

GERPROINSA

GERENCIA Y PROMOCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S.A.

INFORME DE GERENCIA

Por el Ejercicio Económico del año 2019

Señores Accionistas:

De conformidad con los estatutos de la Compañía y regulaciones emanadas por la Superintendencia de Compañías y demás normas legales, presento a su consideración el Informe de la Gerencia General correspondiente al ejercicio económico que finalizó el 31 de diciembre del 2019

ENTORNO MACRO ECONOMICO:

Durante 2019, la economía ecuatoriana tuvo un año complicado debido a la pretendida decisión de eliminar los subsidios a los combustibles por el gobierno nacional en el mes de octubre del 2019 provocó una terrible paralización que trajo graves consecuencias al aparato productivo del Ecuador, esta situación agravó aún más el deterioro que ya venía afectando las cifras macroeconómicas del país.

El estancamiento económico rampante de los últimos cinco años, ha provocado que su crecimiento sea nulo, mientras que el índice de desempleo se mantenga al alza.

Al igual que hace un par de años se ha evidenciado una deflación anual del orden del 0,07%, generado principalmente por la reducción de la capacidad de consumo.

El crecimiento económico acumulado de los últimos cinco años es de 2,4% (en valores constantes del 2014), mientras que la población se incrementó en 9,3%.

En cuanto al riesgo país, este se ha elevado constantemente, provocado por los acontecimientos de Octubre 2019, en primer lugar, y luego por la baja del precio del petróleo.

2019 fue un año de desaceleración económica. Un acuerdo con el Fondo Monetario Internacional (FMI), logrado a inicios de año, provocó optimismo entre los agentes

económicos locales e internacionales, sustentado en la posibilidad de que finalmente Ecuador logre implementar un programa que corrija el déficit fiscal y mejore su competitividad. El optimismo fue bajando poco a poco ante la evidencia de que el Gobierno no dispone del capital político suficiente para ejecutar las acciones necesarias que permitan lograr los objetivos del acuerdo. En octubre pasado, una vez que el presidente Lenín Moreno anunció la eliminación del subsidio a la gasolina extra y al diésel, entre otras medidas, una parte de la población se levantó en protesta, lo que afectó durante 15 días el desarrollo normal de las actividades productivas. Esta protesta se tornó en un movimiento violento con diversos actos vandálicos, promovidos aparentemente por intereses políticos, lo que generó no solo un caos en la sociedad, sino una severa pérdida económica y un incuantificable perjuicio a la imagen del país. Al final, el Gobierno dio marcha atrás con las medidas y, desde entonces, apenas ha logrado implementar lentamente ciertos ajustes de menor impacto. A pesar de lo sucedido, el país mantiene el acuerdo con el FMI, en condiciones menos exigentes. Según las últimas estimaciones del Banco Central del Ecuador (BCE), la economía ecuatoriana redujo su ritmo de crecimiento de 1,3% en 2018 a -0,1% en 2019. Las previsiones del BCE y del FMI son las de alcanzar un modesto superávit de 0,7% en 2020. Con estos antecedentes, el desafío para el Gobierno es ahora más complejo en su intento genuino de estabilizar la economía ecuatoriana e impulsar el desarrollo, para lo cual debería incluso implementar las medidas requeridas dentro de un muy débil ambiente político. Por el lado de la competitividad, una apreciación constante del dólar y un muy limitado avance en sus reformas laborales ubican al Ecuador como un país caro en la región. La balanza comercial sigue dependiendo en gran medida del precio del petróleo, que tuvo un valor promedio menor al de 2018. Una inflación cercana a cero ha mitigado, en cierta medida, la apreciación del dólar en términos de competitividad. La balanza de pagos ha sido financiada con mayor deuda internacional, tanto del Gobierno como del sector privado. Las reservas internacionales, por su parte, han oscilado entre \$ 3.000 y \$ 5.000 millones, alimentadas principalmente por los desembolsos netos de la deuda mencionada.

MERCADO LABORAL.

Desde el año 2016 ha habido un deterioro en la calidad del empleo en Ecuador, medido por la tasa de empleo adecuado o pleno de la economía. Según cifras oficiales presentadas por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) a diciembre de 2018, el empleo adecuado/pleno nacional fue de 40,6% de la población económicamente activa (PEA), porcentaje inferior a la tasa de empleo adecuado de 2017 (42,3%). Y a diciembre de 2019 la tasa de empleo adecuado se redujo hasta 38,8%

de la PEA. Paralelamente, la tasa de empleo inadecuado, que engloba las tasas de subempleo, empleo no remunerado y otro empleo no pleno, aumentó de 55,2% en diciembre de 2018 a 56,7% en diciembre de 2019; y, la tasa de desempleo creció de 3,7% en diciembre de 2018 a 3,8% en diciembre de 2019.

