

QUITO, 21 MARZO DEL 2019

SEÑORES:
INMOINSELESA S.A.

PRESENTE.-

INFORME DE GERENCIA

De mi consideración:

Por medio de la presente pongo a su consideración y conocimiento el Informe de Gerencia que resume las actividades correspondiente al ejercicio económico del 2018

I.- ENTORNO ECONOMICO

El producto interno bruto (PIB) paso de -1.2% en 2016 a un crecimiento de 2.4% en el 2017. A la fecha, la estimación del Banco Central indica que la economía creció 1.4% durante el 2018, bastante cercano a la previsión de 1.5% que se había planteado a mediados del 2018. Las industrias con mayor crecimiento durante el 2018 fueron: Acuicultura y pesca de camarón (4.3%), enseñanza y servicios sociales y de salud (13,8%) alojamiento y servicios de comida, (4.0%). Dentro de las dieciocho macro industrias que conforman el PIB del Ecuador, las principales que presentaron variaciones negativas al cierre de 2018 fueron refinación de petróleo (-10.0%) y pesca (3.5%). Según el Banco Central el PIB a valor nominal se ubica actualmente en USD 108,398 millones.

Los principales indicadores macroeconómicos del Ecuador, determinados al cierre de 2018 se presentan a continuación:

INDICADORES MACROECONÓMICOS ECUADOR

Rubro	Valor	Rubro	Valor
Crecimiento PIB (prev) (en porcentaje 2018)	1.4%	Crecimiento anual PIB (t/t-4) IV trimestre 2018	0.80%
Deuda Externa Pública como % PIB	32.6%	Inflación mensual (dic- 2018)	0.10%
Balanza Comercial Total (millones USD) ene-dic 2018	-514.5	Inflación anual (dic - 2018)	-0.20%
PIB nominal 2018 (USD miles de millones)	108.4	Inflación acumulada (dic 2018)	0.27%
Riesgo país (31-dic-18)	826.00	Remesas recibidas(millones USD) 2018	3030.58
Precio Barril Petróleo WTI (USD al 31-diciembre-17)	45.94	Tasa de Desempleo Urbano (dic - 2018)	4.8%

Fuente: BCF

Inflación. La inflación a diciembre de 2018 fue de 0.27 %, reflejando un cambio en la tendencia al considerar que el 2017 se cerró con una inflación negativa (-0.20). La inflación

mensual se ubicó en 0.10%. Desde inicios de 2016, la inflación presenta una marcada reducción, lo cual es reflejo de la contracción en el consumo de los hogares a causa de la situación económica por la que atraviesa el país, sin embargo, se espera que la inflación se mantenga positiva durante el 2019.

SECTOR EXTERNO

Balanza Comercial:

De enero a diciembre de 2018 las **importaciones** totales en valor FOB alcanzaron USD 22,120.6 millones, superior en 16.2% con el cierre de 2017 (USD 19,033.20 millones). Por grupo de productos se evidenció que, la importación de materias primas representó el 33.9% del total, bienes de consumo representó el 22.7%, combustibles y lubricantes representó el 19.6% del total, bienes de capital representó 23.5% y productos diversos disminuyeron el 0.3%. La procedencia de los bienes radica principalmente en Estados Unidos, Alemania, Rusia, Italia, entre otros.

Exportaciones totales. - Durante el periodo enero-diciembre 2018 las exportaciones totales alcanzaron un valor de USD 21,606.1 millones, siendo superiores en 13.0% frente a lo reportado en su similar periodo en el 2017 (USD 19,122.5 millones). Las exportaciones petroleras crecieron en un 27.3% en relación al año anterior pasando de USD 6,913.6 millones a USD 8,801.7, mientras que las no petroleras registraron un incremento de 4.9%. El incremento de las exportaciones no petroleras se sustentó principalmente en enlatados de pescado y banano.

Luego del Acuerdo Comercial firmado con la Unión Europea en enero de 2017, las exportaciones no petroleras a este destino han mantenido una tendencia creciente debido a los beneficios mutuos.

