

# INFORME DE GERENCIA

Por el Ejercicio Económico del año 2016

GERPROINSA

GERENCIA Y PROMOCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

Señores Accionistas:

De conformidad con los estatutos de la Compañía y regulaciones emanadas por la Superintendencia de Compañías, presento a su consideración el informe de la gerencia general, sobre las labores desarrolladas durante el ejercicio fiscal que finalizó el 31 de diciembre de 2016.

## ENTORNO MACROECONOMICO:

**EVOLUCION DEL PIB.** La economía ecuatoriana en 2016 continuó enfrentando la reducción de los precios del petróleo y el fortalecimiento del dólar, a lo que se unió el impacto del terremoto de abril de 2016, además de un mayor nivel de endeudamiento externo y una recuperación relativa del precio del crudo en el último cuatrimestre del año anterior. La desaceleración paulatina del crecimiento de la economía se inició desde 2012 y se profundizó en los dos últimos años, fue de 0.16% en 2015 y se contrajo a -1,7% en 2016.

Según las proyecciones del Banco Central del Ecuador, para 2017 se espera una recuperación del PIB a 1.40%, porcentaje optimista en comparación con las proyecciones de los organismos multilaterales. Así, el FMI y el BM han calculado que el crecimiento del PIB del país en 2016 fue de -2.3% y para 2017 continuará declinando hasta -2.7% (FMI) y -2.9% (BM). La Cepal estimó en -2.5% el decrecimiento de 2016 y proyecta un crecimiento mínimo de 0.7% para 2017, basado en la hipótesis de que "el crudo pueda recobrar a nivel mundial alrededor de 20% de su precio, lo cual tendrá un impacto positivo en la economía nacional y de todos los países productores".

**PRODUCCION DE PETROLEO.-** La tasa de variación promedio anual de la producción de petróleo del país, en los últimos cinco años, ha sido de 1.98% y tuvo una tendencia creciente desde 2011, llegando en 2014 a su mayor volumen; 203,14 millones de barriles. A partir de dicho año, la producción se ha reducido y el nivel obtenido a 2016 es casi igual al que se registró en 2011. En el periodo analizado, la producción por parte de las empresas públicas creció a un promedio de 4,0% anual, mientras que la de empresas privadas decreció -3.83% anual. La producción de derivados, que había disminuido desde 2013, tuvo un crecimiento de 12,68% en 2016, gracias a la repotenciación de la refinería de Esmeraldas. A

la fecha, la producción de las empresas públicas – Petroamazonas EP en particular – incrementó gracias a la incorporación del bloque 43-ITT.

A finales de 2016 y con aplicación en los seis primeros meses de 2017, la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP) acordó restringir la producción de crudo para estabilizar su precio en el mercado internacional. El acuerdo, al que se han unido 11 países de fuera del grupo – como Rusia, México o Kazajistán -, produjo un aumento a diciembre 2016 de 20% del precio del barril de la OPEP, que se vendió a un promedio de \$51,67. Los precios del crudo Oriente y del WTI han mejorado desde enero del año anterior y más marcadamente en el último cuatrimestre.

Con relación al precio del crudo, el FMI ha previsto que el precio promedio del barril de petróleo pase de \$43 en 2016 a \$51 en 2017 y el último estudio del Banco Mundial sobre *commodities* señala que llegaría a \$55, gracias a la limitación de oferta decidida por la OPEP .

**MERCADO LABORAL.-** Las cifras de empleo publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) informan que, a diciembre 2016, la tasa de empleo adecuado / pleno a nivel nacional se ubicó en 41,2% lo que significa una disminución de 5,3 puntos porcentuales del nivel del año anterior. Este deterioro del empleo es más pronunciado del registrado entre 2014 y 2015 que fue de -2.8 puntos porcentuales, ambos registros estadísticamente significativos. La tasa de empleo inadecuado, que engloba las tasas de subempleo, empleo no remunerado y otro empleo no pleno, se ha incrementado, registrando a 2014 una tasa de 46.7% a 2015 de 48.1% y a diciembre 2016 de 53,4%. Todas estas variaciones son estadísticamente significativas. Durante 2016, la tasa de desempleo se mantuvo estable y a diciembre fue de 5.2% cifra que no tiene diferencia estadísticamente significativa con respecto al 4.8% de diciembre 2015, pero que sí lo fue con respecto a 2014, cuando registró 3.8%.

