

INFORME DEL GERENTE GENERAL A LOS SOCIOS DE LA COMPAÑÍA PROMIV PROMOTORA MI VIVIENDA S. A. RESPECTO DEL EJERCICIO ECONOMICO 2019

PRESENTACIÓN

Me dirijo a ustedes para darles cuenta de los acontecimientos más relevantes para PROMIV Promotora Mi Vivienda S.A. ocurridos en el ejercicio 2019. Han sido 12 meses marcados por cambios importantes en el entorno macroeconómico, el gobierno ecuatoriano continuó con un proceso de reforma en la orientación de la economía ecuatoriana para basar el desarrollo en el sector privado, en contraste con lo que venía ocurriendo en la década 2007 al 2017 en que la orientación se fundamentaba 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 2019, 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 mínimo crecimiento del Producto Interno Bruto – PIB total del país, del 0.1%, en contraste con el de 2018, que se recalculó en el 1.3%; y, en el sector de la construcción, una caída del -5.2%, uno de los cuatro 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 decrecimiento del -0.07%, mientras que el año anterior aumentó en el 0.27%. En tanto que el nivel de desempleo mostró un aumento al ubicarse en el 4.95%, frente al 4.80% del año precedente.

Como se previó en el informe del año anterior, el año 2019 fue un período de baja inversión pública, pero de recuperación del sector privado; en el sector al que pertenece la empresa se produjo una recaída frente al ligero incremento de

¹ Banco Central del Ecuador, Información Estadística Mensual, Boletín No. 2018, abril de 2020.

actividad que había mostrado en el año 2018, esto pese a que se entendería que uno de los motores que promueve el crecimiento del empleo y de la economía ecuatoriana es el sector de la construcción.

Los resultados del PIB por industria muestran a la construcción como una de las cuatro industrias de menor desempeño en 2019. Las ventas en la industria de la construcción, que se venían contrayendo desde el año 2014, mostraron una ligera recuperación en 2018 para volver a decrecer en 2019 y no se espera que se fortalezca en el año 2020.

En efecto, a fines del año 2019, la República Popular China reportó los primeros casos de Coronavirus (COVID-19), que en las semanas siguientes se convirtió en una pandemia con profundos impactos sociales y económicos. Ecuador fue uno de los primeros países de Latinoamérica en identificar un caso positivo de este virus, el sábado 29 de febrero de 2020. Luego de considerar varias medidas para controlar la transmisión y mejorar la atención de pacientes afectados por el COVID-19, el miércoles 11 de marzo de 2020, la Ministra de Salud Pública declaró el estado de emergencia sanitaria; y, el lunes 16 de marzo de 2020, el señor Presidente de la República decretó el estado de excepción por calamidad pública en todo el país. Al cierre de abril de 2020, las cifras oficiales muestran un total de 24.934 casos confirmados y un total de 900 fallecimientos a causa de esta enfermedad. Desde el 16 de marzo el país se encuentra en cuarentena para prevenir una mayor propagación del virus y no se espera un regreso a la normalidad total en los siguientes tres meses.

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.

Como se indicó en el informe de la gerencia, del año anterior, 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. Mediante gestiones judiciales desarrolladas durante el año 2019, se consiguió que esta prohibición se limite a dos departamentos cuyo avalúo municipal cubriría el valor de la demanda, con lo cual se reinició el proceso de promoción y venta de este proyecto.

3. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

Durante el ejercicio 2019, se llevaron a cabo juntas de accionistas para la aprobación del informe anual 2018 del Oficial de Cumplimiento y el plan de trabajo para el año 2019 presentado por el Oficial de Cumplimiento, acta de aprobación de estados financieros correspondientes al ejercicio fiscal 2018 y del informe de auditoría correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2018 y acta para designar a la firma de auditores externos para que realice la auditoría de los estados financieros del año 2019 y designar Comisario para el ejercicio 2019.

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 2019, los cuales se adjuntan al presente informe y se resumen en lo siguiente:

Estado de resultados integral por el período 2019:

Total de ingresos calculados en base a NIF	USD 42.191
(-) Costos y gastos	(34.883)
(-) Total de gastos de administración y ventas	(35.762)
(-) Otros ingresos (egresos)	7.207
= Utilidad del ejercicio 2019	(21.247)

Situación financiera de la Empresa al cierre del ejercicio 2019:

Total Activos	USD 1.118.914
Total Pasivos	1.083.166
Total Patrimonio	<u>35.748</u>
Total Pasivo más Patrimonio	1.118.914

Las cifras de los estados de resultados y balance general muestran el efecto de la aplicación de la estrategia durante el año 2019, en que las actividades se han orientado principalmente en solucionar el proceso judicial planteado por la socia del Proyecto GEA.

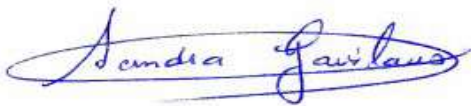
5. CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS Y CON EL IESS

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.

Para este año, dado a que existió pérdida en el año 2018, no se estableció por parte del fisco anticipo de impuesto a la renta

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 2019.

Atentamente,



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