

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LOS SOCIOS DE LA COMPAÑÍA PROMIV PROMOTORA MI VIVIENDA S. A. RESPECTO DEL EJERCICIO ECONOMICO 2018

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 2018. Han sido 12 meses marcados por cambios importantes en el entorno macroeconómico, básicamente un significativo cambio en la orientación de la economía ecuatoriana para basar el desarrollo en el sector privado, en contraste con lo que venía ocurriendo en los años anteriores en que la orientación se fundaba en el sector público. Sin embargo, se espera que el cambio indicado genere resultados en el mediano plazo; por esta razón, el sector inmobiliario ha mantenido un perfil de estancamiento, que hace necesario aplicar estrategias que permitan sostener a la empresa en el competitivo mercado en que opera.

1. ENTORNO MACROECONÓMICO

El año 2018, 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 1.4%, en contraste con el de 2017, que se recalculó en el 2.4%; y, en el sector de la construcción, un crecimiento de solo el 0.6%, uno de los tres 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 un ligero incremento del 0.27%, mientras que el año anterior fue del -0.20%. En tanto que el nivel de desempleo mostró una disminución al ubicarse en el 4.80%, frente al 5.82% del año precedente.

Como se previó en el informe del año anterior, el año 2018 fue un período de baja inversión pública, pero de recuperación del sector privado; se está produciendo 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 es el sector de la construcción.

Los resultados del PIB por industria muestran a la construcción como una de las 3 industrias de menor desempeño en 2018. Las ventas en la industria de la

¹ Banco Central del Ecuador, Información Estadística Mensual, Boletín No. 2005, marzo de 2019.

construcción, que se venían contrayendo desde el año 2014, mostraron una ligera recuperación que se espera mantenga y fortalezca en el año 2019.

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.

Sin embargo de este propósito estratégico, en el mes de mayo de 2018, la señora Paulina Flores, quien mantiene un contrato de asociación para el desarrollo del proyecto GEA, presentó una demanda de cobro de una letra de cambio que había sido entregada en garantía por PROMIV S.A. Como parte de esta demanda consiguió que el Juez dispusiera la prohibición de enajenar de todos los departamentos del edificio, con excepción de dos que ya se habían vendido. Esta prohibición ha impedido que se realicen ventas tal como estaba previsto y ha originado que se obtenga una pérdida en las operaciones del año 2018. Como evento subsecuente se debe indicar que en abril de 2019, el Juez ha ordenado que las medidas preventivas se apliquen sobre únicamente dos departamentos cuyo avalúo municipal cubriría el valor de la demanda. Debido a estos hechos, la empresa PROMIV S.A. por su parte, ha presentado una demanda por daños y perjuicios a las mencionada señora Flores.

3. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

Durante el ejercicio 2018, se llevaron a cabo juntas de accionistas para la aprobación del informe anual 2017 del Oficial de Cumplimiento y el plan de trabajo para el año 2018 presentado por el Oficial de Cumplimiento, acta de aprobación de estados financieros, acta de ratificación de elección de Gerente General para el período estatutario de dos años y acta de aprobación de venta del terreno ubicado en la urbanización El Condado.

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 2018, los cuales se adjuntan al presente informe y se resumen en lo siguiente:

Estado de resultados integral por el período 2018:

Total de ingresos calculados en base a NIF	USD 196.921,58
(-) Costos y gastos	(178.980,44)
(-) Total de gastos de administración y ventas	(56.554,29)
= Utilidad del ejercicio 2018	(38.613,15)

Situación financiera de la Empresa al cierre del ejercicio 2018:

Total Activos	USD 1.139.987,28
Total Pasivos	1.082.992,47
Total Patrimonio	<u>56.994,81</u>
Total Pasivo más Patrimonio	1.139.987,28

Las cifras de los estados de resultados y balance general muestran el efecto de la aplicación de la estrategia durante el año 2018, en que las actividades se han orientado principalmente en solucionar el proceso judicial planteado por la socia del Proyecto GEA.

5. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON EL IESS

A pesar de soportar una etapa de baja liquidez ocasionada por el problema mencionado, se han cumplido todas las obligaciones tributarias y con el IESS.

El impuesto a la renta pagado, por USD 5.798,52, 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 2018.

Atentamente,



Sandra Gavilanes

Gerente General

PROMIV PROMOTORA MI VIVIENDA S. A.