A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS
DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA VIANED S.A.

En mi calidad de Gerente de la compañía INMOBILIARIA VIANED S.A., y en cumplimiento a sus estatutos, presento a ustedes el informe de mi gestión, por el año terminado el 31 de diciembre del año 2019:

A. ENTORNO ECONÓMICO

La situación económica del Ecuador, en el pasado año 2019, fue de un crecimiento a la baja, esto es negativa, respecto a las expectativas que se publicaron por parte del Banco Central del Ecuador, debido fundamentalmente a las pérdidas que por USD 800 millones aproximadamente que dejó el paro nacional el pasado octubre. La última estimación del BCE era que la economía crecería un 0,2% este año. "Pero con las pérdidas de casi USD 800 en solo una semana, lastimosamente habrá un impacto en el PIB y tendríamos una cifra negativa este año. Estamos haciendo la últimas revisiones para que no haya imprecisiones", se dijo. Según el Banco Central del Ecuador, en el 2020 la economía experimentará una recuperación y crecería un 0,7%. Esta cifra estimada no toma en cuenta los impactos que tendría la Ley de Simplicidad y Progresividad Tributaria, tampoco el ahorro que generaría la focalización del subsidio a la gasolina ni la monetización o concesión de activos. Según el BCE, la entidad trabaja en los detalles para presentar en el primer trimestre del 2020 una propuesta de reforma al Código Monetario, con lo que se busca dotar de independencia del Estado al BCE a través de la creación de un directorio, entre otros cambios.

Según publicación del Banco Central del Ecuador a septiembre del 2019, el Índice de la Actividad Económica Coyuntural (IDEAC), en su serie bruta, mostró una variación mensual negativa de 3,9%, lo cual, se generó principalmente por la reducción de la producción y exportación de rubros como pescado, camarón, petróleo; y también por la reducción de la producción en sectores como: transporte, comercio, servicios financieros y gobierno.

El IDEAC corregido por el ciclo-tendencia que permite evidenciar el crecimiento a mediano plazo, muestra una variación positiva de 1,3% en el tercer trimestre de 2019, evidenciando una recuperación de la producción, ya que en el trimestre esta reducción de las previsiones económicas se debe al déficit fiscal que llevó a la disminución del gasto corriente y la inversión pública durante el 2019.

SECTOR EXTERIOR

La Balanza Comercial ha marcado una tendencia hacia el déficit, esto debido a la falta de políticas de comercio exterior que incentiven las exportaciones y que reduzcan el nivel de importaciones principalmente no petroleras.

SECTOR PÚBLICO Y POLÍTICA FISCAL

La deuda externa pública para noviembre de 2019 se ubicó en 35.049,7 millones de dólares, equivalente al 32,0% del PIB, evidenciando un aumento del 22,7% en relación con el segundo trimestre de 2019, periodo en que inició funciones el actual gobierno de Ecuador. La deuda interna pública para noviembre de 2019 fue de 13.904,7 millones de dólares, lo que equivale al 12,7% del PIB. Por lo que, la deuda pública agregada (interna y externa) se situó en 48.954,4 millones de dólares, lo que representa el 44,7% del PIB, valor mayor al límite de endeudamiento público (40%) establecido en el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas. Sin

embargo, la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo..." aprobada en agosto de 2019, permite superar dicho límite de endeudamiento durante el periodo 2019-2021.

EMPLEO

Para septiembre de 2019 la tasa de desempleo en Ecuador fue de 4,0%, la de empleo adecuado 39,6% y la de empleo no adecuado 55,7%, ninguna de las cifras presenta cambios estadísticamente significativos en relación con septiembre de 2018, lo que evidencia el estancamiento que a traviesa la economía del país, la falta de generación de empleo desde el sector privado y la falta de impacto de las políticas laborales aplicadas durante los dos últimos años.

En el empleo adecuado se ubican las personas que tienen ingresos iguales o superiores al salario mínimo, mientras que en el empleo no adecuado están los subempleados, las personas con empleos no remunerados y con otros empleos no plenos. Por lo cual, no es tanto el desempleo el gran problema de Ecuador, sino el empleo no adecuado, ya que durante la última década a bordeado tasas del 50%.

Es entonces, urgente la ejecución de políticas laborales a largo plazo que cambien de manera estructural el mercado laboral ecuatoriano. Es necesario el apoyo al sector empresarial, a través de una regulación estable que, genere confianza e incentive la inversión nacional y extranjera. Desde el sector empresarial se avoca por la flexibilidad laboral, se pide medidas como la autorización de contratos a plazo fijo, sin embargo, esta flexibilidad no es recomendable mientras no existan medidas que protejan a los trabajadores, como, por ejemplo, los seguros de desempleo. La flexibilidad laboral es recomendable siempre y cuando no vulnere derechos de los trabajadores.

