender esta tierra en el tercer trimestre del año 2019, cuyos valores de aportes ya nos fue restituido íntegramente, y una vez que se firme la Escritura de Compra venta en el 2020 con el cliente la Asociación Century Office, propietaria del bien, y en la cual la Compañía tiene su inversión, se procederá al registro de la baja de esta inversión y al reconocimiento de la utilidad en

la venta de la tierra que constituyo básicamente el activo de esta sociedad, esto será en el segundo trimestre del 2020

III DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el año 2019, he acatado fielmente las directrices y disposiciones del Directorio y de la Junta General de Accionistas, que en todo caso estuvieron orientadas al mantenimiento de la limitada operación que tiene la Compañía y a la observancia legales y estatutarias de nuestros entes de control la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y el servicio de Rentas Internas.

IV CUMPLIMIENTO DE NORMAS LEGALES Y REGLAMENTARIAS ESPERIFICAS

PROPIEDAD INTELECTUAL, hemos dado cumplimiento a la Resolución N.-04.Q.I.J.001, expedida por la Superintendencia de Compañías Publicada en el Registro Oficial N. 279 del 10 de marzo del 2014, sobre normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

AUDITORIA EXTERNA, de acuerdo con las Normas de Control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, a partir del año 2017 estamos sujetos a someter nuestros estados financieros al examen de auditoría externa, para cuyo propósito luego de un proceso de selección se resolvió contar los servicios de la Firma de Auditores Independiente FRIRE HIDALGO Auditores S.A. Registro N. 634. Su informe emitido con fecha 14 de abril del 2020, sobre los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre del 2019, no contiene ninguna excepción.

LEY ORGANICA DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS.

Luego de superar algunos inconvenientes administrativos para la obtención del código de registro y acreditación del Oficial de Cumplimiento la Compañía, a través de su Oficial de Cumplimiento este viene de reportar todos los informes en la forma y mas condiciones establecidas por la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos UAFE, sin ninguna observación.

V PROPUESTA SOBRE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO.

Se resuelve que los escasos resultados del año se mantengan en Utilidades Retenidas

VI RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS ANTE LA JUNTA DE ACCIONISTAS PARA EL AÑO 2020

Para el año 2020 se recomienda se resuelve por la mejor y mas segura alternativa sobre la recuperación de su inversión en el proyecto ya concluido y se resuelve no entrar en ningún otro proyecto, dadas la crisis del sector inmobiliario que venia desde el 2018 y que por la crisis mundial de salubridad que se prevé agravara la situación del sector.

Se recomienda que con los flujos recuperados por venta del terreno de la inversión en Century Office mas los que provengan de la recuperación en efectivo de la venta de

las oficinas del proyecto terminado llamado Strata, se cancele las cuentas de partes vinculadas que apalancaron estas inversiones de la Compañía, de manera de quedarse únicamente con los dos activos fijos que se encuentran rentados.

Agradezco la confianza de los accionistas que me ha sido dispensada durante el curso del año 2019, tengan la completa seguridad que con su apoyo se cumplirán los mandatos establecidos por ustedes para el 2020.

Quito DM, 10 de abril del 2020

Cordialmente,



Edgar Nunez Serrano
GERENTE GENERAL.