

QUITO, 16 MARZO DEL 2017

SEÑORES

ACCIONISTAS

INMOBILIARIA NALON

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 2.016

1.- ENTORNO ECONOMICO

***La evolución del crecimiento del PIB** nacional ha pasado de 0,2 % en 2015 a una caída del -1,7% en el 2016 según El Banco Central del Ecuador. Principalmente esta variación negativa se debe a la caída de los precios del petróleo y los efectos del terremoto de abril. Entre otros factores, están la apreciación el dólar y la devaluación de las monedas de los países vecinos. Además, otros sectores se han visto afectados ya que existe una fuerte caída en la demanda de los hogares debido a una escasez de los recursos.*

***La producción nacional de crudo:** La Producción Nacional de Petróleo hasta octubre de 2016 presentó un incremento de 1.2% con relación al mismo periodo del 2015. La producción sigue baja en comparación al periodo 2010-2014. Según el BCE, la disminución de la producción se asocia con la caída de los precios del petróleo en el mercado internacional, que hizo que el Gobierno modifique las inversiones en el sector y recorte la producción, priorizando los campos más rentables o con menores costos de producción.*

La delicada situación del mercado de uno de nuestros principales productos de exportación sigue deteriorada, pero los resultados mejoran al final del 2016. Además, se espera que las decisiones de la OPEP para reducir la producción de petróleo a nivel mundial, mejoren el precio del mismo. El West Texas Intermediate (WTI) en octubre de 2016 alcanzó un valor promedio de 49.9 USD/barril, mostrando un incremento en su precio de 7.8% con relación al mismo mes del 2015: En el mismo mes y año, los precios del crudo Oriente y Napo registra un incremento de 9.4% y 14.4% respectivamente, con relación a octubre de 2015.

Inflación. El Ecuador registro una inflación al 1,12% en el 2016 frente al 3,38% en el 2015. Al final del año, se registra una inflación mensual de 0,16% lo cual muestra un mejor dinamismo de precios que al comienzo del año. Según la CEPAL el Ecuador se encuentra en los 4 países con mayor retroceso de Sud América en el 2016.

SECTOR EXTERNO

Balanza Comercial. A comparación con el 2015, donde hubo un déficit de USD 2 028,29 millones, el saldo de la balanza comercial con los datos cortados de enero a diciembre del 2013 al 2016, se observa en el año 2016 un superávit de USD 1 247,0 millones. Este superávit se debe principalmente a la disminución de las importaciones que decrecen en un -23,97%.

Esta disminución de las importaciones se debe a restricciones arancelarias y cuotas de importación que estuvieron en vigencia desde febrero del 2016. Esta medida fue tomada de emergencia por la caída de los precios del petróleo y la apreciación del dólar, determinó la aplicación de sobretasas arancelarias entre 5% y 45% sobre 2.964 subpartidas que afectan a 32% de las importaciones.

En lo que concierne a las exportaciones, la Balanza Comercial Petrolera disminuyo su nivel de exportaciones pero mostró un superávit mayor al obtenido en el 2015 como consecuencia de la disminución de las importaciones. La Balanza Comercial no Petrolera tuvo un decrecimiento en el -2,8%.

Otro aspecto importante en los temas comerciales para el año 2017 es el acuerdo comercial multipartes con la Unión Europea donde forman parte también Colombia y Perú. De esta forma el Ecuador abre las puertas a un gran mercado, lo cual le permitirá conocer un mayor desarrollo y crecimiento.

Inversión extranjera Directa (IED). En el segundo trimestre de 2016 la Inversión Extranjera Directa registró un flujo de USD 38.3 millones, cifra inferior en USD 129.5 millones comparada con el valor presentado en el primer trimestre de 2016. Este monto de 167.8 millones es significativamente inferior al del 2015 por 348.5 millones. Las ramas de actividad en donde más se ha invertido fueron: Explotación de minas y canteras, Construcción, Servicios prestados a empresas y Electricidad, gas y agua. Para el 2017 se estima una mejor IED debido a las importantes inversiones en el sector de la minería.

SECTOR MONETARIO Y SISTEMA FINANCIERO

Reservas internacionales (RI), oferta monetaria y liquidez total. El nivel de RI cerro al 30 de noviembre el 2016 con un saldo de \$ 3.907,3 millones (\$ 2.495,96 millones en 2015). En el Ecuador las reservas internacionales sirven para cubrir la emisión de moneda irracionaria en circulación, las reservas bancarias del sistema financiero privado depositadas en el BCE y los depósitos de la banca pública.

Para noviembre de 2016 la liquidez total fue de USD 43,608.2 millones, de la cual las especies monetarias representan el 27.6%, mientras que la oferta monetaria alcanzó USD 20,746.8 millones. En comparación al 2015, la liquidez total aumento en un 10,12%.

