

SEÑORE(A)S ACCIONISTAS
INMOINSELESA S.A.

PRESENTE. -

INFORME DE GERENCIA

De mi consideración:

Por medio de la presente pongo a su consideración y conocimiento el Informe de Gerencia que resume las actividades correspondientes al ejercicio económico de 2019

1.- ENTORNO ECONOMICO

El producto interno bruto (PIB) paso de -1.2% en 2016 a un crecimiento de 2.4% en el 2017. El Banco Central indica que la economía creció 1.4% durante el 2018. La primera estimación de crecimiento para el 2019 indica que la economía creció apenas un 0.1% como dato preliminar. Las industrias con mayor crecimiento durante el 2018 fueron: Acuicultura y pesca de camarón (12.1%), suministro de electricidad y agua (9.4%), servicios financieros (5.0%). Dentro de las dieciocho macro industrias que conforman el PIB del Ecuador, las principales que presentaron variaciones negativas al cierre de 2019 fueron refinación de petróleo (-20.4%) y construcción (-5.2%). Según el Banco Central el PIB a valor nominal se ubica actualmente en USD 107,436 millones. Si bien se tenía la expectativa de un crecimiento del PIB de al menos 1% para el 2019 las manifestaciones e impedimentos a la producción que se generaron en octubre de 2019 causaron que el crecimiento económico del año sea prácticamente nulo.

Los principales indicadores macroeconómicos del Ecuador, determinados al cierre de 2019 se presentan a continuación:

INDICADORES MACROECONÓMICOS ECUADOR

Rubro	Valor	Rubro	Valor
Crecimiento PIB (prev) (en porcentaje 2019)	0.1%	Crecimiento anual PIB (t/t-4) IV trimestre 2019	-0.7%
Deuda Externa Pública como % PIB	48.9%	Inflación mensual (dic- 2019)	-0.01%
Balanza Comercial Total (millones USD) ene-dic 2019	820.2	Inflación anual (dic - 2019)	-0.07%
PIB nominal 2019 (USD miles de millones)	107.4	Inflación acumulada (dic 2019)	0.27%
Riesgo país (31-dic-19)	1001.00	Remesas recibidas(millones USD) 2018	3030.58
Precio Barril Petróleo WTI (USD al 31-diciembre-19)	61.23	Tasa de Desempleo Urbano (dic -2019)	4.9%

Fuente: BCE

Inflación. En 2019 la inflación anual fue de -0.07%, volviendo a la tendencia de disminución de precios que ya se dio en 2017 (-0.20). La inflación mensual se ubicó en -0.01%. Desde

inicios de 2016, la inflación presenta una marcada reducción, lo cual es reflejo de la contracción en el consumo de los hogares a causa de la situación económica por la que atraviesa el país, la previsión inicial del Banco Central es que la inflación mantenga esa tendencia en el 2020.

SECTOR EXTERNO

Balanza Comercial:

De enero a diciembre de 2019 las **importaciones** totales en valor FOB alcanzaron USD 21,509.3 millones, un -2.7% a comparación con las importaciones de 2018 (USD 22,105.6 millones). Por grupo de productos se evidenció que, la importación de materias primas representó el 32.26% del total, bienes de capital representó el 24.98%, combustibles y lubricantes representó el 19.28% del total, bienes de consumo representó 22.83%. La procedencia de los bienes radica principalmente en Estados Unidos, Alemania, Rusia, Italia, países de la comunidad andina, entre otros.

Exportaciones totales.- Durante el periodo enero-diciembre 2019 las exportaciones totales alcanzaron un valor de USD 22,329.4 millones, siendo superiores en 3.24% frente a lo reportado en el mismo periodo de 2018 (USD 21,628.0 millones). Las exportaciones petroleras disminuyeron en -1.39% en relación al año anterior pasando de USD 8,801.7 millones a USD 8,679.6, mientras que las no petroleras registraron un incremento de 6.4%. El incremento de las exportaciones no petroleras se sustentó principalmente en enlatados de pescado y banano.

