



INFORME DE GERENTE INMOBILIARIA LOFOTEN S.A. EJERCICIO 2019

Señores Accionistas:

De acuerdo a las obligaciones de Ley y en cumplimiento a mis funciones de Gerente General, para las cuales fui nombrada, a continuación presento el informe correspondiente al ejercicio económico del 01 de enero al 31 de diciembre del 2019:

SITUACION PAIS

La caída de los precios del petróleo evidenció la carencia de los fondos de amortiguamiento y una limitada inversión privada en el país.

Ante la ausencia de ahorros fiscales, el Ecuador a tratado de mantener su economía con el apoyo de instituciones financieras como el Banco Mundial, en este contexto, el país ha impulsado un programa de reformas dirigido a asegurar la sostenibilidad fiscal, fortalecimiento de la dolarización, impulsar la inversión privada y garantizar la protección social de los grupos más vulnerables.

El Paro Nacional de octubre del 2019 por la eliminación de los subsidios, misma que fue posteriormente derogada, partió al país en dos y generó una pérdida de 800 millones.

El crecimiento económico para el Ecuador al cierre del 2019 fue negativo, según el Banco Central el producto interno bruto decrece en un -0.08% y de acuerdo con el FMI es un -0.05% con relación al año precedente.

El empleo adecuado según el INEC se redujo en un 40.6% en relación al año anterior y es una de las tasas más bajas de las últimas décadas.

La decisión de impulsar estas reformas ha experimentado algunos desafíos, incluyendo la pandemia del COVID-19 y el desplome de los precios del petróleo, los mismos que provocarán una contracción económica y el aumento de la pobreza muy a pesar de los esfuerzos del gobierno por obtener financiamiento externo para atender esta situación.

SECTOR INMOBILIARIO

El sector inmobiliario cierra el 2019 con una desaceleración del -17% con respecto del año anterior. La contracción del sector se traduce en menos facturación para las empresas, aun cuando se flexibilizaron las condiciones de financiamiento, dando más plazo y aceptando cuotas más bajas.

La desaceleración también afectó la demanda de la clase media baja, en los segmentos de Vivienda de Interés Social (VIS) con un avalúo comercial de \$71.064; y, de Viviendas de



Interés Público (VIP) con un valor comercial de entre \$71.064 a \$91.368. Este tipo de viviendas representa cerca del 60% de la oferta inmobiliaria en el país.

1. Cumplimiento de los objetivos previstos para el ejercicio económico materia del informe:

Actividades relevantes

- El inmueble del Pasaje Alonso Jerves no logró arrendarse y se encuentra cerrado.
- La mayoría de los parqueaderos del Edificio Bavaria han sido arrendados de forma continua la mayor parte del año.
- El departamento de Casa Blanca ha sido alquilado eventualmente y se encuentra en perfectas condiciones.

2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General:

La Gerencia General ha cumplido con todas las disposiciones encargadas para el ejercicio 2019.

3. Información sobre hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio, en el ámbito administrativo, laboral y legal:

La Gerencia General cumple con informar a la Junta General de accionistas de la compañía INMOBILIARIA LOFOTEN S.A. S.A., que durante el ejercicio 2019, no han ocurrido hechos extraordinarios, en los ámbitos; administrativos, laboral y legal. Sino que, por el contrario, las operaciones desarrolladas en los campos anteriormente mencionados, se han desarrollado con total normalidad.

El 17 de enero del 2019 la Junta General Extraordinaria de Accionistas decidió la Fusión por absorción con la empresa ODDNIPALM S.A.

4. Información sobre el Estado de Situación de la empresa.

En el 2019 los ingresos fueron de \$99.939.73 gracias a que la empresa recibió dividendos de la Empresa Buildequa, de la cual es accionistas en el 17%.

Ingresos operativos:	2019	2018
Alquileres y servicios	13,599.75	26,126.17
Utilidad en venta de activos	0	0.00
Dividendos	85000	0.00
Rendimientos financieros y otros	389.57	6,973.87
Otros ingresos	950.41	
(+) Ingresos	99,939.73	33,100.04
(-) Gastos operativos	43,082.79	54,595.77
Utilidad/ pérdida neta antes PTU	56,856.94	-21,495.73
Menos participación trabajadores	0	0.00
Menos impuesto renta	0	0.00
Utilidad Neta después apropiaciones	56,856.94	-21,495.73

5. Prevención y lavado de Activos, financiamiento al terrorismo y otros delitos.

La empresa se ha mantenido en el cumplimiento de Las políticas la Ley Orgánica de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo.

Ha presentado los anexos a la UAFE y preparado el informe de cumplimiento y plan de trabajo.

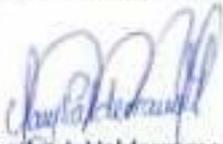
6. Conclusiones y Recomendaciones:

- Realizar la promoción del inmueble de Casa Blanca ubicada en SAME en los portales de internet, enfocando a turistas extranjeros, así como con el alquiler del inmueble de la Alonso Jerves.
- Terminar con el trámite de fusión con la empresa ODDNIPALM S.A. con el fin de optimizar costos.

7. Declaración:

A la fecha de este informe manifiesto que el Gobierno del Ecuador ha tomado medidas importantes en torno a la presencia del COVID-19 en el país y también con relación a la baja del precio del petróleo y las condiciones adversas en la economía mundial, todo esto hace preveer que habrá una afectación posible en las operaciones normales de la empresa en el siguiente ejercicio económico.

Quito, marzo del 2020



Lic. Sandra J. Valderrama M.
GERENTE GENERAL