La evolución de los índices del mercado laboral de los últimos tres años ratifica el deterioro de la calidad del empleo originado en la desaceleración de la producción y del crecimiento económico. El sector productivo y varios organismos multilaterales han señalado la urgencia de que la política pública se oriente a acometer la reactivación económica como fuente de generación de empleo.

**INFLACION.-** La inflación anual registrada a diciembre de cada año se ha reducido a partir de 2014, en que llegó a 3.67% y cerró 2016 en 1.12%.

Cabe anotar que la reducción de la inflación registrada en los últimos dos años es un reflejo de la contracción de la demanda agregada, producida por la desaceleración económica que enfrenta el país, unida a la disminución del consumo de los bienes transables de la canasta básica afectados por la aplicación de salvaguardias e impuestos.

La evidente desaceleración de la economía ecuatoriana debido a la dependencia de la economía por el petróleo, al próximo cambio de gobierno ha llevado a que

se busquen alternativas de financiamiento con altos costos financieros para tratar de cubrir los tremendos baches financieros que tenemos para lo cual el gobierno aplica la teoría del endeudamiento agresivo tanto interno como externo y esta situación heredará el próximo gobierno. Será necesario que se procure rectificar muchas políticas económicas para tratar de que el país se enrumbé por sendas de un crecimiento racional y que no se continúe con el modelo gastador y populista que dominó los últimos 10 años en el Ecuador.

En esta ocasión hemos reiterado en nuestro informe de labores el énfasis en el entorno macroeconómico en que se ha desenvuelto y manejado en general el empresario ecuatoriano y en particular nuestro sector de la construcción, razón por la cual GERPROINSA, GERENCIA Y PROMOCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S. A no ha desarrollado un emprendimiento de algún proyecto inmobiliario porque consideramos que todavía no se dan las circunstancias económicas favorables para nuestro sector. Como manifestáramos en nuestro informe del año pasado esta Gerencia General, El Presidente y los Accionistas seguimos aspirando que en un futuro próximo podamos contar con un proyecto inmobiliario para ser desarrollado y de esa manera contribuir desde nuestras trincheras laborables a dar empleo y crecimiento de nuestra economía.

#### **DESCRIPCION DEL NEGOCIO, OBJETO SOCIAL Y OPERACIONES:**

GERPROINSA, GERENCIA Y PROMOCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S. A, se constituyó en la República del Ecuador el 18 de Diciembre del 2013 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 24 de enero del 2014, fecha en la cual oficialmente está autorizada para iniciar sus actividades.

El plazo de duración es de 50 años a partir de su registro mercantil.

El objeto social de la compañía es la realización de actividades productivas relacionadas con la planeación estratégica de proyectos inmobiliarios sin que conlleve ninguna actividad de construcción. Compra, venta y arrendamiento de inmuebles. Prestación de servicios que comprendan principalmente otorgar asesoría y consultoría a personas naturales o jurídicas para fundamentalmente la estructuración adecuada de proyectos inmobiliarios.

Como habíamos indicado en el informe de Gerencia por el ejercicio 2014, la empresa la constituimos con el objeto de manejar algunos proyectos inmobiliarios, pero como lo estamos indicando en este informe de labores el entorno macroeconómico no fue favorable para poder empezar con los emprendimientos.

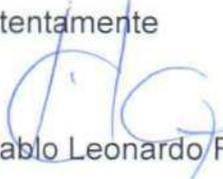
Durante el año 2016, la Administración de la Compañía no encontró ningún proyecto que satisfaga los requerimientos económicos de los accionistas y como

lo hemos comentado abundantemente en este informe de Gerencia, la situación macroeconómica del país y los sobreendeudamientos y la caída del precio del petróleo posicionaba a los proyectos que potencialmente podríamos desarrollar con altos índices de riesgos por lo que el año 2016 la Compañía GERPROINSA, GERENCIA Y PROMOCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S. A, NO tuvo ninguna operación.

Esperamos que en los próximos períodos podamos entrar en operaciones con la compañía.

Agradezco a los Señores Accionistas por la confianza que me ha sido depositada y espero contribuir con mi contingente cuando GERPROINSA, GERENCIA Y PROMOCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S. A. , tenga sus operaciones normales.

Atentamente



Pablo Leonardo Rodríguez Banda

GERENTE GENERAL

Quito, 29 de Mayo del 2018