A septiembre de 2018, la producción diaria petróleo fue de 524.11 miles de barriles, siendo la producción pública el 77.7% del total con 407.3 miles de barriles diarios. Por su parte, la producción privada participó con el 22.28% del total con una producción de 116.8 miles de barriles.

PRECIO PROMEDIO INTERNACIONAL DEL PETRÓLEO



Los flujos de inversión extranjera directa (IED) durante el 2018 vio un fuerte incremento respecto al 2017 impulsado principalmente por inversión extranjera en minas y canteras. El valor del saldo total en el 2018 fue de USD 1,401.03 millones comparado con USD 618.44 millones en 2017 un crecimiento del 127%.

SECTOR MONETARIO Y SISTEMA FINANCIERO

De acuerdo a la información publicada por el Banco Central del Ecuador, las tasas de interés referenciales se modificaron ligeramente durante el 2018, es así que la tasa pasiva referencial fue de 5.43% para diciembre de 2018, mientras que la tasa activa referencial fue de 8.69% existiendo un spread de tasas activas y pasivas de 3.26%, superior al 2.88% a diciembre de 2017. Esto podría indicar un ligero deterior de las carteras de las instituciones financieras.

En lo que respecta a la evolución del crédito en el sistema financiero nacional, durante el 2018 hubo un incremento en el monto de las operaciones activas, así como en el número. Las instituciones financieras, fueron menos restrictivos en el otorgamiento de créditos para varios segmentos. En el siguiente gráfico se puede observar que el crédito se restringió en el 2015 y se mantuvo a niveles bajos en 2016, pero tiene una fuerte tendencia ascendente desde el 2017.

MONTO Y NUMERO DE OPERACIONES DE CRÉDITO POR AÑO

MONTO DE OPERACIONES ACTIVAS Y NÚMERO DE OPERACIONES
2013 - 2018



Fuente: BCE y Superintendencia de Bancos

SECTOR FISCAL

*El total de **recaudación tributaria** en el 2018 sumó USD 14,077.56 millones, siendo superior en un 10.6% frente a lo registrado en similar periodo de 2017 (USD 12,728.79 millones). Los impuestos que más aportan a la recaudación total son: El IVA con USD 4,789.06 millones, y el Impuesto a la Renta con USD 5,319.72 millones otro impuesto significativo es el ISD con USD 1,206.09 millones. De acuerdo a la información presentada por el SRI, la meta de recaudación para el 2018 se cumplió al 97%, inicialmente se había planteado una recaudación de USD 14,450.00 millones.*

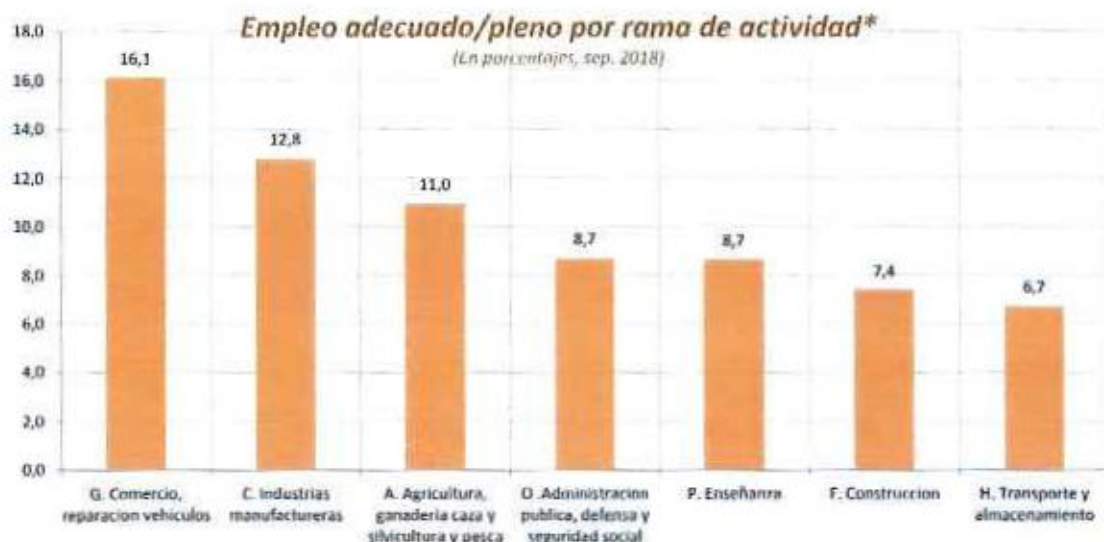
De acuerdo a la información que presenta de manera mensual el Ministerio de Finanzas, la deuda externa agregada del Ecuador se ubica en USD 49,429 millones lo que equivale al 45.2% del PIB. De acuerdo al Presupuesto del Estado aprobado para el 2019 se estima que el país tendrá una necesidad de financiamiento de alrededor de USD 9.000 millones para el 2019. Sin embargo, según la información divulgada por el Ministerio de Finanzas y publicada por medios nacionales, el gobierno tendría identificado las fuentes de financiamiento en un 80% sin contar con el reciente acuerdo firmado con el FMI.

