

Quito, 20 de abril del 2017

INFORME DE GERENTE GENERAL

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de compañías, tengo a bien poner en vuestra consideración el Informe correspondiente a la operación y a los Estados Financieros de Asesores Inmobiliarios Constructores Salaverry S.A que comprenden el Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

1. Entorno macroeconómico

En ausencia de una moneda local y ahorros fiscales, el gobierno se ha visto en la necesidad de reducir la aún alta inversión pública y contener el aumento del gasto corriente. Las autoridades también han movilizado diferentes fuentes de financiamiento externo y doméstico y se han realizado algunas reducciones del gasto. Así mismo, se han aplicado medidas temporales para aumentar los ingresos públicos no petroleros y restringir las importaciones.

A esta coyuntura económica se debe sumar las pérdidas sufridas durante el terremoto que se produjo en el mes de abril del 2016 y que afectó principalmente a localidades de Manabí y Esmeraldas. Con el propósito de financiar las labores de reconstrucción, se aprobó una serie de medidas económicas que van encaminadas a la obtención de recursos líquidos que pudieran ser invertidos de forma rápida en la reconstrucción de las zonas más afectadas tales como: Impuesto único al patrimonio, contribución especial a las utilidades, aportes salariales progresivos, incremento del 2% del IVA y venta de activos del Estado. El componente común de estas 5 medidas económicas era la facilidad de traducirlas en liquidez, que más allá de la situación extraordinaria de escasez que ocasionó el terremoto, ya era un problema con el que contaba el sector público ecuatoriano a comienzos del año 2016.

Estas políticas han permitido moderar temporalmente los efectos de los bajos precios el petróleo y financiar la reconstrucción posterior al terremoto, pero también han aumentado los pasivos públicos.

2. Gestión comercial

Es fundamental comunicar algunos aspectos importantes que tienen que ver con el comportamiento de nuestra línea de negocio.

Durante el año 2016 se mantuvieron las políticas de financiamiento para la obtención de créditos para vivienda por parte del BIESS. Incluso el Gobierno ha incidido en la apertura del crédito inmobiliario por parte de la banca privada, a tasas muy competitivas.

La Provincia de Esmeraldas, y especialmente el cantón Tonsupa, otrora consagrada como una zona de alto interés comercial lo que había incrementado la demanda y el interés por parte de los clientes en nuestro nuevo proyecto MANCORA, se vio seriamente afectado por el terremoto del 16 de abril y el del 19 de diciembre que afecto directamente a la localidad.

Esto se ve reflejado a la disminución de ventas y la cancelación de algunas de ellas ya en proceso.

3. Situación financiera

Ahora, es importante pasar a realizar un breve análisis sobre algunos rubros relevantes en la situación financiera de la compañía, por lo que me concretaré a efectuar ciertas evaluaciones de las principales cuentas tanto del Estado de Situación Financiera, así como también del Estado de Resultados Integrales del ejercicio económico 2016.

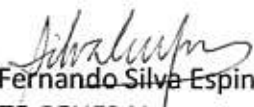
En las cuentas de activo y pasivo no se han registrado eventos significativos que afecten o que merezca una aclaración por parte de la Gerencia General. En el Patrimonio de los accionistas se muestra un valor de \$4988.40 debido a la generación de Utilidad del este ejercicio económico, valor que es puesto a disposición de los accionistas.

En general el 2016 fue un año no favorable para la Salaverry; la situación país post terremoto ha hecho que los gastos en la compañía se vean incrementados, la ausencia casi total de posibles compradores no ha permitido que podamos concretar ventas, actualmente el inventario de departamentos que mantenemos hace que se incurra en costos de mantenimiento de los mismos y gracias al tipo de departamento que ofrecemos, este costo es significativo.

PROYECCIONES PARA EL 2017

Se plantea realizar una inversión en publicaciones con el fin de prospeccionar de mejor forma a interesados en el proyecto en inventario, se re direcciona la empresa hacia la reconstrucción de viviendas afectadas por los movimientos telúricos y a la asesoría, planificación, diseño de proyectos que es parte de la línea de negocio de la empresa.

Atentamente,


Carlos Fernando Silva Espinoza
GERENTE GENERAL