



INFORME DE GERENCIA

Señores Socios:

En mi calidad de Gerente y Representante Legal de la Compañía, y en cumplimiento de las disposiciones legales y estatutarias pertinentes, me permito poner a vuestra consideración, el informe del ejercicio económico del año 2018.

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:

Según cifras de la Cámara de la Industria de la Construcción (Camicon), los primeros tres trimestres de 2017 fueron negativos para el sector, sin embargo, a partir del cuarto trimestre de ese año se vio una leve recuperación, que en el primer trimestre de 2018 llegó a -0,4, esto refleja una mejoría pese a que el crecimiento del sector sigue en negativo.

Entre los factores que ayudaron a que la actividad empiece a tomar estabilidad están la derogación de la Ley de Plusvalía, que creó nuevamente confianza entre constructores y adquirentes; la reciente Ley de Fomento Productivo, cuyo objetivo es reactivar la producción y empleo de los distintos sectores para mantener estable la economía del país; así como la eliminación del anticipo del impuesto a la Renta en el 2019.

El Gobierno es un actor importante para el desarrollo de este sector, ya que su recuperación también dependerá de las medidas que éste implemente para apoyar a que esta actividad se siga Estabilizando y empiece a despuntar de a poco.

A pesar de esta recesión, la construcción es uno de los sectores de mayor importancia en la economía, tanto por lo que produce como por los empleos que genera. Por lo tanto, las medidas que se adopten de aquí al futuro, no solamente afectarán al sector, sino a toda la economía en su conjunto.

El sector que se está mostrando más pesimista es el de la construcción, mientras que en los otros sectores la confianza se mantiene sin variaciones significativas con respecto a hace un año 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 de Vainco Constructores Hipotecarios.

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:

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:



VAINCO CONSTRUCTORES
HIPOTECARIOS CIA. LTDA.
ECUADOR

"Dios no construye la casa
en un trabajo el hombre"

1. Durante el ejercicio económico 2018 se ha continuado con el desarrollo del 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 aproximadamente del 60%, se construirán 67 unidades de vivienda su costo estimado de acuerdo al presupuesto inicial ascendería a la suma de US\$ 3.524.000,00.
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 2018, como también los préstamos que los Socios otorgaron a la compañía, de acuerdo al convenio mutuo previamente firmados.
3. En cuanto a los resultados, Vainco Constructores Hipotecarios Cia. Ltda., genero ingresos por US\$ 2.405.955,00 costos y gastos que ascendieron a la suma de US\$ 2.284.341,00; originando una utilidad neta de US\$ 121.614,00.

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 Cia. Ltda., refleja en el Estado de Resultado Integral al 31 de diciembre 2018, una utilidad de US\$ 121.614,00.
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 2018, 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 2019:

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\$ 10.000,00 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.



VAINCO CONSTRUCTORES
HIPOTECARIOS CIA. LTDA.
ECUADOR

© 2004 VAINCO
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