INFLACIÓN

Para diciembre de 2019, la inflación mensual se ubicó en 0,10%, la acumulada en 0,27% y la inflación anual en 0,27%. Luego de 12 periodos consecutivos de variaciones negativas en la inflación anual, durante los últimos 4 meses se evidencia una recuperación de los precios en la economía del país, la cual en el mes de diciembre de este año se explica principalmente por las siguientes divisiones de consumo: bienes y servicios diversos (0,11%), transporte (0,10%), salud (0,09%). El valor de la canasta familiar básica en diciembre de 2018 se ubicó en 715,16 dólares y el ingreso familiar mensual de un hogar fue de 720,53 dólares; lo que ocasionó un excedente de 5,37 dólares. La canasta familiar vital se ubicó en 499,59 dólares y por lo tanto se evidencia una cobertura total y un superávit presupuestario de 220,94 dólares para los hogares.

COMPORTAMIENTO DE LA CONSTRUCCIÓN

La construcción se contrajo el año 2019, tanto en el sector público como en el privado. La actividad empezó a decrecer desde septiembre del 2018 y se estima una caída del 3,9% en el 2019, según el Banco Central del Ecuador (BCE). El desempleo, el deterioro de la calidad del trabajo y una menor liquidez circulando en la economía explican esos resultados, según un vocero del gremio Constructores Positivos. El sector, dice el directivo, genera en la actualidad 486 000 plazas de trabajo, entre empleo adecuado e inadecuado. En el 2014, antes de la Ley de Plusvalía que luego se derogó, generaba 528 000. Otro factor es la reducción de la inversión en obra pública. 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. Para el 2020, el Ministerio de Finanzas proyectó destinar USD 7 491 millones para todos los proyectos de inversión. La actividad de la

construcción que emprenden las empresas privadas también registró un bajón. Los contratos de nuevas construcciones cayeron 16,8% entre enero y octubre del 2019 en relación a igual período del 2018, según el gremio. 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, que hace que la gente se abstenga de demandar inmuebles. Anticipando esa tendencia, algunos promotores no siguieron invirtiendo y otros bajaron el ritmo. El año pasado, el crédito para la vivienda otorgado por la banca privada aumentó 2,8% en relación al 2018. Se desaceleró frente a otros años, en los que crecía a mayor ritmo. El segmento hipotecario fue el que menos creció en el 2019 y representó el 8% de la cartera de estas instituciones.

B. ANÁLISIS FINANCIERO

Presentamos gráficamente los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA VIANED S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2019.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE (En dólares)

ACTIVO

	2019	2018	DIFERENCIAS	
Activo Corriente	6.026	9.139	(3.113)	
Activo No Corriente	5.110.990	5.046.314	64.676	
TOTAL ACTIVO	5.117.016	5.055.453	61.563	

PASIVO

	2019	2018	DIFERENCIAS	
Pasivo Corriente	932.326	944.894	(12.568)	
Pasivo No Corriente	3.707.552	3.650.019	57.533	
TOTAL PASIVO	5.117.016	5.051.401	65.615	

PATRIMONIO

TOTAL PATRIMONIO	477.138	456.488	20.650	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5.117.016	5.051.401	65.615	

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2019 Y 2018

INGRESOS	121.800	121.800
MARGEN BRUTO	121.800	121.800
Gastos de Administración	(114.934)	(96.400)
Gastos Financieros	(101)	(82)
TOTAL GASTOS OPERATIVOS.	(115.035)	(96.482)
UTILIDAD (PERDIDA) A.P E I.	6.765	25.318
Participación Trabajadores.	(1.015)	(3.798)
Impuesto a la renta.	(1.265)	(5.356)
TOTAL RESULTADO INTEGRAL.	4.485	16.164

Como se mencionó en párrafos anteriores, el sector inmobiliario se ha mantenido contraído en los últimos años, sin embargo a partir de la derogación de la nefasta ley de plusvalía, expedida en el Gobierno anterior, el sector se está recuperando lentamente, aunque con cautela, debido fundamentalmente a la recesión económica que atraviesa el país.

Somos optimistas en el sentido de que el año 2020, se recupere el sector inmobiliario y por lo tanto la situación económica mejore en la compañía INMOBILIARIA VIANED S.A.

Los estados financieros están a la disposición de los señores accionistas, para su consideración.

Atentamente,

Ing. Andrea Gallino Monroy
GERENTE GENERAL

Guayaquil, 12 de abril del 2020