

Entorno del Mercado:

Desde que se derogó la Ley de Plusvalía, en marzo pasado, el sector inmobiliario ha tenido una notable recuperación. El mercado está de nuevo empezándose a mover. Hace dos años no te decían necesito vender la casa o arrendarla, el dinamismo de las ventas es mayor en algunos de los sectores que tienen nuevas propuestas residenciales y de oficinas, en los principales sectores los precios de las casas y oficinas nuevas oscilan entre \$70.000 y \$ 150.000, hasta los \$300.000, en promedio.

Entre los corredores de bienes raíces hay satisfacción por la reactivación. Hay factores que han favorecido el despertar de ventas y alquileres. Se han hecho muchas ventas y alquileres, el mes pasado aumentó un 40% en comparación con los primeros meses del año, el mercado espera que los precios se mantengan. El freno que tuvo el mercado, desde que se aprobó la Ley de Plusvalía, ayudó para que los que querían vender reflexionen sobre la elevación de los precios de las propiedades.

Desde el 2016 hubo una sobrecarga de propiedades de alquiler, no había demanda de compras, sino sobreofertas. La gente se veía obligada a alquilar sus propiedades para pagar sus hipotecas. Al no poder vender debían alquilar. En vista de que no podían pagar las hipotecas comenzaron a salir de sus casas y a emigrar a departamentos más chicos para alquilar esas propiedades. La Ley de Plusvalía tenía retenido, procesos de inversión y proyectos inmobiliarios.

Específicamente en el caso de Refresh Cia. Ltda. El año 2018 se llevó con normalidad manteniendo el contrato de arrendamiento del Inmueble Industrial a la Compañía Olympic Juice Cia. Ltda.; Sin embargo, por la recesión que han sufrido todos los sectores productivos del país, particularmente el de las bebidas no alcohólicas locales se ha contraído su demanda frente a esto nuestro principal cliente ha mantenido pendientes de pago los cánones de arrendamiento con nuestra Compañía.

Las perspectivas económicas para el año 2019 no son muy alentadoras, según el Fondo Monetario Internacional el Ecuador decrecerá en un 0.5%, pese a los financiamientos obtenidos de organismos multilaterales que el Gobierno ha anunciado ya habría concretado, esto será positivo siempre y cuando las medidas que contengan las cartas de intención no golpee a los sectores manufactureros ni a la población en general.

Principales indicadores:

	2014	2015	2016	2017	2018
Inflación Anual	3,67%	3,38%	1.12%	-0.20%	0.27%
PIB Total (Crecimiento)	3,70%	0.10%	-1.60%	3.00%	3.80%
PIB Per Cápita USD	6.347	6.099	5.966	6.143	6.217
PIB Total USD millones	100.917	99.290	98.614	103.057	107.032
Exportaciones USD millones	25,732	18.366	16,797	19.122	21.606
Importaciones USD millones	26,433	20,444	15,545	19.031	22.119

Salario Nominal/mes USD	340,00	354,00	366,00	375,00	386,00
-------------------------	--------	--------	--------	--------	--------

Aspectos de la empresa:

En el 2018, los niveles de niveles de ventas brutas en USD se han mantenido conforme contrato vigente. Los gastos generales se han disminuido en un 9%, debido principalmente a la optimización de recursos y baja de gastos operativos. Se espera un año complicado en el 2019 frente al cual al igual que en años anteriores, se deberá ver la posibilidad de incrementar los cánones de arrendamiento en relación directa con los indicadores inflacionarios del país, claro está coordinado previamente por mutuo acuerdo con nuestro principal cliente ORANGINE que se proyectan incrementar sus ventas con la exploración de nuevos nichos de mercado, con una estrategia de incremento de Cobertura directa a nivel regional y nacional.

Aspectos Societarios y Financieros

Están en poder de los señores socios, Los Estados Financieros en conjunto del ejercicio económico 2018, así como el presente Informe de Gerencia y demás reportes financieros. De los estados e informes se destacan los siguientes rubros:

Patrimonio: Al cierre del ejercicio se tiene un patrimonio de **USD 279.410**, valores que representan un decrecimiento del 199% en relación al año 2017, debido a la regulación del saldo de la cuenta aportes futuras capitalizaciones que erróneamente se presentaba en el Patrimonio ya que correspondían a aportes de los Socios por ser pagados a estos, los cuales figuraban en el patrimonio sin autorización expresa de la Junta General de Socios.

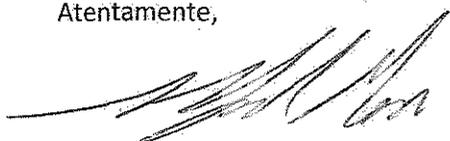
Estados de Resultados: La ganancia neta después de la participación de los trabajadores y el impuesto a la renta es de **USD 25.742.49**.

Asuntos Societarios y Normativos:

El Capital Social de la Compañía con está compuesto por 1.000 participaciones ordinarias y nominativas de USD 1.00 cada una. Cabe recordar que la empresa, trabaja bajo estrictos principios de cumplimiento al marco legal y reglamentario en el que se desarrolla como Compañía y frente a entidades de control tributario como el SRI.

Aprovecho para agradecer a ustedes, socios de la Compañía, por el apoyo y la confianza recibida al nombrarme el 18 de Agosto de 2016 como Representante Legal de la misma, nombramiento que fue inscrito en el Registro Mercantil de Mejía el 31 de Agosto de 2016 con trámite Nro. 166; Finalmente mi agradecimiento a todos y cada uno de los que conforman la Compañía.

Atentamente,



Ing. Alfredo Mora A.
REPRESENTANTE LEGAL