

Informe de Administración a la Junta General de Accionistas de POGDL CIA. LTDA.

Quito, abril 14 de 2020

SEÑORES ACCIONISTAS:

Sometemos a su consideración el informe de la operación de POGDL CIA. LTDA. , correspondiente al ejercicio económico 2019:

I. ENTORNO ECONÓMICO Y POLÍTICO

La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) estima que en 2019 se producirá una contracción de la economía ecuatoriana, asociada a una tasa de crecimiento anual proyectada del -0,2%, en comparación con la del 1,4% que se registró en 2018. En los dos primeros trimestres de 2019, la variación del PIB real del Ecuador fue del 0,60% y el 0,27%, respectivamente, en comparación con los mismos trimestres de 2018. Esta situación de estancamiento es consecuencia de las condiciones del contexto internacional —tensiones comerciales, debilitamiento de la demanda mundial y perspectivas sostenidas a la baja del precio del petróleo—, así como de una marcada desaceleración de la demanda interna. En particular, la formación bruta de capital fijo registró una tasa real negativa del 2,1% durante el primer semestre del año en curso con respecto al mismo período del año anterior. Asimismo, el consumo de los hogares aumentó solo un 0,58% en el segundo trimestre de 2019, en comparación con el mismo trimestre de 2018. Se evidencia, además, una pérdida de dinamismo del valor de las exportaciones de bienes —en particular, en el sector petrolero— y de la producción de sectores clave como el de la construcción. Ello se reflejó en la tasa de desempleo, que registró una variación positiva del 22,5% en el tercer trimestre de 2019 con respecto al mismo período de 2018. Se anticipa que esa desaceleración se habrá intensificado al cierre del año, debido a la paralización de la actividad económica ocurrida tras los días de descontento social que tuvieron lugar en octubre¹.

En lo que respecta a la política fiscal, el principal desafío reside en la dificultad de cerrar el año con un déficit global de en torno al 0,0% del PIB en 2019.

En el período de enero a agosto, el déficit global del presupuesto del Gobierno se incrementó un 82% en términos nominales con respecto al mismo período de 2018 —el equivalente a un 1,2% del PIB³—, mientras que el déficit primario se redujo un 20%. A fin de ajustar las cuentas fiscales, se privilegió la contracción del gasto en capital —en particular, de la inversión pública—, aunque, en el primer semestre de 2019, el gasto corriente representó el 85,5% del gasto total en promedio. Además, en el mismo período, se observó una disminución de los ingresos fiscales del 2,0%. Algunas fuentes que aportan a la recaudación fueron eliminadas o limitadas como consecuencia de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal en 2018, y este proceso debería continuar, como prevé la Proforma del Presupuesto General del Estado de 2020, apuntando a una reducción de los ingresos fiscales de en torno al 6,0%. De ello se desprende la necesidad de recurrir a otras fuentes de financiamiento por endeudamiento o monetización de activos públicos. La deuda pública externa en relación con el PIB ascendió de un 35,5% en enero de 2019 a un 37,5% en septiembre de ese año, cuando también se colocaron en el mercado internacional bonos soberanos por un valor de 2.000 millones de dólares a tasas altas de interés (del 8,68% en promedio). Para 2019, se había contemplado una monetización de activos públicos de 1.000 millones de dólares que no se ha concretado hasta la fecha y, en 2020, se prevé que este proceso de concesión abarque a la Central Hidroeléctrica Sopladora, la Corporación Nacional de Telecomunicaciones y el Banco del Pacífico.

La consolidación de las reservas internacionales⁴ representa, asimismo, una de las metas cuya consecución plantea dificultades. En noviembre de este año, las reservas internacionales ascendieron a 4.065 millones de dólares, lo que representa un alza del 71% en comparación con la cifra del mismo mes del año pasado.

De esta forma, el nivel actual de dichas reservas cubre el 38% del total de los pasivos exigibles y el 97% de los depósitos del sistema financiero. Sin embargo, se tiende a destinar parte de los créditos de los organismos multilaterales y fondos derivados de la emisión de bonos a consolidar el nivel de las reservas internacionales y no a reactivar la actividad económica.

Las medidas económicas y reformas destinadas a estimular la oferta buscan actuar sobre el tipo de cambio real del Ecuador para restaurar las condiciones de competitividad y mejorar el saldo de la cuenta corriente.

En el período de enero a octubre de 2019, se observa una tendencia a la baja del índice del tipo de cambio real, equivalente a una depreciación de la moneda bajo el efecto conjugado del dólar y de la inflación, que fue de la mano de un déficit en la cuenta corriente de la balanza de pagos durante ocho trimestres consecutivos, incluidos los dos primeros trimestres de 2019. En el período de enero a septiembre de 2019, la balanza comercial arrojó un superávit de 365,4 millones de dólares; es decir, un aumento de 373,7 millones de dólares con respecto al mismo período de 2018. Este resultado está sustentado por el excedente de la balanza comercial petrolera, que se redujo un 4,8%, y la disminución del 15% del déficit de la balanza comercial no petrolera. Sin embargo, las exportaciones e importaciones crecieron a un menor ritmo: un 3,0% y un 0,7%, respectivamente, frente al 15,8% y el 18,0% en 2018. En concreto, el valor de las ventas del sector camaronero aumentó un 19,0%, mientras que las exportaciones de petróleo crudo se redujeron un 4,0% entre enero y septiembre de 2019.

