

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

Cúmpleme presentar mi informe de gestión por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, en mi calidad de Gerente General de la compañía Inmobiliaria Vianed S.A., de conformidad por los dispuesto en los Estatutos de la compañía.

**I. El comportamiento de la economía ecuatoriana**

De acuerdo a las cifras oficiales, la economía ecuatoriana durante el año 2017, fue decepcionante, consecuencia de la inestabilidad del precio del barril de petróleo, la reducción de los ingresos tributarios, una mayor emisión de deudas con altas de interés y a plazos cortos, preventas de petróleo, uso de reserva monetaria internacional, uso de facilidades de liquidez otorgadas por el Banco Central del Ecuador (BCE), aumento del desempleo, destape de casos de corrupción, la conflictividad política entre otros factores que muestran que el país que dista mucho de realizar verdaderas transformaciones estructurales en lo político y económico.

"La previsión oficial como Banco Central del Ecuador es que la economía nacional presenta un crecimiento de 1,5% en 2017", según lo expresado por la gerente del Banco Central del Ecuador (BCE), sobre la balanza de pagos en el tercer trimestre de 2017.

El informe, destaca que el crecimiento de la economía ecuatoriana de 3,8%, en el tercer trimestre de 2017, fue el segundo más alto de la región. La inversión extranjera directa se destinó principalmente al sector agrícola con \$33 millones.

Además, durante el tercer trimestre se presenta un crecimiento del turismo, tanto local como extranjero, lo que genera una dinamización del sector. La gerente del Banco Central afirma que continúa el dinamismo de la economía no petrolera, el Valor Agregado No Petrolero creció en 3,6%. "Este sector es el principal generador de empleo".

Por su parte, el Ministro de Economía y Finanzas, anterior, enfatizó que en el Presupuesto de 2017 se logró disminuir el déficit fiscal a 4,5 % del PIB y para 2018 a 3,9 %, revirtiendo la situación que encontró hace seis meses. "Con objetivos macroeconómicos muy claros, la meta gubernamental es lograr un equilibrio fiscal en los próximos años", dijo.

El Ministro aseguró que se fortalecieron las conversaciones con los organismos multilaterales como el FMI, la Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP) y el Banco Mundial; en cuanto a la Proforma del próximo año, se fijó un valor de \$41,92 por barril de petróleo y el valor promedio en las últimas semanas ha estado sobre los \$50. La inversión extranjera directa se destinó principalmente al sector agrícola con 33 millones de dólares. Se destaca que el crecimiento de la economía ecuatoriana de 3,8%, en el tercer trimestre de 2017, fue el segundo más alto de la región.

El Producto Interno Bruto (PIB) del país tuvo un crecimiento interanual de 3,8% con relación al tercer trimestre de 2016 y de 0,9% con respecto al segundo trimestre de este año. El PIB en valores corrientes alcanzó los 25.834 millones de dólares en el

tercer trimestre de 2017, mientras que el PIB en valores constantes se ubicó en 17.893 millones de dólares.

El Gasto de Consumo Final de los Hogares registró un crecimiento interanual de 5,3%. Esto responde al dinamismo observado en el crédito canalizado tanto para consumo como para actividades productivas, el mayor nivel de las remesas y el ingreso de recursos provenientes del turismo. Por su parte, el Gasto de Consumo Final del Gobierno presentó un aumento de 4,8%, mientras que las exportaciones de bienes y servicios, y la Formación Bruta de Capital Fijo disminuyeron en 0,5% y 2,3% respectivamente.

Las importaciones de bienes y servicios se incrementaron en 8,8% con respecto a igual trimestre del año anterior, como consecuencia de la eliminación de las salvaguardias. Se destaca el aumento de las importaciones de bienes de capital en 64,6%, bienes de consumo en 45,2% y materias primas en 20,9%.

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 cambieras (que favorecieron a las economías de los países vecinos), y la desaceleración de la economía mundial. 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.

Esperamos con optimismo que las medidas económicas anunciadas por el actual Gobierno del Presidente Lenin Moreno, sean implementadas y sus resultados sean positivos para la reactivación económica que todos los sectores sociales y productivos.

## II. Resultados operacionales

Se presentan los estados financieros comparativos de VIANED S.A. al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y sus respectivas variaciones.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	2017	2016	VARIACION	%
				100
Activo Corriente	27,329	39,957	(12,628)	(31.60)
Activo No Corriente	5,024,072	4,938,321	85,751	-
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>5,051,401</b>	<b>4,978,278</b>	<b>73,123</b>	
Pasivo Corriente	944,894	922,451	22,443	-
Pasivo No Corriente	3,650,019	3,605,592	44,427	-
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>4,594,913</b>	<b>4,528,043</b>	<b>66,870</b>	
<b>PATRIMONIO</b>	<b>456,488</b>	<b>450,235</b>	<b>6,253</b>	
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>5,051,401</b>	<b>4,978,278</b>	<b>73,123</b>	
ESTADO DE RESULTADOS	2017	2016	VARIACION	%
				100
Ingresos	121,800	106,800	15,000	12.32
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>121,800</b>	<b>106,800</b>	<b>15,000</b>	<b>12.32</b>
Costos por Venta de Bienes				-
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>				-
Gastos de Adminisitracion	85,310	67,670	17,640	20.68
<b>Gastos de Ventas</b>				
Gastos Financieros	10	1,250	(1,240)	(12,400.00)
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>85,320</b>	<b>68,920</b>	<b>16,400</b>	<b>19.22</b>
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>36,480</b>	<b>37,880</b>	<b>(1,400)</b>	<b>(3.84)</b>
<b>INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES</b>				-
Otros Ingresos	4,898	-	4,898	-
Otros Gastos	-	-	-	-
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION</b>	<b>41,378</b>	<b>37,880</b>	<b>3,498</b>	
<b>PARTICIPACION DE TRABAJADORES</b>	<b>6,207</b>	<b>5,682</b>	<b>525</b>	<b>9.23</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>	<b>35,171</b>	<b>32,198</b>	<b>2,973</b>	<b>1.14</b>
<b>IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>21,175</b>	<b>21,139</b>	<b>36</b>	<b>0.04</b>
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>13,996</b>	<b>11,059</b>	<b>2,937</b>	<b>(3,293.47)</b>

**ANALISIS:**

Los Activos Totales se han incrementado en USD\$ 73.123. Influenciado por la subida de los activos no corrientes. Mientras que las obligaciones se incrementaron en el orden de los USD\$ 66.870, esto es el 1,45%, entre el 2017 y 2016.

En el año 2017, el índice de liquidez fue del 0,03% que comparado con el 2016, que fue del orden de 0.04%, evidencia que la empresa no ha logrado los objetivos financieros planificados, por la situación económica que se encuentra actualmente el país.

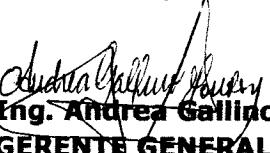
Como se explica en la parte introductora de este informe, los resultados de la empresa se han visto afectados en el año 2017, razón por la cual, debido principalmente a ninguna participación de la empresa en la ejecución de proyectos inmobiliarios.

Esperamos que el año 2018, 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**