INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Quito, 2 de mayo del 2018.

Señores

ACCIONISTAS

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.

Presente. -

De mi consideración:

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los estatutos sociales de **COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.** y a la Ley de Compañías vigente, en mi calidad de Gerente me permito presentar el informe correspondiente al ejercicio económico del año 2017.

1. Contexto Externo y de Mercado

1.1. Reseña Económica y Regulatoria -

Después dos años de contracción económica relevante, el 2017 evidenció una recuperación económica del Ecuador, sobre todo, a partir del segundo trimestre del año, lo que llevó a un crecimiento de Producto Interno Bruto (PIB) de alrededor del 3,0%. Este dinamismo se explica principalmente por un aumento del 4,9% en el gasto del consumo final de los hogares (impulsado por un incremento sustancial del 59% en la disponibilidad de crédito para el consumo ordinario), del 2,8% en el gasto del Gobierno General, y el desempeño de las exportaciones, que incrementan un 0,6%. El Valor Agregado Bruto (VAB) No-Petrolero registró un incremento del 3,5% debido a una recuperación en la mayoría de actividades económicas, mientras el VAB Petrolero decrece un 2,8%, fundamentalmente, por una caída en producción. En términos corrientes, el PIB alcanzó \$103.057 millones.

La necesidad de endeudarse agresivamente con elevadas tasas de interés prevaleció luego del cambio de gobierno, y aunque las autoridades económicas anunciaron un recorte de alrededor del 5% en el Presupuesto General del Estado, la economía ecuatoriana continúa siendo altamente dependiente de financiamiento externo para cubrir su déficit fiscal, que en el 2017 llegó al 5,6% del PIB, con un incremento del 43% frente al 2016, para alcanzar los \$5,838 millones.

Durante el año 2017, las exportaciones totales crecieron en apenas un 0,6%. La Balanza Comercial Petrolera mostró un superávit de \$ 3.713,9 millones, debido a un mejoramiento del precio FOB del petróleo que pasó, en promedio anual, del \$35,0 a \$45,7 por barril. La Balanza de Comercial No-Petrolera incrementó su déficit en un 110,5% y alcanzó los \$3.624,7 millones, lo cual evidencia la falta de una política efectiva para el fomento de exportaciones. Como resultado, la Balanza Comercial Total registró un ligero superávit de alrededor del \$89,2 millones.

La tasa de desempleo al cierre del año alcanzó el 4,6% y la inflación acumulada (IPC) fue del -0,2%, lo cual es un signo de preocupación, ya que una deflación prolongada, suele tener impactos sustanciales en la rentabilidad del sector comercial.

Las perspectivas del crecimiento de la economía ecuatoriana (PIB) para el 2018, según la CEPAL, se sitúan en alrededor del 2,2%.

1.2. Mercado Inmobiliario

En la última década el sector de la construcción se había ubicado como el quinto sector con mayor crecimiento en la economía nacional, sin embargo desde finales del 2016 y durante el 2017, la Cámara de la Construcción de Quito ha reportado un descenso de la actividad entre el 48% y el 50%. En la ciudad de Guayaquil, la situación no es diferente y la Cámara de la Construcción de Guayaquil reporta caídas de alrededor del 38% en el año 2017. El comercio de bienes raíces involucra a unas 500 mil personas a nivel nacional.

La causa principal se relaciona directamente al decrecimiento de la economía nacional que impacta a todos los sectores. El gobierno nacional que ha sido el principal inversionista en los últimos años en la construcción y ha restringido la ejecución de proyectos especialmente de infraestructura. Afectó al sector la aprobación de la denominada Ley de Plusvalía, sin embargo a principios del 2018 esta norma fue derogada y se espera sea un impulso para recuperar al sector.

2. Situación financiera de la Compañía al cierre del ejercicio 2017 y de sus respectivos resultados anuales, comparados con los del ejercicio 2016.

El resultado operativo total del año ascendió a US\$33.296,05 (antes de apropiación de las reservas correspondiente). El Impuesto a la Renta causado ascendió a \$8.556,30.

El Capital Social se mantuvo en US\$800 durante el año 2017 sin ningún incremento en relación con el 2016.

Se informa a los accionistas que la reserva legal al cierre del ejercicio 2017 es de US\$1915,31, valor que es superior al requerido por normas legales, por lo cual se recomienda que se reverse el valor de US\$1.515,31 para reflejar en el año 2018 la Reserva Legal correspondiente al 50% del capital social conforme la Ley.

El Resultado Integral a disposición de los accionistas después del Impuesto a la Renta asciende a US\$24.739,75 (en comparación con US\$17.166,17 del año 2016), utilidad que es puesta a disposición de los Accionistas, quienes deberán resolver su destino.

3. Gestión de Riesgos

La actividad de los negocios de la Compañía la expone a una variedad de riesgos. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias y acciones en los diferentes ámbitos, a fin de minimizar potenciales efectos adversos en su rentabilidad del negocio, mediante procedimientos de identificación, medición y control de riesgos.

4. Cumplimiento de las decisiones de las Accionistas y normas relacionadas a derechos de autor y propiedad intelectual.

Las decisiones de las Accionistas y los objetivos estratégicos planteados para el ejercicio económico 2017 fueron cumplidos de manera integral.

La Compañía, fiel a sus principios y en estricto cumplimiento de la normativa vigente en los temas relacionados a derechos de autor y propiedad intelectual, ha cumplido con las disposiciones antes mencionadas en el desarrollo de sus actividades.

Concluyo este informe agradeciendo a los señores Accionistas por la confianza depositada en mi persona.

Atentamente,

Ing. Gina Villamar Utreras

Gerente

COMPAÑÍA INMOBILIARIA INDUSTRIAL MECSA S.A.