

**EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS
EMADINCO CIA.LTDA.**

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES

A los señores Socios de:

EMPRESA ADMINISTRADORA DE INMUEBLES Y CONSTRUCCIONES ESPINOSA EGAS EMADINCO CIA.LTDA.

A continuación, detallo mi informe de las principales actividades desarrolladas por la Compañía durante el año terminado el 31 de diciembre del 2019. Para una mayor comprensión he resumido el presente informe en las siguientes secciones:

1. Ambiente económico
2. Cumplimiento de los objetivos previstos para el presente año
3. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General de Socios
4. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el presente año, en el ámbito administrativo, laboral y legal
5. Situación financiera de la Compañía del presente año y de los resultados anuales, comparados con los del año anterior
6. Propuesta sobre el destino de las utilidades obtenidas durante el presente año
7. Recomendación a la Junta General de Socios respecto de las políticas y estrategias para el siguiente año
8. Estado de cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte de la Compañía

1. AMBIENTE ECONOMICO

En el año 2019, la economía ecuatoriana se mantuvo estancada por los problemas estructurales que arrastra de años pasados. De acuerdo con el Banco Central del Ecuador, el PIB decreció el 0.08% durante el año 2019, mientras que el PIB crecerá el 0.70% para el año 2020. De acuerdo con el Fondo Monetario Internacional - FMI, el crecimiento del PIB estaría alrededor del 0.50% para el año 2020.

El principal problema de la economía ecuatoriana se presenta en el sector fiscal. El déficit fiscal al 31 de diciembre de 2019 fue estimado en un monto ligeramente superior a US\$4.000 millones (aproximadamente 4.0% del PIB), el cual fue financiado con los recursos mencionados en el párrafo siguiente.

El 20 de febrero de 2019, el gobierno anunció que el país recibirá US\$10.200 millones para respaldar el "Plan de Prosperidad" acordada con la Banca Multilateral y del FMI. Estos acuerdos se hicieron con tasas que en promedio no superan el 5% y poseen plazos de hasta 30 años. Durante el último trimestre del año 2019, el FMI manifestó su intención de continuar con el acuerdo alcanzado con el Gobierno del Ecuador y se mostró flexible en el cumplimiento de los compromisos previamente establecidos.

Otros aspectos relevantes de la economía ecuatoriana se muestran a continuación:

- El precio del petróleo se mantuvo por encima del presupuestado para el 2019 (precio promedio: US\$55.5 dólares por barril), estando en algunos meses del año por encima de los US\$64 dólares por barril.
- Con fecha 2 de octubre del 2019, se emitió el Decreto Ejecutivo No.883 con el objetivo de eliminar los subsidios de la gasolina extra, ecopaís y diésel para el sector automotriz. Este Decreto Ejecutivo fue derogado poco tiempo después por presiones políticas y graves manifestaciones en contra de las medidas adoptadas. El Gobierno Nacional anunció que en el año 2020 insistirá en eliminar los subsidios a los combustibles, excepto para ciertos grupos vulnerables.

- Con fecha 31 de diciembre del 2019, se publicó en el Registro Oficial la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria que tiene como objetivo principal incrementar la recaudación tributaria para disminuir el déficit fiscal

Eventos ocurridos con posterioridad a la emisión de los estados financieros adjuntos:

Con fecha 11 de marzo del 2020, la Organización Mundial de la Salud calificó como pandemia a la enfermedad provocada por la propagación del virus Covid-19 (coronavirus), lo cual significa que la enfermedad se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Desde esa fecha, los gobiernos alrededor del mundo adoptaron medidas severas para contener el contagio tales como la restricción de la libre movilidad de las personas, el cierre de puertos y aeropuertos, etc., que afectan significativamente a los diferentes sectores de la economía. La Administración informa que aún no es posible establecer los efectos y consecuencias de estas medidas en la situación financiera y en los resultados futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

La Administración de la Compañía informa que no cuenta con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

2. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS PARA EL PRESENTE AÑO

A continuación, mis comentarios sobre el cumplimiento de los objetivos planteados para el año 2018:

Objetivos cumplidos:

- La Compañía mantiene un nivel de liquidez adecuado que nos permitió cumplir oportunamente con el pago de las obligaciones tributarias y laborales de la empresa, así como cumplir con el pago a nuestros proveedores
- Hemos renovado el permiso de funcionamiento como compañía independiente, lo que permite evitar cualquier observación del respectivo Organismo Regulador.
- Se logró reducir los costos y gastos de la empresa. Esto permitió obtener una utilidad ligeramente superior al año anterior
- Se logró incrementar la utilidad de la Compañía a la suma de US\$25,807.60, lo que representa un incremento respecto del año anterior.