Luego del Acuerdo Comercial firmado con la Unión Europea en enero de 2017, las exportaciones no petroleras a este destino han mantenido una tendencia creciente debido a los beneficios mutuos.

En 2019, la producción diaria de petróleo fue de 535.30 miles de barriles promedio, siendo la producción pública el 78.76% del total con 421.37 miles de barriles diarios. Por su parte, la producción privada participó con el 21.23% del total con una producción de 113.93 miles de barriles.

PRECIO PROMEDIO INTERNACIONAL DEL PETRÓLEO



Fuente: BCH

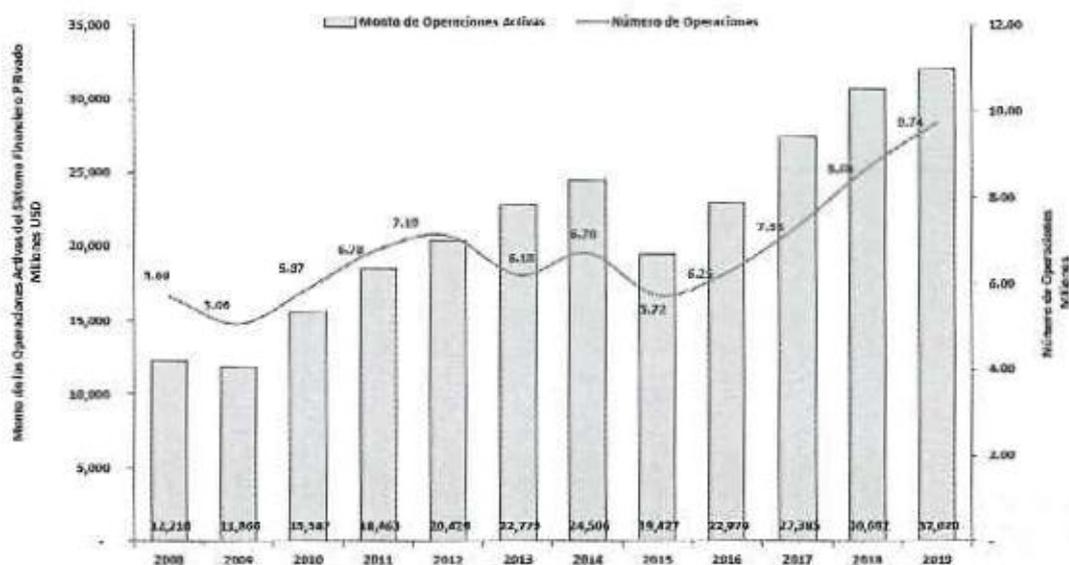
Los flujos de **inversión extranjera directa (IED)** al 2019 disminuye frente a los flujos presentados en 2018. El valor del saldo total en el 2019 fue de USD 966.2 millones comparado con USD 1,455.7 millones en 2018 una disminución de 33.6%.

SECTOR MONETARIO Y SISTEMA FINANCIERO

De acuerdo a la información publicada por el Banco Central del Ecuador, las tasas de interés referenciales se modificaron ligeramente durante el 2019, es así que la tasa pasiva referencial fue de 4.28% para diciembre de 2018, mientras que la tasa activa referencial fue de 8.68% existiendo un spread de tasas activas y pasivas de 3.26%, superior al 4.4% a diciembre de 2019. Esto podría indicar una ligera mejora en la cartera del sistema financiero en relación al cierre de 2018.

En lo que respecta a la evolución del **crédito** en el sistema financiero nacional, durante el 2019 hubo un incremento en el monto de las operaciones activas, así como en el número. Las instituciones financieras, fueron menos restrictivos en el otorgamiento de créditos para varios segmentos. En el siguiente gráfico se puede observar que el crédito se restringió en el 2015 y se mantuvo a niveles bajos en 2016, pero tiene una fuerte tendencia ascendente desde el 2017.

