

Quito, 28 de abril del 2019

## INFORME DE GERENTE GENERAL

Señores Accionistas:

Cumpliendo 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 2018, 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**

Ecuador termina el año con dificultades económicas y con una deuda externa que continúa en niveles mayores al 40 %, herencia del modelo económico y político del pasado Gobierno. Adicionalmente, hubo buenos resultados de la remisión tributaria que ha cerrado en un monto aproximado a los \$ 1.250 millones. Sin embargo, la producción petrolera, se ha mantenido a la baja.

A la par, el Gobierno ha buscado realizar correcciones (reducción de subsidios y del gasto corriente) que le lleven a bajar el déficit, pero que le ha generado una visión negativa de la ciudadanía.

Por ejemplo, sobre el incremento de los precios de la gasolina, el 75 % de la población se mostró en desacuerdo. Mientras que el 21,5 % estuvo de acuerdo y el 3,5 % no dio respuesta. En Quito y Guayaquil el desacuerdo fue del 84,9 % y 82,9 %, respectivamente, según una encuesta de Cedatos publicada en esta semana.

Entre tanto, sobre la reducción de los salarios de los funcionarios de nivel jerárquico superior, el 80,6 % de los consultados se mostró de acuerdo.

### **2. Gestión comercial**

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

Durante el año 2018 El BIESS mantuvo sus préstamos para compra de vivienda, pero existen muy pocos interesados en comprar una vivienda, el principal factor para que esto ocurra dejadas por el terremoto del 2016.

La Provincia de Esmeraldas, y especialmente el cantón Tonsupa, era una zona de alto interés comercial, la demanda y el interés por parte de los clientes en nuestro nuevo proyecto el cual lleva por nombre MANCORA era alto, lamentablemente, la recesión

económica, la incertidumbre ue genera nuestro gobierno y las secuelas del terremoto 16ª ha hecho que la demanda de nuestros departamentos baje durante el 2017 y 2018.

Sin embargo durante el 2018 la empresa a logrado cerrar el año generando una utilidad, esto debido a la reducción casi en la totalidad de gastos de nómina.

### **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 2018.

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 compañía se muestra un valor de \$ 9855.34 como resultado del ejercicio debido a la generación de la utilidad de este ejercicio económico, valor que es puesto a conocimiento de los accionistas para tomar las medidas pertinentes.

En general el 2018 fue un año algo favorable para la Salaverry; la situación país pos terremoto ha hecho que los departamentos de la compañía no se puedan vender en el tiempo requerido para mantener el punto de venta de la operación de la compañía, la ausencia casi total de posibles compradores no ha permitido que podamos concretar posibles 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 2019**

Trabajaremos arduamente en la publicidad de nuestro proyecto MANCORA, buscaremos consolidarnos nuevamente dentro del mercado de bienes inmuebles del cantón Tonsupa, buscaremos nuevas formas de comercializar nuestros departamentos, mediante ferias, casas abiertas, y cualquier tipo de publicidad de la que podamos hacer uso.

Y trabajaremos en la búsqueda de nuevo lugares para seguir con nuestra línea de negocio.

Atentamente,

  
Carlos Fernando Silva Espinoza  
GERENTE GENERAL