

**INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
ACCIONISTAS DE NEGOCIOS INMOBILIARIOS INMORURCONZA MURCONZA
SA DEL EJERCICIO ECONOMICO 2019**

Señores Accionistas:

En cumplimiento de las disposiciones legales y lo establecido en los estatutos sociales de la compañía, la administración presenta a ustedes el informe económico del ejercicio correspondiente al año 2019. Este informe contiene el análisis de los acontecimientos y resultados del año en mención e incluye las previsiones para el año 2020.

ENTORNO

Primer trimestre del 2019 del sector Construcción refleja desaceleración respecto al año anterior julio11.

Pese a los anuncios gubernamentales de los incentivos y beneficios que traería consigo el Programa de Vivienda Social y Pública del Gobierno Nacional anunciado en el mes de Octubre del año 2018 y formalizado recién a finales del mes de marzo del presente, en el primer trimestre del año 2019 el sector de la Construcción se contrajo en relación al año anterior.

Este comportamiento es similar al comportamiento de créditos hipotecarios en el primer trimestre del 2019 pues de acuerdo a la información publicada por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS), tanto el número de operaciones de crédito otorgadas y el monto de crédito otorgado en este período se redujeron en -24,7% y -19,4% respectivamente, en relación al primer trimestre del 2018.

Lo importante a tener en cuenta, en esta materia, desde la perspectiva del sector promotor de vivienda y de construcción, es que el crecimiento poblacional y la demanda de vivienda que le corresponde, no se frena mientras se frena la economía, como tampoco crece al lento ritmo que recupera la construcción, sino de manera

mucho más acelerada, en la medida en que las perspectivas de los hogares así lo dicten. Esto se traduce por su puesto en que el déficit de vivienda se incrementa día a día mientras las medidas económicas requeridas por el sector para agilizar la recuperación se demoran en ejecutarse e instituciones claves toman decisiones que sin duda desmotivan la demanda. Así, el alineamiento de todas las instituciones, para mover el tren de la promoción, debe incluir a los principales bancos, al estado, al MIDUVI, así como a los municipios, por decir lo menos, a fin de que sus vagones se engranen y el acceso a vivienda se dinamice.

El crecimiento interanual (primer trimestre de 2019 versus igual período de 2018) de 0,6% del PIB está explicado por: mayor dinamismo de las exportaciones (3,5%); crecimiento del gasto de consumo final de los hogares (1,0%); y, aumento del gasto de consumo final del gobierno general (0,3%). Cabe señalar que las importaciones de bienes y servicios fueron mayores en 0,7% a las registradas en el primer trimestre de 2018.

El sector petrolero registró una caída en su Valor Agregado Bruto (VAB) de 0,7% en el primer trimestre de 2019, en relación a igual trimestre de 2018, asociado a una disminución en la refinación de petróleo de 28,2%, debido a las paralizaciones programadas de la refinería Esmeraldas. Esto significó una mayor importación de derivados a fin de atender la demanda interna del país.

Por otro lado, durante el período analizado, el VAB No Petrolero mostró un crecimiento interanual de 0,7%, que se explica por una mayor dinámica de industrias como: agricultura, acuicultura y pesca de camarón, manufactura, suministro de electricidad y agua, alojamiento y servicios de comida, transporte, servicios financieros, correo y comunicaciones, entre otros.

La economía de Ecuador, que afronta problemas que le han llevado a contraer deuda externa, creció en 0,3 % en el segundo trimestre de 2019 frente al mismo período de 2018, informó el Banco Central (BCE).

El gobierno ecuatoriano redujo en junio la previsión de crecimiento económico de 1,4% a 0,2 % para 2019.

Normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor:

De acuerdo a la resolución 04.Q.I.J.001 de la Superintendencia de Compañías publicada el 10 de marzo del 2004, la empresa con las actividades comerciales no necesita realizar los registros de sus derechos sobre propiedad intelectual y derechos de autor. Con el fin de garantizar la autenticidad de los ítems desarrollados por la empresa, consideramos que al momento no se requiere legalizar y actualizar los registros de las marcas de su propiedad. De igual manera, se considera que se analizará la necesidad de realizar una constatación de la propiedad de las marcas subcontratadas por terceros ya sea a través de la presentación de contratos de licencia o de las representaciones de sus clientes.

Cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para PYMES la cual incluye el diseño, implementación y la mantención del Control Interno relevante para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros, los cuales están libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error.

A lo largo del 2019 se continuó trabajando con los asesores externos contratados preparando la información para que cumpla los requerimientos exigidos por los entes de control en lo referente a la presentación de información contable bajo las normas

NIIF para PYMES. Los resultados de esta nueva valoración se ven reflejados en los balances de situación de nuestra empresa con los ajustes requeridos de la empresa.

