

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 2018, en mi calidad de Gerente General de la compañía Inmobiliaria Vianed S.A., de conformidad por lo 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 2018", 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 2018, 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 2018 se logró disminuir el déficit fiscal a 4,5 % del PIB y para 2019 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 2018, 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 2018 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 2018, 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 cambiarias (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 2018 y 2017, y sus respectivas variaciones.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA	2018	2017	VARIACION	%
				100
Activo Corriente	9,139	27,329	(18,190)	(66.56)
Activo No Corriente	5,046,314	5,024,072	22,242	-
TOTAL ACTIVO	5,055,453	5,051,401	4,052	
Pasivo Corriente	926,250	944,894	(18,644)	-
Pasivo No Corriente	3,655,951	3,650,019	5,932	-
TOTAL PASIVO	4,582,201	4,594,913	(12,712)	
PATRIMONIO	473,252	456,488	16,764	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5,055,453	5,051,401	4,052	

ESTADO DE RESULTADOS	2018	2017	VARIACION	%
				100
Ingresos	121,800	121,800	-	-
TOTAL INGRESOS	121,800	121,800	-	
Costos por Venta de Bienes	-	-	-	-
GASTOS OPERACIONALES				
Gastos de Administración	96,400	85,310	11,090	11.50
Gastos de Ventas				
Gastos Financieros	82	10	72	87.87
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	96,482	85,320	11,162	11.57
Utilidad Operacional	25,318	36,480	(11,162)	(44.09)
INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES				
Otros Ingresos	-	4,898	(4,898)	-
Otros Gastos	-	-	-	-
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION	25,318	36,480	(11,162)	
PARTICIPACION DE TRABAJADORES	3,798	5,472	(1,674)	(30.60)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	21,520	31,008	(9,488)	
IMPUESTO A LA RENTA	5,356	21,175	(15,819)	(8.59)
UTILIDAD DEL EJERCICIO	16,164	9,833	6,331	56.58

ANALISIS:

En el año 2018, el índice de liquidez fue del 0,03% que comparado con el 2017, 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 2018, razón por la cual, debido principalmente a ninguna participación de la empresa en la ejecución de proyectos inmobiliarios.

Esperamos que el año 2019, 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

Guayaquil, 18 de Abril de 2019