MONTO Y NUMERO DE OPERACIONES DE CRÉDITO POR AÑO



Fuente: BCE y Superintendencia de Bancos

SECTOR FISCAL

El total de **recaudación tributaria** en el 2019 sumó USD 13,180 millones, siendo inferior en un 6% frente a lo registrado en similar periodo de 2018 (USD 14,077.6 millones). Los impuestos que más aportan a la recaudación total son: El IVA con USD 4,884.8 millones, y el Impuesto a la Renta con USD 4,769.9 millones otro impuesto significativo es el ISD con USD 1,140 millones. De acuerdo a la información presentada por el SRI, la meta de recaudación para el

2019 se cumplió al 95%, inicialmente se había planteado una recaudación de USD 14,8723.6 millones sin contar notas de crédito y devoluciones.

De acuerdo a la información que presenta de manera mensual el Ministerio de Finanzas, la deuda externa agregada del Ecuador se ubica en USD 52.51 mil millones lo que equivale al 48.9% del PIB. De acuerdo al Presupuesto del Estado aprobado para el 2019 se estima que el país tendrá una necesidad de financiamiento de alrededor de USD 9.000 millones para el 2019. Sin embargo, según la información divulgada por el Ministerio de Finanzas y publicada por medios nacionales, el gobierno tendría identificado las fuentes de financiamiento en un 80% sin contar con el reciente acuerdo firmado con el FMI.

Mercado Laboral.

Empleo y Ocupación:

De acuerdo a la información presentada por el BCE, diciembre de 2019, la tasa de empleo adecuado / pleno nacional fue de 48.0% inferior en un 1.3% a lo registrado en 2018 cuando se ubicó en 49.3% e inferior en 2.4% a 2017 cuando se ubicaba en 50.4%, es decir, ha habido un ligero deterioro en la tasa de empleo adecuado a nivel nacional.

A diciembre de 2019, las ramas de actividad con mayor participación en el empleo adecuado nacional fueron: comercio (17.1%), industria y manufactura (12.4%), agricultura, ganadería, caza y silvicultura y pesca (11.1%), enseñanza y servicios sociales y de salud (13.2%). Estas industrias tienen más del 50% del empleo adecuado nacional a continuación se observa un comparativo anual y de las diferentes ramas:

Rama de actividad	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19
Comercio	16,3%	16,8%	16,0%	17,5%	16,9%	17,1%
Enseñanza y servicios sociales y de salud	11,8%	12,5%	13,1%	12,9%	13,1%	13,2%
Manufacturas (incluida reparación de vehículos)	12,9%	12,4%	13,0%	13,0%	12,3%	12,4%
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura y pesca	11,3%	11,0%	11,2%	10,3%	10,9%	11,1%
Administración pública, defensa, planes de seguridad social obligatoria	8,6%	8,0%	9,3%	9,4%	8,0%	8,0%
Construcción	9,3%	8,9%	8,4%	8,1%	7,1%	7,3%
Transporte	7,7%	7,5%	6,6%	7,0%	7,3%	7,4%
Actividades profesionales, técnicas y administrativas	6,0%	6,2%	6,2%	6,3%	6,6%	7,0%
Alojamiento y comidas de bebidas	4,7%	4,0%	5,1%	5,4%	5,2%	5,3%
Servicio doméstico	2,2%	2,3%	2,7%	2,2%	3,1%	3,0%
Otros servicios	2,9%	2,8%	2,9%	3,0%	2,8%	2,7%
Correo y Comunicaciones	1,4%	1,7%	1,2%	1,3%	1,4%	1,6%
Actividades de servicios financieros	1,9%	1,5%	1,3%	1,5%	1,6%	1,3%
Suministro de electricidad y agua	1,2%	1,1%	1,2%	1,3%	1,3%	1,1%
Petróleo y minas	1,4%	1,2%	1,1%	0,7%	1,1%	1,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: INEC. Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo. Indicadores Laborales diciembre 2019.