Las capacitaciones del sistema financiero, tomando en cuenta los depósitos de empresas y hogares en el Sistema Financiero alcanzaron en noviembre 2016 USD 31,392.7 millones, lo que representa un crecimiento anual de 13,9%. Estos resultados muestran directamente el desarrollo de la actividad económica. La cartera por vencer del Sistema Financiero al sector privado (empresas y hogares) en noviembre 2016 fue de USD 25,184.4 millones, valor similar al del 2015, lo cual confirma la estrategia de las instituciones financieras para proteger la liquidez del sistema.

Morosidad de la cartera. En septiembre de 2016 el índice de morosidad de la cartera fue de 4,21% para todo el sistema bancario, es decir que aumento en 0,55 puntos de un año al otro (3,66% en diciembre del 2015). Existen segmentos con una morosidad más alta como los créditos de consumo y el microcrédito. Esto refleja la desaceleración de las actividades productivas y la menor disponibilidad de ingresos de las familias. Debido a este aumento las cooperativas han decidido reforzar los esquemas y los criterios de calificación del solicitante. En el transcurso del año este índice ha ido bajando, lo cual muestra que hay indicios de una reactivación económica.

SECTOR FISCAL

Ingresos. Según el Banco Central del Ecuador, los ingresos totales registrados, del SPNF (Sector Fiscal), a octubre del 2016 alcanzaron los USD 24.237 millones, es decir 16,45% menos que en el 2015. De estos, los ingresos petroleros representan el 16%, es decir que su porcentaje es mayor que en el 2015 (11,5%). Los ingresos no petroleros representan el 82% y los resultados operacionales de las empresas públicas el 2%. El rubro de mayor aporte a los ingresos totales de octubre lo constituyeron los ingresos tributarios con el 49%. En este año, los ingresos se ven afectados principalmente por una menor recaudación de tributos.

Gastos y déficit. Las cifras de gastos del SPNF a octubre 2016 llegaron a un total de \$28,238 millones, registrando una reducción de -6,5% respecto al año anterior. Las reducciones más importantes se han dado en otros gastos (-22,3%), compra de bienes y servicios (-13,9%). Los rubros de gastos de capital y gastos corrientes tuvieron disminuciones menos importantes de -8,9% y -5,5% respectivamente. Por el contrario, los rubros de prestaciones de seguridad social e intereses tuvieron incrementos de 10% y 12,3%, respectivamente. El resultado global registrado a octubre de 2016 alcanzó la cifra de \$-4000 millones.

A diciembre del 2016 el déficit fue de USD 6,082 \$ millones según el ministerio de finanzas. Este monto es 2 millones más alto que a diciembre del 2015. El 2016 fue un año atípico debido a la apreciación del dólar, el precio del barril del petróleo y el terremoto del 16 de abril. A esto se suman los pagos imprevistos de USD 1000 millones a Chevron y Oxy por procesos judiciales.

Comparado al 2015, el precio del petróleo no fue un factor determinante de los resultados fiscales ya que este se recuperó en el segundo semestre del 2016. El Gobierno mantuvo el precio de equilibrio, para que se alcance a cubrir los costos de producción, la compra de derivados y las tarifas a petroleras privadas.

Movimiento de la deuda pública. La deuda pública total, entre 2011 y diciembre del 2016, pasó de USD 14.561,69 millones a USD 38.136,6 millones. Esto implica un crecimiento del 161,89% en estos años. En comparación al 2015, la deuda pública aumento en un 16,37%. Este incremento se explica por el comportamiento de la deuda externa pública, que había tenido un crecimiento moderado promedio de 12% en 2011 y 2012, que creció luego a 18.8% el siguiente año, en 2014 creció 36.1% y en 2015 en un 26,97%.

La deuda pública, en su proporción con relación al PIB ha ido aumentando y pasó de representar 18.4% del PIB en 2011 a 27,87% a diciembre de 2016. Este porcentaje hubiera estado al límite porcentual de 40% permitido por la Constitución si no se hubieran realizado el Decreto para disminuir el valor de la deuda.

En el sector fiscal, el Gobierno por la pronunciada reducción de ingresos de caja, por la caída de los precios del petróleo, la apreciación del dólar y el terremoto de abril, ha aplicado medidas a corto plazo como la búsqueda y la contratación de mayor endeudamiento, el uso de la liquidez interna, la entrega de activos estatales a cambio de recursos frescos y la reducción de subsidios.

