

**INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN
PARA LOS ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA
VAYAS&ASOCIADOS S.A.
SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO 2019**

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a los requerimientos legales y estatutarios, a continuación presento para vuestro conocimiento, el informe sobre mi administración durante el ejercicio económico 2019, de la Compañía VAYAS&ASOCIADOS S.A.

1. Cumplimiento de Objetivos Económicos.

Durante el ejercicio económico 2019, el Ecuador afrontó un sinnúmero de reformas legales, incluyendo cambios en la política fiscal del país, lo cual ha generado un clima de incertidumbre entre los empresarios privados, desacelerando las posibles inversiones en tecnología, infraestructura o nuevos proyectos que se tenía presupuestados.

En tal sentido, los niveles y parámetros de crecimiento que tendría la Compañía en el ejercicio fiscal en la línea de cumplir con su objeto social se vieron sumamente afectados. Tomando en consideración la situación política y económica del país durante el ejercicio económico del 2019, la Compañía generó algunos pequeños negocios, mismos que no fueron suficientes para evitar que la compañía concluya el ejercicio con pérdida. Cabe indicar que gracias a los esfuerzos efectuados por los socios en la inyección de capital en la compañía a fin de cumplir con las obligaciones a proveedores y empleados, se evitó que la compañía concluya el ejercicio con una pérdida mayor. En términos de patrimonio, este incrementó pues se cuenta con un valor considerable ubicado en la cuenta para futuras capitalizaciones.

2. Cumplimiento de las disposiciones de la Junta General.

Las instrucciones formales impartidas por la Junta General de Accionistas de la Compañía, cuyos contenidos constan en las actas correspondientes, y las estrategias acordadas en el día a día se han ejecutado en su totalidad.

3. Hechos extraordinarios producidos durante el ejercicio económico.

Como es de su conocimiento señores accionistas, el ejercicio 2019 ha sido especialmente complicado para el Ecuador en términos económicos. Según ya lo habían previsto algunos analistas económicos, uno de ellos Santiago durante el ejercicio económico el Gobierno de Moreno intentó tardíamente dar vuelta al modelo económico como una opción para paliar la crisis económica que afrontaba el país, sin embargo tuvo un revés enorme a inicios de octubre del 2019 cuando intentando modificar el modelo de subsidios, las protestas sociales impulsadas especialmente por los sectores indígenas de la nación

produjeron una suspensión de las actividades económicas por aproximadamente un mes, situación que afectó gravemente el último trimestre del año al sector industrial.

El apoyo del Fondo Monetario Internacional (FMI) fue fundamental para el Gobierno, que logró recientemente un millonario desembolso de 498,4 millones de dólares, que le sirvió de «válvula de escape» momentánea en un mes de exigencias económicas extras por el pago del sueldo adicional de diciembre. Ecuador cerró un 2019 complicado por temas financieros e ingresó al año 2020 con un escenario «complejo» e «incierto» por las necesidades económicas, y por la incidencia que tendrá en el país el proceso electoral para sustituir al jefe de Estado, que terminará sus funciones en 2021, según coinciden varios analistas.

Alberto Acosta Burneo, señaló que el año 2020 será «un año aún más complicado porque estaremos a las puertas de las elecciones y eso va a hacer que los políticos populistas que tenemos en Ecuador ofrezcan el oro y el moro». Este analista ya señaló que: «Estamos acercándonos a unos momentos muy complejos en Ecuador, donde la incertidumbre política va a ser una constante, la insatisfacción social, la regla, y eso, muy probablemente, nos va a llevar a que tengamos muchos años de estancamiento económico de la mano de un ajuste que no se logra realizar por falta de voluntad política y de respaldo popular.

Considerando que la economía del Ecuador estaba atravesando una situación complicada, entre otros aspectos, debido a la estructura de la deuda pública (con altos intereses y plazos cortos de pago), los distintos sectores de la población presentaron al nuevo Presidente del Ecuador, varias propuestas para la reactivación económica y la recuperación de la economía.

Con respecto al sector de la construcción, diario el Comercio hizo un resumen de la situación al cierre del 2019 y señalaba que a partir del mes de septiembre del 2018 se estimaba que la caída del sector era del 3,9 % en el año 2019. Según Henry Yandún, vocero del gremio Constructores Positivos el sector, genera en la actualidad 486 000 plazas de trabajo, entre empleo adecuado e inadecuado. El gasto en inversión gubernamental, conocido como de capital, fue de USD 5 621 millones el año pasado. Este rubro fue uno de los que más se recortó en el presupuesto. El monto cayó un 18% en el 2019 en comparación con el 2018.