En el primer semestre de 2019, los principales sectores que experimentaron una variación interanual positiva en términos reales fueron los de acuicultura y pesca de camarón (14,5%), suministro de electricidad y agua (7,2 %) y petróleo y minas (2,2%), que contribuyeron al valor agregado del PIB un 0,17%, un 0,21% y un 0,20%, respectivamente. Los sectores que, en el mismo período, experimentaron una desaceleración fueron el de la construcción (-3,7%) y el de refinación del petróleo (-39,4%).

Por último, la inflación se mantuvo muy baja, con un promedio del 0,32% entre enero y octubre de 2019. Se observa, además, un deterioro de la calidad laboral, reflejado en la reducción de un 2,8% del empleo adecuado entre septiembre de 2018 y septiembre de 2019. Cabe señalar que se prevé la implementación de una reforma laboral, que debería presentarse en diciembre, con la intención de desregular el mercado laboral y promover la generación de empleos.

Para 2020, la CEPAL proyecta una leve recuperación de la economía ecuatoriana, con una tasa de crecimiento del 0,1%. Este repunte dependerá de la reforma tributaria en discusión, que prevé nuevos impuestos (131 millones de dólares adicionales) y del decreto sobre la focalización de los subsidios al combustible. Todo esto podría llevar a considerar una renegociación de las metas acordadas en el marco del acuerdo de servicio ampliado suscrito con el Fondo Monetario Internacional (FMI). Se espera que la explotación del campo petrolero Ishpingo y la salida del Ecuador de la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP) anunciada para 2020 incrementen los ingresos fiscales y favorezcan la sostenibilidad fiscal. En materia de inversión, se prevé un aumento de la inversión pública (de un 13,8% con respecto a 2019), de conformidad con el Plan Anual de Inversiones, pero condicionado a la capacidad de ejecución, así como un estímulo a la inversión extranjera directa mediante nuevas licitaciones en los sectores del petróleo, la energía y la minería (oro, plata y cobre).

II. SECTOR INMOBILIARIO

La actividad de Bienes Raíces e Inversiones de Capital POGDL CIA. LTDA. Se encuentra relacionada directamente con el sector inmobiliario, en relación al cual debe mencionarse que la industria inmobiliaria es uno de los principales motores del crecimiento económico del país.

El sector inmobiliario en Ecuador se desacelera en 2019, de acuerdo a cifras presentadas por Apive. Las viviendas reservadas en el mes de junio de 2019, muestran un decrecimiento de 12 % con respecto al mes anterior. Si se analiza las reservas registradas en los seis primeros meses del año respecto al mismo periodo de 2018 se evidencia un decrecimiento anual de 13 %.

De acuerdo con Geovanna Solano, ejecutiva de Credirati (departamento de créditos inmobiliarios de Properati), "los créditos hipotecarios de banca privada y Biess representan aproximadamente el 80 % de las operaciones de compra de inmuebles".

El crédito inmobiliario desembolsado en 2018 fue de USD 1.514 millones de los cuales, USD 759 millones corresponde a la banca privada en 10.269 operaciones de crédito, mientras el Biess desembolsó USD 755 millones en 17.820 operaciones de crédito.

La cartera de vivienda se compone de créditos inmobiliarios en 97 % y crédito de vivienda prioritaria en 3 %. Hasta agosto de 2019, el crédito de vivienda creció 7,3 % en las entidades privadas, mientras que el Biess desembolsó USD 388 millones adicionales entre enero y julio.

En total, la cartera de crédito de las instituciones privadas suma USD 2.701,54 millones,, de los cuales el 88 % fue generado en la banca privada y el 12 % en las mutualistas.

El Biess por su parte ha desembolsado un total de USD 8.311 millones de dólares, desde 2010, convirtiéndose en el actor más importante en el segmento de crédito hipotecario.

III.- CONTRATOS VIGENTES

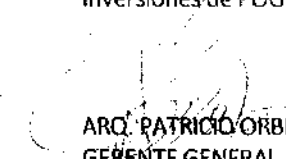
- Remodelación de casa de Seguros Sucre.
- El 03 de junio del 2019 se firmó el contrato de construcción de la una casa con la Señora Morocho Morocho María Rosario, por el valor de \$18.000 dólares Americanos.
- Conjunto Habitacional Killari.

IV.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y DIRECTORIO

Cumplimiento de política de endeudamiento al no contraer ningún tipo de deuda o financiamiento

V.- SITUACIÓN FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

Se incluyen dentro del Anexo I el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo de la compañía Bienes Raíces e Inversiones de POGDL CIA.LTDA.


ARQ. PATRICIO ORBE
GERENTE GENERAL
POGDL CIA. LTDA.

https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/45000/107/BPE2019_Ecuador_es.pdf

<https://www.mundoconstructor.com.ec/el-mercado-inmobiliario-ecuatoriano-se-desacelera-pese-al-crecimiento-del-credito-en-la-economia/>

https://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/45000/107/BPE2019_Ecuador_es.pdf