Mercado Laboral. Los indicadores laborales presentados por el INEC, en la Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo a diciembre 2016, señalan que, a nivel nacional, el empleo adecuado es de 41,5% de la población económicamente activa, lo que representa una disminución significativa de 5 puntos porcentuales con respecto al 46,5% de diciembre de 2015. La tasa de desempleo nacional a diciembre de 2016 se ubicó en 5,2%, con una diferencia de 0,4 puntos porcentuales respecto al 4,8% de 2015 lo cual muestra que al final del año 2016 las oportunidades de trabajo se han ido mejorando (al comienzo del 2016 la tasa estaba en 5,7%). Existe un claro deterioro de la calidad del empleo durante el último año, menos el 50% de la población económicamente activa posee un empleo pleno, es decir un empleo que garantice un salario estable de acuerdo a la ley y condiciones de trabajo adecuadas

PERSPECTIVAS GENERALES PARA 2017

Para 2017, el Banco Central del Ecuador (BCE) efectuó una previsión de crecimiento del Producto Interno Bruto de 1,4%, pronostico bastante optimista saliendo de un año en el que la economía fue inestable y limitada. Según el FMI y el Banco Mundial y la CEPAL se estima un crecimiento de 0,2%. En todo caso, el escenario para el 2017 es más favorable que el del año presente.

En el 2016, se aprobó un presupuesto para 2017 donde las necesidades del Ecuador suman USD 5 300 millones para cubrir parte de su gasto público y pago de deuda e intereses. Este financiamiento corresponde a la mitad de lo que se necesitó para el 2016 principalmente por la emisión de bonos y porque el Gobierno ya no tendrá que hacer tantas inversiones importantes. Sin embargo, todo parece indicar que el Gobierno continuara en esta tendencia de endeudamiento. En el 2016 el Ecuador estuvo cerca de alcanzar el techo legal del 40% de endeudamiento en relación con el PIB. En octubre el Gobierno emitió un Decreto para ampliar su endeudamiento encontrando una nueva forma

de contabilizarlo, con el concepto de "deuda consolidada" donde se saca de la contabilidad las deudas con entidades de la "familia del Estado" como el IESS y la CFN se mejoró el peso de la deuda a un 27%.

Las empresas prefieren esperar que el escenario político se aclare para tomar decisiones de inversión y de reestructuración. El Ecuador tiene que reactivar su economía y la demanda acostumbrándose, en los próximos 2-3 años, al nuevo precio del barril del petróleo. Para el 2017 se estiman mejores resultados ya que en el último trimestre se observa una recuperación del país. Además, como posibles factores de mejora de ingresos se espera que los precios del petróleo suban, que la firma y aceptación del tratado de comercio con la Unión Europea, y que las Inversión Extranjera Directa en minería también son cuestiones que contribuirían a un mejor escenario económico para el próximo año.

2.- ASPECTOS RELEVANTES

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico y a su costo de adquisición de conformidad con lo permitido en la NIC-27: Estados financieros separados, así como en la NIC-28: Inversiones en asociadas.

Las inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio se muestran a su costo de adquisición de conformidad con lo permitido en la NIC-27.

Con estas aclaraciones el balance de los Activos de Inmobiliaria Nalón es el siguiente:

El Monto total de Activos de la Compañía es de US \$ 1,734,730 que se explicó en los párrafos anteriores se compone de Terrenos, Edificaciones e Inversiones en Acciones.

ACTIVO	
ACTIVO CORRIENTE	DOLARES
CAJA	
Caja Dólares	1.586,90
Banco Pichincha	12.172,66
Suma Caja-Bancos	13.759,56
OTRAS CUENTAS X COBRAR	
Cuentas x Cobrar The Ring	12.972,00
Cuentas x Cobrar San Sebastian	87.500,00
Cuentas x Cobrar Artholes	411.500,00
Cuentas x Cobrar Servindinsa	16.233,89
Suma OTRAS CX C	528.205,89
CREDITO TRIBUTARIO	
Anticipo impuesto renta	2.287,12
Impuestos renta año 2015	6.323,96
Suma CREDITO TRIBUTARIO	8.561,08
OTRAS INVERSIONES	
PROPIEDADES DE INVERSION	
Terrenos Solamar (20,60 HA)	2.000,75
Avaluo Terreno Solamar 20,60 (ha)	148.399,25
Avaluo Construccion Solamar 1800m2	180.000,00
Terrenos Cuadra Vieja (8,32 (ha)	415.402,00
Deterioro Terreno Cuadra Vieja 8,32 (HA)	-315.562,00
Avaluo Construccion Cuadra Vieja 190m2	30.400,00
Derechos y Acciones Santa Luisa 1y2	8.722,41
Edificios Campo Alegre (156,63 m2)	9.739,72
Avaluo Edificios Capo Alegre 156,63m2	119.064,28
Locales comerciales Home Desing Plaza	380.169,34
Suma PROPIEDADES DE INVERSION	978.335,75
DEPRECIACION PROPIEDADES DE INVERSION	
Depreciacion Construccion Solamar	-27.000,00
Depreciacion Construccion Cuadra Vieja	-4.560,00
Depreciacion Construccion Edificio Campo Alegre	-19.320,60
Suma DEPRECIACION ACUM PROPIEDADES DE INVERSION	50.880,60
ACTIVOS FIJOS	
Muebles y enseres	9.337,90
Suma ACTIVO FIJO	9.337,90
ACTIVO LARGO PLAZO	
INVERSIONES	
VALOR NOMINAL	
Acciones Vista Hermosa	30,6
Acciones San Sebastian	1.990,00
Acciones Inselesa	133
Acciones Inmaneg	2.000,00
Acciones Lurago	5.000,00
Acciones Arthoteles	320
Acciones Tierrador	3.400,00
Acciones Tawa	160
Acciones Campos Verdes	2.500,00
Derechos y participaciones Campos Verdes- Guayllabamba	154.301,70
Acciones Mercado Squadra	1
Acciones The Ring	1.128,00
Suma V. NOMINAL ACCIONES	170.953,30
APORTES FUT CAPITALIZACIONES	
Aporte Tierrador	76.467,83
Suma APORTES CAPITALIZ.	76.467,83
TOTAL ACTIVO	1.734.750,71