2.- ASPECTOS RELEVANTES INMOINSELESA S.A.

A continuación, procedo a describir los resultados en las diferentes áreas de Gestión de la compañía durante el 2019.

Durante el año 2019, el activo de Inmoirselesa pasa de USD 5,760,250 en 2018 a USD 7,986,975 gracias a que se continúa con la construcción del edificio corporativo y el centro de distribución en Cuenca.

En el pasivo destacan las cuentas por pagar a largo plazo, este pasivo se refiere a créditos realizados tanto por Corporación Superior como por Grupo Superior para la construcción del centro de distribución y el edificio corporativo respectivamente.

INMOINSELESA	31/12/2019
Activo Corriente	
Caja y equivalentes	100,767.01
Activo por impuesto corriente	315,208.88
Total del Activo Corriente	415,975.89
Propiedades planta y equipo	7,571,000.03
Total Activos	7,986,975.92
Pasivo corriente	1,355,672.33
	(1,975.44)
Proveedores Locales	4,767.55
Pasivo por impuesto corriente	7,492.57
CxP Comerciales Relacionadas	1,357,647.77
Total pasivo corriente	1,369,907.89
CxP comerciales relacionadas largo plazo	6,641,489.43
Total pasivo	8,011,397.32
Capital social	800.00
Utilidades retenidas	(2,509.68)
Utilidad actual	(22,711.72)
Total patrimonio	(24,421.40)
Total pasivo y patrimonio	7,986,975.92

3.- CUMPLIMIENTO DISPOSICIONES JUNTA GENERAL.

Cabe indicar a la junta general de socios, que todas las disposiciones tomadas por este organismo, han sido cumplidas a cabalidad por la administración de INMOINSELESA S.A.

Los archivos de correspondencia, así como los libros de las Actas de Juntas Generales y Acciones y Accionistas, comprobantes que respaldan los movimientos contables y los libros de contabilidad se archivan, se conservan y se llevan de conformidad con las disposiciones legales. Los bienes patrimoniales de la compañía que forman sus activos fijos se encuentran bien conservados y cumplen con los fines para los cuales fueron adquiridos, en concordancia con el objeto social de la compañía.

Atentamente,


 Lic. Santiago Vergara Almeida
 Gerente General
 INMOINSELESA S.A.

Quito, 4 de marzo del 2020

**Señores
Inmoirselesa S.A.
Presente**

De mi consideración:

En cumplimiento de la nominación como Comisario Principal que me hicieron los Señores Accionistas de Inmoirselesa I S.A: y lo dispuesto en el Artículo 321 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.14.3.0014 de la Superintendencia de Compañía referente a las obligaciones de los Comisarios, rindo a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Administración en relación con la marcha de la Empresa por el período de Enero a Diciembre del 2019

He obtenido de la Administración de Inmoirselesa S.A., toda la información sobre las operaciones, documentación y registro que juzgué necesario investigar. He revisado el Balance General al 31 de Diciembre de 2019 y su correspondiente Estado de Resultados sobre los cuales procedo a rendir este informe:

- Las políticas contables de la Empresa son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías. Estas políticas en sus aspectos importantes están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.
- El sistema integrado de control de Inmoirselesa S.A., tomado en su conjunto, es suficiente para cumplir con los objetivos del mismo que son entregar a la Gerencia de una seguridad razonable sobre los Activos de la Empresa.
- La administración de la Empresa, cumple con las disposiciones de los Accionistas, así como con las normas legales vigentes.
- Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables.

Mi criterio al respecto es que los Estados Financieros y las políticas contables seguidas por la Empresa son adecuados y suficientes.

Dejo constancia de mi agradecimiento por la colaboración del personal de la Empresa y su Administración, lo cual hizo posible el desempeño de mi función y la realización del presente informe.

Atentamente,

**Francisco Ruiz
COMISARIO PRINCIPAL**