

A la Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA VIANED S.A.

En mi calidad de Gerente General de la compañía Inmobiliaria Vianed S.A., y de conformidad por lo dispuesto en los Estatutos de la compañía, me permito presentar mi informe de gestión por el año terminado el 31 de diciembre del 2016.

I. El comportamiento de la economía ecuatoriana

De acuerdo a las cifras oficiales, la economía ecuatoriana durante el año 2016, fue decepcionante. Pues estas registran una caída del Producto Interno Bruto (PIB) de 1,7% frente al año 2015.

Por otra parte, lo que se considera el saldo de las cuentas públicas, en cuanto se refiera al Presupuesto General del Estado, requiere financiar más o menos 7.000 millones de dólares, mientras que la deuda externa, recargada por las últimas colocaciones de papeles en el mercado financiero internacional, superaría ya el 40% del PIB.

La deuda con el IESS, entidad que a no dudarlo pertenece a los trabajadores, se le adeuda aproximadamente 10.000 millones de dólares, la cual deberá ser cubierta a plazos determinados y es, definitivamente calificada como deuda, sea esta consolidada o no.

En el ámbito fiscal, no todas las metas recaudatorias se cumplieron en el 2016. Comportamiento que se explica como resultado de la recesión de la economía; la reducción del clima de los negocios y su baja modulación, así lo confirman, con la caída del -2,0% de los consumos en los hogares ecuatorianos.

Las exportaciones a noviembre del 2016, han caído en el orden del -10,5% incluido el petróleo. Por su lado las exportaciones denominadas no petroleras, han tenido un comportamiento de -3,5%.

La inflación a diciembre de 2016, se determinó en el orden del 1,12%. Sin embargo, a pesar de los meses de deflación, los precios de los productos no transables han crecido. Por su lado, el desempleo aumentó a 6,62% de la población en capacidad de trabajar, desde 4,8% en 2015. Si bien, según el Gobierno Nacional, la pobreza ha disminuido, el modelo basado en el gasto, la concentración de los ingresos habría aumentado.

El sector externo y el endeudamiento, ameritan ser analizados con mayor detenimiento. Pues hubieron factores que afectaron el desempeño macroeconómico en los últimos dos años, tales como: los bajos precios del petróleo, las fluctuaciones cambiarias (que favorecieron a las economías de los países vecinos), y la desaceleración de la economía mundial. Y el terremoto de abril 16 del 2016. Ante esta situación, de evidente inestabilidad y considerando el aparato productivo ecuatoriano con limitado margen de maniobra no se puede aplicar políticas procíclicas distorsionadas del tipo coyuntura positiva, gasto desmedido y sin ninguna protección para el futuro.

Para el 2017 las proyecciones del Fondo Monetario Internacional (FMI), y del Banco Mundial (BM), son coincidentes: la economía ecuatoriana seguirá cayendo. Según el FMI en -2,7%; según el BM, en -2,9%. La CEPAL, estima que habrá un crecimiento de 0,2% en el año 2017. La economía de Ecuador proyecta un crecimiento del 1,42% en 2017, asegura el presidente Correa: El presidente Rafael Correa ratificó que Ecuador superó la recesión al revelar que la economía presenta claros signos de recuperación y se proyecta un crecimiento.

A nivel microeconómico, dado los valores que se han estimado por los organismos multilaterales de crédito; la situación de la economía ecuatoriana, sumada a los resultados electorales; la corrupción desde las más altas esferas gubernamentales, la deuda del Estado; la recesión económica; y otros factores exógenos, hace previsible momentos difíciles para el mantenimiento y crecimiento empresarial.

II. Resultados operacionales

Se presentan los estados financieros comparativos de VIANED S.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2015, y sus respectivas variaciones.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	2016	2015	VARIACION	%
				100
Activo Corriente	39,957	43,598	(3,641)	(8.35)
Activo No Corriente	805,719	749,578	56,141	7.49
Activo Fijo	4,132,602	4,189,722	(57,120)	(1.36)
TOTAL ACTIVO	4,978,278	4,982,898	(4,620)	(0.09)
Pasivo Corriente	924,550	1,772,451	(847,902)	(47.84)
Pasivo No Corriente	3,614,002	2,771,271	842,732	30.41
TOTAL PASIVO	4,538,552	4,543,722	(5,170)	(0.11)
PATRIMONIO	439,726	439,176	550	0.13
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4,978,278	4,982,898	(4,620)	(0.09)

ESTADO DE RESULTADOS	2016	2015	VARIACION	%
				100
Ingresos por Arriendos	106,800	95,400	11,400	10.67
UTILIDAD BRUTA	106,800	95,400	11,400	10.67
GASTOS OPERACIONALES				
Gastos de Adminsitracion	67,670	73,503	(5,833)	(8.62)
Gastos Financieros	1,250	12	1,238	99.07
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	68,920	73,515	(4,595)	(6.67)
Utilidad Operacional	37,880	21,885	15,995	42.22
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	5,682	3,283	2,399	73.08
IMPUESTO A LA RENTA	21,139	8,094	13,045	(13.89)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	11,059	10,509	550	5.23

ANALISIS:

La estructura patrimonial se ha mantenido casi igual en los periodos 2015 y 2016, tan solo con una pequeña variación del 0.09%. Por otro lado, el pasivo a largo plazo se ha incrementado en \$842.732 esto debido a que hubo una reclasificación de cuentas por pagar, ya que como sabemos la situación económica del país no es la más optima y no está a nuestro alcance cubrir a corto plazo nuestras deudas.

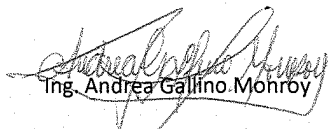
Como se explica en la parte introductora de este informe, los resultados de la empresa se han visto afectados en el año 2016, razón por la cual, debido principalmente a ninguna participación de la empresa en la ejecución de proyectos inmobiliarios.

Esperamos que el año 2017, sea propicio para emprender nuevos y prometedores negocios inmobiliarios.

Aprovecho la oportunidad para agradecer a todos quienes hacemos Inmobiliaria Vianed S.A., por los resultados obtenidos, así como a los accionistas por la confianza brindada al infrascrito.

Los resultados de mi gestión se encuentran a disposición de los accionistas.

Atentamente,



Ing. Andrea Gallino Monroy

GERENTE GENERAL