

INFORME DE GERENCIA GENERAL

Quito, 1ero de abril 2020

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 2019.

1. Contexto Externo y de Mercado

1.1. Reseña Económica y Regulatoria -

El año 2019 termina con las reservas internacionales por USDll. 3.397 millones, con un crecimiento del 26,9% en relación al año inmediato anterior, que en dólares significó un valor de USDll. 721 millones más y se debió a que en diciembre/19 se recibieron recursos del FMI y además el Estado tuvo mayores ingresos por la exportación de hidrocarburos.

El PIB se manifestó con un decrecimiento del -0,1%, recordando que el año 2018 pese a todo, había crecido en el 1,4%, con este resultado negativo y al menos en los últimos 6 años, es el primer año donde el PIB decrece.

Las exportaciones volvieron a crecer en este período en un 2.1%, es decir un punto más que el crecimiento del año 2018, en millones la suma fue de USDll. 412 millones más, pese a que la exportación de petróleo fue inferior en 270 millones y las exportaciones "no petroleras" fueron superiores en 682 millones. La producción total en barriles del principal producto de exportación, el petróleo, fue de 177'015.000 barriles, siendo producido por el Estado 139'600.000 barriles con un crecimiento del 4,4%, mientras que la producción por la empresas privadas fue de 37'414.000 barriles, que decreció en el 3,9%; dando un crecimiento neto del 2,5% en barriles.

Las Importaciones del año 2019 fueron de USDll. 19.971 millones, unos USDll. 445 millones menos que el valor reflejado en el año 2018. Los ítems de mayor valor fueron: la materia prima por USDll. 6.446 millones, los bienes de capital con USDll. 4.935 millones, los bienes de consumo USDll. 4.382 millones, y los combustibles y lubricantes por USDll. 3.964 millones, por señalar los valores más altos.

El nivel de endeudamiento arroja un total de USDll. 56.781 millones y desde este año se cambia de metodología y su denominación, hoy se conoce como Deuda Agregada, que es la suma de la deuda externa de USDll. 40.789 millones más la deuda interna agregada de USDll. 15.992 millones, como ustedes pueden observar estamos sobre el límite del 40% de la Deuda / PIB, excedidos en un 12,9%.

La tasa de empleo adecuado está en un 38,8% que comparando con la información del año anterior se redujo en un 1,8%, mientras que el empleo no adecuado crece en un 1,4% y dentro de este grupo el sub empleo por insuficiencia de trabajo es del 14,7%, es decir y siempre comparando con el año anterior subió en 1,3% y finalmente el desempleo está en el 3,8%.

La recaudación neta de impuestos bajó en un 5,85% que en millones fue de USD11.839, quizá y en gran parte por el crecimiento de la emisión de N/C y compensaciones que totalizaron USD11.789 millones.

Nuestro país tuvo una deflación del 0,07%, siendo las divisiones de consumo con inflación más alta la educación con un 2,99% y la salud con 1,37%, mientras que las divisiones de consumo más altas con deflación fueron las prendas de vestir y de calzado con el 2,13% y los muebles y artículos para el hogar con un 1,44%, en los dos casos entre otras divisiones de consumo.

Por último el riesgo país se situó en 938 puntos, el país más alto después de Argentina, factor totalmente negativo, mientras nuestros países vecinos de Colombia y Perú, tuvieron un puntaje de 171 y 116.

El déficit del presupuesto del Estado sigue siendo de mucha importancia y en octubre de 2019, intentó quitar el subsidio de los combustibles, que provocó revueltas sociales con graves daños a bienes del estado y de particulares, razón por la cual el Gobierno tuvo que dar marcha atrás con esta medida. Lamentablemente, quienes más reclamaron por este intento de medida económica, jamás dieron una solución alterna y con argumentos, se enfocaron hacer críticas y a dar algunas soluciones sin tener bases reales.

La expectativa de un mayor desarrollo en los emprendimientos e iniciativas, así como el crecimiento económico público y privado, se mantiene pero no se tiene un horizonte claro para llegar.

1.2. Mercado Inmobiliario

Los tres últimos años han estado marcados por una tendencia negativa de crecimiento en el sector inmobiliario, en su mayor parte causada por variables exógenas a la actividad. Algunas de ellas son: la baja en el precio del barril de petróleo limitó la inversión en obra pública por parte del gobierno; la vigencia de la ahora extinta ley de la plusvalía puso un freno a la compra-venta de inmuebles; el anuncio de que habría una ley de herencia hizo lo suyo; la falta de regulaciones laborales especiales para el sector continúa afectando nuevas inversiones.

2. Situación financiera de la Compañía al cierre del ejercicio 2019 y de sus respectivos resultados anuales.

Cabe mencionar que el Ejercicio Económico arroja una pérdida de USD. 24.437.32 ya que por, recomendación de los Auditores Externos se registró un valor residual del bien inmueble lo que provocó el registro de un Impuesto diferido y por lo tanto un gasto de USD. 31.797.34

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 de los negocios, a fin de minimizar potenciales efectos adversos en su rentabilidad, mediante procedimientos de identificación, medición y control del riesgo por parte de la Gerencia General.

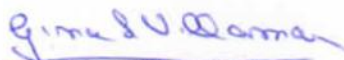
4. Cumplimiento de las decisiones de los Accionistas y normas relacionadas a derechos de autor y propiedad intelectual.

Las decisiones de los Accionistas y los objetivos estratégicos planteados para el ejercicio económico 2019 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
MECSA S.A.