Mercado Laboral.

Empleo y Ocupación:

De acuerdo con el INEC, a septiembre de 2018, la tasa de empleo adecuado / pleno nacional fue de 48.8% con manteniéndose prácticamente al mismo nivel que en mismo periodo de 2017 y 1.1% superior al mismo mes en 2016, es decir, no ha habido un crecimiento en el empleo adecuado a nivel nacional.

A septiembre de 2018, las ramas de actividad con mayor participación en el empleo adecuado nacional fueron: comercio (16.1%), industria y manufactura (12.8%), agricultura, ganadería, caza y silvicultura y pesca (11.0%), administración pública, defensa, planes de seguridad social (8.7%). Estas industrias tienen prácticamente el 50% del empleo adecuado nacional como se indica a continuación:



Fuente: INEC. Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo. Indicadores Laborales septiembre 2018.

A continuación procedo a describir los resultados en las diferentes áreas de Gestión de la compañía durante el 2018

1. Durante el año 2018, InmoInselesa S.A. mantiene sus Inversiones en tres bienes Inmuebles: a) La Construcción del Edificio Corporativo; b) Un Nuevo Centro de Distribución en Cuenca y 3) Un nuevo terreno en la ciudad de Guayaquil que servirá como nuevo Centro de Distribución y Almacenamiento de productos de consumo.

ACTIVO	
CAJA DOLARES	800
BANCO PICHINCHA	3.048,92
CRED. TRIBUTARIO (IVA EN COMPRAS)	62.366,14
CONSTRUCCION EDIFICIO CORPORATIVO	2.288.945,03
PROYECTO OFICINAS CUENCA	1.503.836,21
ADECUACIONES AGENCIA GUAYAQUIL	1.150.504,14
TERRENOS	750.750,00
TOTAL ACTIVO	5.760.250,44

Con respecto a sus obligaciones con terceros, cabe indicar que la empresa se financio con los aportes que realizo Grupo Superior al Edificio y que paso a facturar a esta empresa al ser esta la que construirá el Edificio Corporativo y el segundo pasivo importante es con

Corporación Superior que le presto el dinero para que compre los dos nuevos centros de Distribución y la continuación de Obras que se realizan en el Edificio Corporativo . El monto total del pasivo es el siguiente:

PASIVO CORRIENTE	
Subtotal PROVEEDORES LOCALES	-1.360.956,90
RETENCION 100% IVA	-792,72
Subtotal RETENC EN LA FUENTE X PAGAR	-708,6
CPR CORPORACION SUPERIOR L/P	-4.399.501,90
TOTAL PASIVOS	-5.761.960,12

Con respecto a su Estado de Resultados podemos indicar que únicamente corresponde a gastos operativos de acuerdo al siguiente detalle:

GAD UTILES OFICINA	205,48
GAD IMPUESTOS,TASAS Y CONTRIBUCIONES	1.959,01
OIN OTROS INGRESOS	-100
OGT COMISIONES BANCARIAS	280,28
OGT GASTOS NO DEDUCIBLES	164,91
Suman Otros Egresos	445,19
PERDIDA	2.509,68

La empresa ha cumplido con todas sus obligaciones con las entidades de control y sus accionistas.

Atentamente,

Lie Santiago Vergara
Gerente General