El deterioro en la calidad del empleo es consistente con la reducción del ritmo de crecimiento económico del país, desde la caída del precio del petróleo en 2015, y la concomitante disminución en el gasto público desde ese mismo año. Cabe mencionar que la reforma laboral que pretendía llevar a cabo el Gobierno Nacional, con la expedición de la Ley Orgánica para la Transparencia Fiscal, Optimización del Gasto Tributario, Fomento a la Creación de Empleo, Afianzamiento de los Sistemas Monetario y Financiero y Manejo Responsable de las Finanzas Públicas, no se llevó a cabo, al ser rechazada por parte de la Asamblea Nacional. Esa reforma pretendía incluir cambios en el mercado laboral, como el aumento de empleo formal mediante la creación de contratos para nuevas modalidades laborales como el teletrabajo. Adicionalmente, se buscó modificar la figura de la jubilación patronal por un fondo de ahorro financiado con aportes del empleador, así como implementar cambios en los permisos de maternidad y paternidad para los trabajadores. En esa línea, el sector empresarial ha venido insistiendo en la necesidad de flexibilizar el mercado laboral mediante la reducción de costos de despido, que considera demasiado altos, desincentivan la contratación de mano de obra, y estarían empujando el reemplazo de fuerza laboral con bienes de capital o maquinaria.

INFLACIÓN

La inflación anual en Ecuador disminuyó gradualmente mes a mes, desde julio de 2015 hasta mayo de 2018; a partir de allí se ha estabilizado en niveles cercanos a 0. A diciembre de 2018 registró un nivel de 0,27% y a finales de 2019 se ubicó en -0,07%. En esta evolución puede haber influido factores tanto de demanda como de oferta de bienes y servicios. Por el lado de la demanda, el menor crecimiento de los precios en los últimos años es explicado por la desaceleración en el crecimiento económico, que pudo haber inducido a reducciones en los márgenes de comercialización de las empresas, a medida que bajaba la demanda de bienes y servicios.

El precio de barril de petróleo se ubicó en USD 54,0 al cerrar el mes de diciembre de 2019. Durante octubre, noviembre y diciembre fluctuó entre USD 54.0 como máximo en el cierre de diciembre de 2019, y USD 50.2 como mínimo en el mes de octubre, promediando USD 52.1 por barril.

La producción diaria de petróleo entre octubre, noviembre y diciembre tuvo un promedio de 518.5 miles de barriles por día (mbd). Tuvo como mes más productivo noviembre, con una producción de 546.4 mbd al cerrar el mes. La drástica caída en producción diaria durante el mes de octubre es consecuencia del levantamiento indígena que, como indicamos antes, trajo consigo la toma y paralización de varios pozos petroleros durante un mes.

El panorama económico para el Ecuador en el año 2020 seguirá siendo muy complejo y con pocas luces que se puedan corregir en el mediano plazo.

Estimaciones actuales tanto del Banco Central del Ecuador cuanto de Organismos Internacionales y fundamentalmente por los efectos negativos que traerá la Pandemia Covid-19 el Ecuador decrecerá en al menos un 9%.

En el sector empresarial, se observa con cierto pesimismo y resistencia para realizar nuevas inversiones pues las empresas han estado ajustando sus presupuestos desde el lado de los costos para poder cumplir con sus objetivos. Dentro de estos ajustes, el más significativo ha sido el recorte de personal lo que implica mayor desempleo y menor consumo, afectando seriamente a nuestras propias operaciones del sector de la construcción de obras de infraestructura y de vivienda.

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 de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 24 de enero de 2014, fecha en la cual oficialmente está autorizada para iniciar sus actividades.

El plazo de duración es de 50 años a partir de su inscripción en el 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

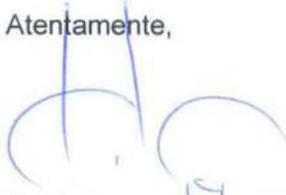
actividad de construcción. Compra, venta y arrendamiento de inmuebles. Prestación de servicios que comprendan principalmente otorgar asesoría y consultoría a personas naturales o jurídicas para fundamentalmente la estructuración adecuada de proyectos inmobiliarios.

Como habíamos indicado en los informes de Gerencia anteriores, 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 del año 2019 siguió siendo poco favorable para poder desarrollar emprendimientos inmobiliarios que los socios de GERPROINSA, GERENCIA Y PROMOCION DE PROYECTOS INMOBILIARIOS S. A, pretendemos realizar en un futuro cercano para contribuir con la reactivación económica de nuestro país y poder crear fuentes de trabajo, situación que es vitalmente necesario para solucionar el problema del desempleo y del empleo inadecuado.

Esperamos que en los esfuerzos de la Gerencia se plasmen en proyectos que se podrán ejecutar en los próximos períodos una vez que al momento la Empresa nuevamente está totalmente habilitada para entrar en operaciones.

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, 11 de Junio de 2020