Por su parte, según lo mencionó Jaime Rumbea, vocero de la Asociación Promotores Inmobiliarios de Ecuador (Apive), el año 2019 hubo una menor reserva de viviendas y de visitas de potenciales clientes a los proyectos habitacionales. Los contratos de nuevas construcciones cayeron 16,8% entre enero y octubre del 2019 en relación a igual período del 2018. Entre los factores que incidieron en un menor ritmo de desarrollo del sector están una desaceleración en la colocación de crédito para vivienda y el aumento del desempleo, lo que produjo que la gente se abstenga de demandar inmuebles. El segmento hipotecario fue el que menos creció en el 2019 y representó el 8% de la cartera de estas instituciones, según la Asobanca.

Según Yandún, la desaceleración afectó sobre todo a las familias jóvenes de clase media que buscaban nueva casa en los segmentos de Vivienda de Interés Social (VIS), con un avalúo comercial de hasta USD 71 064; y del Vivienda de Interés Público (VIP), con un valor comercial de entre USD 71 064 y USD 91 368. Según Constructores Positivos, este tipo de vivienda representa cerca del 60% de la oferta inmobiliaria en el país.

El Gobierno dio un paso clave el jueves 16 de enero del 2020 para que las entidades bancarias coloquen crédito en estos dos segmentos a una tasa del 4,99% y con un 5% de entrada. Se emitió un bono social por USD 400 millones para formar un fideicomiso, que también cuenta con recursos fiscales y de la CAF, que permitirá a las entidades financieras colocar préstamos para unas 24 000 viviendas en este segmento. En contexto Los segmentos de vivienda VIP y VIS en el país requieren el 5% de entrada; el financiamiento puede acordarse a 20 y 25 años plazo, con seis meses de gracia y pagos mensuales.

La situación económica del país impactó substancialmente a la Compañía, pues hasta el mes de octubre del año 2019 el porcentaje de ventas se redujo substancialmente, produciendo un decrecimiento de ingresos muy importante. Después de las protestas sociales por el tema de ajustes económicos y la reducción de los subsidios, la situación financiera se complicó aun más teniendo los resultados que todos ustedes conocen señores accionistas.

4. Situación Financiera de la Compañía al cierre del ejercicio, y resultados anuales comparados con el ejercicio precedente.

Según lo refleja el Balance General de la Compañía y el Estado de Pérdidas y Ganancias correspondientes al ejercicio económico del año 2019, la compañía concluyó el año con pérdida.

5. Propuesta del destino de las utilidades, de ser el caso.

La compañía concluyó el ejercicio fiscal 2019 con pérdida, por lo que este numeral no se aplica.

6. Recomendaciones a la Junta General respecto a políticas y estrategias para el siguiente ejercicio económico.

Las estrategias que se propone desarrollar durante el siguiente ejercicio económico para mejorar la presencia en el mercado de la compañía VAYAS&ASOCIADOS S.A. son las siguientes:

- Buscar nuevos clientes en el sector industrial destacando la amplia experiencia de la empresa y su Gerente General en la construcción de obras dirigidas a este sector.
- Afianzar las alianzas comerciales que mantiene la Empresa con antiguos clientes.
- Analizar las opciones de efectuar alianzas estratégicas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social.
- Motivar al equipo humano con la finalidad de evitar la rotación de personal.

- Efectuar un análisis conjunto entre la administración y los accionistas tendiente a identificar mecanismos que permitan mejorar la estructura económica de la compañía y evaluar la posibilidad de realizar un aumento de capital vía aporte de activos fijos.

7. Cumplimiento de normas sobre propiedad intelectual y de derechos de autor.

VAYAS&ASOCIADOS S.A., se encuentra regularizada en lo que tiene que ver con el tema de propiedad intelectual y de derechos de autor, dando regular cumplimiento a las normas que la legislación dispone sobre la materia, por parte de la Compañía y sus accionistas.

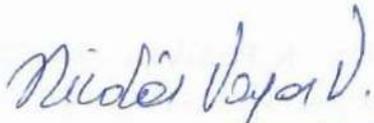
8. Otros

Las obligaciones laborales, impositivas a nivel nacional y local, obligaciones tributarias con el Fisco y la Municipalidad del Distrito Metropolitano de Quito, así como pagos al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, se han honrado satisfactoriamente y de forma oportuna, dentro de los plazos establecidos por la ley.

Esperando que con el esfuerzo de la Administración y del personal que labora para la Empresa, se puedan concretar los objetivos económicos que la Compañía requiere en el siguiente ejercicio económico, una vez más les agradezco la confianza depositada en mi labor.

Atentamente.

Quito, 20 de febrero del 2020



NICOLAS AGUSTIN VAYAS VALDIVIESO
GERENTE GENERAL
VAYAS&ASOCIADOS S.A.