RESULTADOS

A continuación, se presentan las cifras más relevantes de los resultados del ejercicio y la situación financiera al 31 de diciembre del 2019

	2019	2018
Activo		
Activo corriente	\$20354.81	\$30076.01
Activo no corriente	\$ 1403788.37	\$ 882371.52
TOTAL ACTIVO	\$ 1424143.18	\$ 912447.53
Pasivo		
Pasivo corriente	\$ 1807.54	\$ 3920.50
Pasivo no corriente	\$ 586953.28	\$ 588823.31
Patrimonio Neto	\$ 835382.36	\$ 319703.72

	2019	2018
Ingresos	\$ 30579.35	\$ 30062.85
Costos y gastos	\$ 28621.86	\$ 29500.46
Utilidad (después de impuestos y participación)	\$ 1524.84	\$ 562.39

ANALISIS DE LOS RESULTADOS

Resultados financieros:

De los Balances y el Estado de Pérdidas y Ganancias adjuntos se puede observar que la empresa incrementó sus ingresos en el 2019. La facturación de este año fue de \$30579.35, mayor a los ingresos del 2018.

Por otra parte, el crecimiento de los ingreso permitió a la empresa que se alcanzara un mayor nivel de utilidades, finalmente en el 2019 nos hemos podido recuperar gracias al que el volumen nos permitió cubrir de una manera mejor nuestros costos fijos.

Cuentas del Balance:

Al comparar los Balances Generales del 2018 con relación al 2019 podemos observar un incremento importante del Activo y un decremento en el Pasivo y, un fortalecimiento del Patrimonio como consecuencia del incremento en las utilidades.

Con respecto al activo corriente, el efectivo y equivalente en efectivo disminuyo de \$21426.53 a \$ 10533.80 ya que al finalizar el año no cancelaron la mayor parte de lo facturado. Las cuentas por cobrar a clientes fueron de \$5777.83, una parte de este valor se recuperó en el transcurso del primer mes del 2020.

Con respecto a los Pasivos hay un decremento en el 2019, lo cual se debe básicamente al decremento del Pasivo Corriente y Pasivo no Corriente.

El patrimonio de la empresa como ya mencionamos anteriormente aumentó en el 2019 debido también al incremento de las reservas y utilidades y al reevaluó de las propiedades.

Cuentas del Activo,- Se analizarán las cuentas más representativas:

Efectivo y equivalentes al efectivo:

La empresa dispuso al 31 de diciembre del 2019 \$10533.80 dólares en efectivo y equivalentes de efectivo.

Cuentas por Cobrar Clientes:

El valor de Cuentas por Cobrar a Clientes, al cierre de este ejercicio fue de \$5777.83

Propiedades, planta y equipos:

Las propiedades, planta y equipo de la compañía representan un valor neto de \$ 1403788.37 dólares, lo cuales corresponden mayoritariamente a terrenos.

Índices Financieros:

Los índices obtenidos para la empresa en el año 2019 son los siguientes:

- El nivel de liquidez fue de 34.78% que es superior al calculado para el año anterior. Se considera que no existen problemas de liquidez ya que el activo corriente en su mayor parte es totalmente líquido, pues se encuentra en depósitos en la cuenta corriente de la empresa y las cuentas por cobrar son de fácil recuperación.
- El nivel de endeudamiento sobre el activo total es de 1.75%
- La rentabilidad de la empresa sobre el capital continúa siendo muy satisfactoria. Estados de Cambios del Patrimonio

PERSPECTIVAS PARA EL 2020

Por lo anteriormente expuesto, las perspectivas de la economía ecuatoriana para el 2020 continúan siendo extremadamente difíciles

La compañía es vulnerable a la situación económica que vive el país y a las condiciones en que se desempeña el sector de la construcción. El presente año será nuevamente un año de retos en un periodo de inestabilidad económica, debemos buscar oportunidades con nuevos clientes y fortalecer nuestras relaciones con nuestros clientes habituales.

DESTINO DE LAS UTILIDADES

Señores accionistas, de acuerdo a las cifras presentadas, la compañía cuenta con utilidades netas por 1524.75, debido a la situación financiera y el panorama nacional se recomienda (crear una cuenta de Reserva Facultativa – Acumular las utilidades en la cuenta de Ganancias Acumuladas o reinvertir

Para concluir, señores accionistas, quiero expresarles mi agradecimiento por la confianza y apoyo depositados en los ejecutivos y la Gerencia de 2019., lo cual no hace sino comprometernos de una mayor manera en conseguir los objetivos de crecimiento de la empresa y su proyección internacional en los años venideros.

A handwritten signature in blue ink, reading "María del Consuelo Miranda Ruiz". The signature is stylized with a large initial 'M' and a long horizontal flourish extending to the right.

Lcda. María del Consuelo Miranda Ruiz

GERENTE GENERAL