

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LOS SOCIOS DE LA COMPAÑÍA PROMIV PROMOTORA MI VIVIENDA S. A. RESPECTO DEL EJERCICIO ECONOMICO 2016

PRESENTACIÓN

En esta ocasión me dirijo a ustedes para darles cuenta de los acontecimientos más relevantes para PROMIV Promotora Mi Vivienda S.A. ocurridos en el ejercicio 2016. Han sido 12 meses marcados por cambios importantes en el entorno macroeconómico, la necesidad de solucionar los daños causados por el terremoto en la costa ecuatoriana, la incertidumbre de un proceso pre-electoral complejo y, por la aplicación de estrategias que permitan sostener a la empresa en el competitivo mercado de la promoción inmobiliaria.

1. ENTORNO MACROECONÓMICO

El año 2016, analizado desde la perspectiva de la evolución de la economía ecuatoriana, a través de indicadores como la producción, la inflación y el empleo, fue un año negativo. En efecto, se observa un decrecimiento del Producto Interno Bruto – PIB total del país, del -1.5% en total, y en el sector de la construcción, del -8.9%, el mayor decrecimiento de todos los sectores, de acuerdo con las estadísticas del Banco Central del Ecuador¹. Por su parte el nivel de precios, calculado a través de la inflación presentó un aumento del 1.12%, inferior al del año anterior (3.38%). En tanto que el nivel de desempleo aumentó al ubicarse en el 6.52%, frente al 5.65% del año precedente.

El bajo nivel de precios del petróleo, el déficit fiscal, el incremento del endeudamiento público, el decrecimiento de la economía y la contracción de los negocios, hace prever que el año 2017 será un período de baja inversión pública, en el cual no se recuperará de modo significativo el sector al que pertenece la empresa, a pesar de que uno de los motores para mantener el crecimiento de la economía ecuatoriana sería precisamente el sector de la construcción.

2. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PROPUESTOS

En el entorno macroeconómico descrito, se planteó como objetivo el mantener la empresa en operación, a través de una estrategia consistente en ralentizar el desarrollo de proyectos y hacerlo sin recurrir a obligaciones financieras como endeudamiento con entidades financieras ni suscribiendo compromisos de venta anticipada de unidades inmobiliarias. Sin embargo, se buscó mantener y

¹ Banco Central del Ecuador, Información Estadística Mensual, Boletín 1981, marzo de 2017.

afirmar el buen nombre de la empresa en un segmento de mercado donde la gestión es valorada y apreciada, por la experiencia e importantes resultados que hemos facilitado a nuestros clientes.

En cumplimiento del objetivo y la estrategia descrita, se han desarrollado las siguientes acciones:

- Cumplir los plazos establecidos para el desarrollo del proyecto GEA.
- Mantener un sistema de información actualizado con datos reales y nuevas tendencias de construcción de manera que sea un soporte confiable y oportuno para la toma de decisiones.
- Realizar estudios de mercado periódicos que nos permitan evaluar el precio de nuestros productos de manera que podamos posesionar nuestros proyectos en el nicho adecuado y establecer las estrategias de comercialización idóneas.
- Mantener un sistema de seguimiento de postventa con el fin de garantizar la satisfacción de clientes.
- Optimizar la ejecución del control de costos y gastos mediante el cumplimiento de los procedimientos de control interno establecidos.
- Priorizar el manejo del recurso humano ya que es uno de los elementos más importantes por lo cual nos merece una atención preferencial ya que su eficiencia nos permitirá incrementar nuestra competitividad en el mercado y obtener clientes satisfechos.
- Cumplimiento y observancia del marco legal del país.

3. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

Durante el ejercicio 2016, se llevaron a cabo juntas de accionistas para la aprobación del informe anual 2015 del Oficial de Cumplimiento y el plan de trabajo para el año 2016 presentado por el Oficial de Cumplimiento Suplente debido a que el titular se desvinculó de la empresa, designación de nuevo Oficial de Cumplimiento Titular y ratificación de la elección de Gerente General para el período estatutario de dos años

4. SITUACIÓN FINANCIERA AL CIERRE DEL EJERCICIO

Los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de PROMIV Promotora Mi

Vivienda S.A., por el período terminado el 31 de diciembre de 2016, los cuales se adjuntan al presente informe y se resumen en lo siguiente:

Estado de resultados integral por el período 2016:

Total de ingresos	USD	2.089,49
(-) Total de gastos de administración y ventas		36.837,86
= Pérdida del ejercicio 2016		(34.748.37)

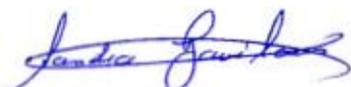
Situación financiera de la Empresa al cierre del ejercicio 2014:

Total Activos	USD	1.044.499,50
Total Pasivos		939.850.47
Total Patrimonio		<u>104.649,03</u>
Total Pasivo más Patrimonio		1.044.499,50

Las cifras de los estados de resultados y balance general muestran el efecto de la aplicación de la estrategia durante el año 2016, en que las actividades se han centrado en avanzar en la construcción del Proyecto GEA, por lo que la pérdida del ejercicio se debe a la aplicación de egresos de la empresa que no se relacionan con el desarrollo del proyecto.

Quiero dar las gracias a ustedes, señores accionistas, y también a los trabajadores de PROMIV Promotora Mi Vivienda S.A. por el esfuerzo y el apoyo que han mostrado durante el año 2016. Los resultados obtenidos se encuentran en los rangos esperados en la planificación anual.

Atentamente,



Sandra Gavilanes
Gerente General
PROMIV S. A.