



Quito DM Marzo 15 del 2017

Señores socios:

En mi calidad de Gerente y Representante Legal de la Compañía, y en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutanas pertinentes, me permito poner a vuestra consideración el informe del ejercicio económico del año 2016.

La actividad de la construcción se desarrolla en un ambiente cambiante y con una dinámica propia, por tal motivo informo a ustedes sobre las actividades desarrolladas en la empresa durante el periodo mencionado y que se presenta a continuación.

Entorno económico

1.-La actividad de la construcción ecuatoriana a finales del 2016 y lo que se esperaría para el año 2016 este resumido por los siguientes factores:

- ✓ PIB en el cuarto trimestre de 2016 aumentó en 1.7% respecto al trimestre anterior y en 1.5% en relación al cuarto trimestre de 2015.
- ✓ En el cuarto trimestre de 2016 el Gasto de Consumo Final de los Hogares creció en 2.6% frente al trimestre anterior; la Formación Bruta de Capital Fijo en 0.9%, el Gasto de Consumo Final del Gobierno General en 0.6%; y, las Exportaciones de bienes y servicios no mostraron variación. Por su parte las importaciones se incrementaron en 2.8% (aportaron con signo negativo a la variación del PIB).
- ✓ A nivel anual la economía se contrajo en -1.5%, tasa inferior a la de la previsión de -1.7% establecida para ese año. Las Cuentas Nacionales Trimestrales confirman las previsiones del Banco Central. El resultado anual recoge el impacto de la caída del precio del petróleo, la apreciación del dólar, el terremoto del 16 de abril de 2016, y contingentes legales que afectaron al desempeño de la actividad económica en ese año.
- ✓ La balanza comercial presenta un déficit promedio en el año del 2% del PIB.

Uno de los indicadores más importantes con respecto a la situación de la economía es el índice de confianza empresarial. El Banco Central reporta este indicador para los sectores industrial, comercial, construcción, servicios y el global.

El ICE de la rama de la construcción en diciembre de 2016 varió de manera negativa en 10.9 puntos respecto del mes anterior, llegando a situarse en 935.8 puntos. El ciclo del ICE de la construcción se ubicó 2.8% por debajo de la tendencia de crecimiento de largo plazo.

El sector se está mostrando más pesimista, mientras que en los otros sectores la confianza se mantiene sin variaciones significativas con respecto a años atrás, aunque ningún sector experimenta aumentos similares a los del pasado en su confianza cuando en promedio crecía a una tasa anual del 12% entre el 2012 y el 2014.



Un punto aparte merece comentar el comportamiento del sector de la construcción cuando a inicios del gobierno recibió un incremento en la confianza del 200% por el inicio de las políticas crediticias para vivienda y la inversión pública en general. Hoy este sector vive momentos mucho menos favorables (aunque valdría la pena hacer un balance entre las ganancias y las pérdidas del sector en este horizonte de tiempo)

Gestión de la Compañía

El año 2016 se realizó un reordenamiento de la gestión administrativa y operativa con la finalidad de mantener el segmento de mercado donde la gestión de la empresa es valorada y apreciada principalmente por la experiencia e importantes resultados que hemos facilitado a nuestros clientes hemos orientado nuestros objetivos a

1. Durante el ejercicio 2016 se ha continuado con el proyecto Cipreses de la Armenia ubicada en el Valle de los Chillos construida en un área de terreno de 7,750 m². Actualmente tiene un porcentaje de avance del 32%, se construirán 67 unidades de vivienda su costo estimado de acuerdo al presupuesto inicial ascendería a la suma de USD 3 524,000.
2. Las cuentas de pasivo, pertenecen a los valores que debemos cancelar a la Administración Tributaria correspondiente a impuestos del mes de Diciembre, los mismos que se cancelarán en Enero en el ejercicio 2016
3. En cuanto a los resultados Vainco Constructores Hipotecarios Cía. Ltda. genero ingresos por USD 1 784.907,13, costos y gastos que ascendieron a la suma de USD 1 656.802,72; originando una utilidad bruta de USD 128.104,41

Aspectos administrativos:

El año anterior se realizaron movimientos significativos de personal lo que permitió reorganizar adecuadamente la gestión administrativa y de ventas orientando principalmente los esfuerzos a la recuperación de la cartera inmobiliaria,

Aspectos financieros:

1. A pesar de la recesión del país registrada en el último semestre Vainco Constructores Hipotecarios Cía. Ltda., refleja en el Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre 2016 una utilidad después de impuestos de USD 61.747.

2.- Finalmente, y a efectos de su análisis y estudio, el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrado, Estado de Flujo de Efectivo y el Estado de Cambios en el Patrimonio al 31 de Diciembre del 2016. Con sus respectivos documentos de sustentación se encuentran a su entera disposición en las oficinas de la Compañía de esta ciudad de Quito.

3.- Como política de un buen manejo de mercado, procuramos mantener el prestigio y buen nombre de la empresa cumpliendo con los pagos a los organismos de control y terceros



Perspectiva para el año 2017

A pesar de la situación que está atravesando el país la Empresa reflejada en la disminución en los cobros mensuales de la cartera inmobiliaria, cabe señalar que actualmente no se ha paralizado la construcción del proyecto inmobiliario Cipreses de la Armenia

Financieramente la Compañía está realizando un esfuerzo considerable, optimizando la inversión que mantiene en certificados de inversión, renovando paralelamente un nuevo crédito siempre con la proyección de mantener el equilibrio de Tesorería

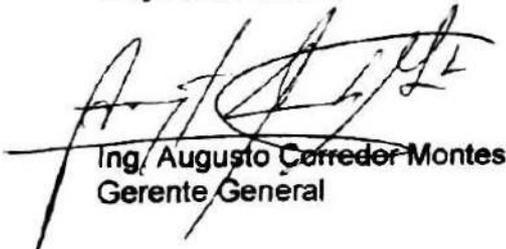
Prevención y control de lavado de activos:

De acuerdo a lo planificado se ha puesto en marcha la implementación de los formularios para la justificación de los depósitos en efectivo a partir de US\$ 5 000 dólares americanos

He dado fiel cumplimiento a las disposiciones adoptadas en las Juntas Generales de Socios, he tenido mucho cuidado en cumplir las disposiciones legales en todo lo referente a asuntos administrativos en general, que son de mi competencia.

Seguro de recibir de parte de todos los Socios, la aprobación del presente informe, quedo de ustedes.

Muy atentamente,



Ing. Augusto Corredor Montes
Gerente General