Objetivos por alcanzar:

- Los ingresos por servicios prestados se redujeron respecto el año anterior principalmente por el surgimiento de nuevos competidores que prestan sus servicios a tarifas reducidas (competencia desleal) con el objetivo a acaparar el mercado.
- Se pospuso la compra de nuevos equipos médicos hasta evaluar de mejor manera el comportamiento de los nuevos competidores.

3. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

Doy fe que se dio cumplimiento a todas las disposiciones adoptadas por la Junta General de Socios celebrada el 30 de marzo del 2019.

4. INFORMACION SOBRE LOS HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS DURANTE EL PRESENTE AÑO, EN EL AMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL

Durante el año 2019, no existieron hechos extraordinarios en el ámbito administrativo, laboral y legal que pudieran afectar el normal desenvolvimiento de la Compañía

5. SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA DEL PRESENTE AÑO Y DE LOS RESULTADOS ANUALES, COMPARADOS CON LOS DEL AÑO ANTERIOR

Situación financiera de la Compañía:

- Los activos totales de la Compañía ascendieron a US\$3'920.603.40 (2018: US\$1'583.883.38). El aumento de los activos corresponde principalmente al reconocimiento de las propiedades de inversión y del aumento en la depreciación anual de los activos fijos
- Los pasivos totales de la Compañía ascendieron a US\$3'872.978.57 (2018: US\$1'562.036.15). El incremento de los pasivos representa un menor nivel de endeudamiento y el reconocimiento de la Niif 16 por arrendamientos.
- El patrimonio total de la Compañía ascendió a US\$47.624.83 (2018: US\$21.817.23). El incremento del patrimonio corresponde principalmente a las utilidades netas del año 2019

Estado de resultados de la Compañía:

- Las ventas de la Compañía ascendieron a US\$341.793.45 (2018: US\$169.642.86). El incremento de las ventas corresponde principalmente a los arriendos facturados
- Los costos y gastos de la Compañía ascendieron a US\$315.985.85 (2018: US\$148.825.63). El incremento de estas partidas es el resultado del reconocimiento de la Niif 16 por concepto de arriendos.
- A pesar del incremento de las ventas, la utilidad neta de la Compañía ascendió a US\$25.807.60 (2018: US\$20,817.23) lo que representa un incremento respecto al año anterior.

6. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS DURANTE EL AÑO

La gerencia propone que las utilidades obtenidas durante el año 2019 no se repartan. Propone además incrementar la reserva legal en los porcentajes establecidos en la legislación societaria vigente

La Junta General de Socios deberá resolver esta propuesta presentada por la Gerencia

7. RECOMENDACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS RESPECTO DE LAS POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE AÑO

Un detalle de las estrategias y objetivos que se esperan alcanzar durante el año 2020 se muestran a continuación:

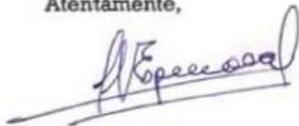
- Incrementar el capital social de la empresa. Esta política permitirá fortalecer la participación de cada socio en la empresa
- Renovar equipos con el objetivo de contar con nueva tecnología. Esto permitirá mejorar nuestros servicios y lograr mayor competitividad.
- Definir nuevas políticas y estrategias para enfrentar la crisis del covid-19 y evitar:
 - Reducciones del personal sin perjuicio del normal desenvolvimiento del negocio.
 - Contagios de nuestro personal médico y administrativo.
 - Incumplimientos de la legislación tributaria y laboral que emitan los organismos de control.
- Establecer alianzas estratégicas para incrementar alumnos
- Alcanzar una utilidad similar a la obtenida en el año 2019

8. ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR POR PARTE DE LA EMPRESA

Doy fe que se dio cumplimiento a todas las disposiciones relacionadas con el cumplimiento de las normas de propiedad intelectual y derechos de autor. Declaro que no conozco incumplimientos de la empresa a las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor.

Sin más por el momento y no si antes agradecer a todas las personas que colaboraron con la compañía durante el año 2019, me suscribo

Atentamente,



Ing. Juan Pablo Espinosa
Gerente General
Empresa Administradora de Inmuebles y Construcciones
Espinosa Egas Emadenco Cia.Ltda.