Por el lado de los pasivos y patrimonio tenemos:

PASIVO	
PASIVO CORRIENTE	DOLARES
Suma PTMOS LOCALES	-1.023.699,80
IMPUESTOS POR PAGAR	
Impuesto renta por pagar	-8.271,19
IVA por pagar SRI	-2.029,24
Suma IMPTOS POR PAGAR	-10.300,43
PRESTAMOS EXTERIOR	
FIDEICOMISO HOME DESING PLAZA	-1.870,86
Suma PTMOS EXTERIOR	-1.870,86
TOTAL PASIVO	-1.035.871,09
PATRIMONIO	
CAPITAL SOCIAL	
Vergara Donoso Jaime	-490
Vergara Donoso J. Sebastián	-490
Vergara Donoso Andrea	-490
Donoso Game María Alicia	-530
Suma CAPITAL SOCIAL	-2.000,00
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	
APORTE ANDREA VERGARA	-95.000,00
APORTE JAIME VERGARA	-110.000,00
Suma APORTE FUTURA CAP	-205.000,00
RESERVAS	
Reserva Legal	-1.847,01
Suma RESERVAS	-1.847,01
RESULTADOS	
Resultados por adopcion NIIF	-197.880,40
Resultado año 2012	57.350,00
Resultado año 2013	11.584,10
Resultado año 2014	-63.808,74
Resultado ejercicio actual	-297.277,57
Suma RESULTADOS	-490.032,61
TOTAL PATRIMONIO	-698.879,62
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	-1.734.750,71

Con respecto a su Estado de Resultados corresponde a Ingresos Totales por US \$ 226,972,32 y gastos por mantenimientos, impuestos, dando un egreso total de US \$ 58,751, dejando una utilidad neta de US \$ 168,240.

INGRESOS	
Dividendos recibidos	-209.363,23
Rendimientos financieros	-2.761,15
Reembolsos de gastos	-353,4
Vtas Servicios	-14.494,54
Suma INGRESOS	-226.972,32
GASTOS	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES	
Impuestos Predial	3.750,47
Patentes	5.100,00
Impuesto sobre activos	1.069,48
Cuotas condominio	7.753,61
Gasto Atencion Clientes	162,89
Gasto Pasajes aereos	243,32
Gasto movilizacion	211,46
Gasto Utiles de oficina	321,55
Gasto energia electrica	49,07
Contribución Supercías	1.690,18
Mantenimiento y reparaciones	16.953,99
Autoria Externa	1.680,00
Gastos de Aseo y Limpieza oficinas	2.315,74
Comisiones Bancarias	90,42
Internet o telecomunicacion	395,13
Contribucion utilidades	193,1
Gasto Depreciacion	8.480,10
Suma IMPUESTOS	50.460,51
APROPIACIONES	
Impuesto renta anual corriente	8.271,19
Suma APROPIACIONES	8.271,19
RESULTADO DEL EJERCICIO	-168.240,62

- *Las políticas contables de la Empresa son las autorizadas por la Superintendencia de Compañías. Estas políticas en sus aspectos importantes están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.*
- *La administración de la Empresa, cumple con las disposiciones de los Accionistas, así como con las normas legales vigentes.*
- *Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables.*

Todos los documentos relacionados con la actividad económica de la compañía se encuentran a disposición de los señores accionistas.

Atentamente,



*Santiago Vergara
Gerente General.
Inmobiliaria Nalón*