

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LOS SOCIOS DE LA COMPAÑÍA PROMIV PROMOTORA MI VIVIENDA S. A. RESPECTO DEL EJERCICIO ECONOMICO 2017

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 2017. Han sido 12 meses marcados por cambios importantes en el entorno macroeconómico, la necesidad de continuar solucionando los daños causados por el terremoto de abril de 2016 en la costa ecuatoriana, la incertidumbre de un proceso electoral complejo, el cambio de gobierno, las denuncias de corrupción de altos funcionarios públicos que dieron origen a una sentencia contra el Vicepresidente de la República 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 2017, 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 de comportamiento mixto. En efecto, de acuerdo con la información publicada por el Banco Central del Ecuador, existió un crecimiento del Producto Interno Bruto – PIB total del país, del 3%, y en el sector de la construcción, un decrecimiento del -5.9%, el de peor comportamiento 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 una disminución del -0.20%, inferior al del año anterior (1.12%). En tanto que el nivel de desempleo mostró una disminución al ubicarse en el 5.82%, frente al 6.52% del año precedente.

A pesar del bajo nivel de precios del petróleo, el déficit fiscal, el incremento del endeudamiento público, las nuevas medidas económicas anunciadas por el Gobierno y la derogatoria de la denominada Ley de Plusvalía, hace prever que el año 2018 será un período de baja inversión pública, pero de recuperación del sector privado, esperándose una lenta mejora en el sector al que pertenece la empresa, en el entendido de que uno de los motores para mantener el crecimiento de la economía ecuatoriana sería precisamente el sector de la construcción.

¹ Banco Central del Ecuador, Información Estadística Mensual, Boletín 1993, marzo de 2018.

Los resultados del PIB por industria muestran a la construcción como una de las 2 industrias que decrecieron (-5,9%) en 2017. Las ventas en la industria de la construcción se vienen contrayendo desde el año 2014, afectados por la caída de la inversión pública, las salvaguardias, y la incertidumbre jurídica provocada por la Ley de Plusvalía, que limitó la recuperación del sector.

Sin embargo hay que destacar que el índice de confianza del consumidor, ha mantenido una tendencia creciente durante 2017

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 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.
- Cumplir los plazos establecidos para la entrega de departamentos a los clientes con los cuales se tenía compromisos fijados.
- 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 2017, se llevaron a cabo juntas de accionistas para la aprobación del informe anual 2016 del Oficial de Cumplimiento y el plan de trabajo para el año 2017 presentado por el Oficial de Cumplimiento, acta de aprobación de estados financieros, aprobación de la planificación estratégica de la empresa PROMIV S.A. para los años 2017-2021, designación de nuevo Oficial de Cumplimiento Titular y ratificación de la elección de Presidente 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 2017, los cuales se adjuntan al presente informe y se resumen en lo siguiente:

Estado de resultados integral por el período 2017:

Total de ingresos	USD 403.112,06
(-) Costos y gastos	(286.940,81)
(-) Total de gastos de administración y ventas	(114.234,40)
= Utilidad del ejercicio 2016	1.936,86

Situación financiera de la Empresa al cierre del ejercicio 2017:

Total Activos	USD 1.174.642,23
Total Pasivos	1.079.034,27
Total Patrimonio	<u>95.607,96</u>
Total Pasivo más Patrimonio	1.174.642,23

Las cifras de los estados de resultados y balance general muestran el efecto de la aplicación de la estrategia durante el año 2017, en que las actividades se han centrado en ralentizar el proceso de construcción del Proyecto GEA.

5. PROPUESTA DE DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONOMICO

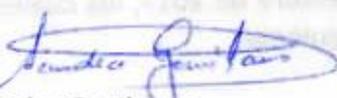
La propuesta de la gerencia para el destino de las utilidades es la siguiente:

Utilidad del ejercicio 2017	2.279
(-) Pago 15% participación trabajadores	342
= Remanente a ser distribuido entre los socios de así convenir la Junta General.	1.937

El impuesto a la renta pagado, por USD 4107, corresponde a la suma de los anticipos desembolsados durante el año, que al constituir impuesto final, constan registrados en los gastos de la empresa.

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 2017. Los resultados obtenidos se encuentran en los rangos esperados en la planificación anual.

Atentamente,



Sandra Gavilanes
Gerente General
PROMIV PROMOTORA MI VIVIENDA S. A.