

QUITO, 16 MARZO DEL 2018

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 2.017*

#### 1.- ENTORNO ECONOMICO

*El producto interno bruto (PIB) ha pasado de -1,7% en 2016 a un crecimiento estimado del 1,5% en el 2017. Al cierre del III trimestre de 2017 (última información disponible), mostró una tasa de variación trimestral de 0,9% con respecto al segundo trimestre de 2017, y una variación interanual de 3,8% con respecto al tercer trimestre 2016. Las industrias de mayor expansión fueron: Refinación de petróleo (47,2%), actividades de servicios financieros (13,8%) y correo y comunicaciones, (9,1%). Dentro de las dieciocho macro industrias que conforman el PIB del Ecuador, únicamente dos presentaron variaciones negativas al cierre del III trimestre de 2017.*

*Los principales indicadores macroeconómicos del Ecuador, determinados al cierre de noviembre de 2017 se presentan a continuación:*

#### INDICADORES MACROECONÓMICOS ECUADOR

<u>Índice</u>	<u>Valor</u>	<u>Índice</u>	<u>Valor</u>
<i>PIB (prev) (en porcentaje 2017)</i>	<i>1,5%</i>	<i>Crecimiento anual PIB (t/t-1) III trimestre 2017</i>	<i>3,80%</i>
<i>Deuda Externa Pública como % PIB (nov - 2017)</i>	<i>31,4%</i>	<i>Inflación mensual (Nov - 2017)</i>	<i>-</i> <i>0,27%</i>
<i>Balanza Comercial Total (millones USD) ene nov 2017</i>	<i>26,8</i>	<i>Inflación anual (Nov - 2017)</i>	<i>-</i> <i>0,22%</i>
<i>RI (millones USD dic-17)</i>	<i>2.451,07</i>	<i>Inflación acumulada (Nov 2017)</i>	<i>-</i> <i>0,38%</i>
<i>Riesgo país (31-dic-17)</i>	<i>459,00</i>	<i>Remesas (millones USD) III trimestre 2017</i>	<i>752,23</i>
<i>Precio Barril Petróleo WTI (USD al 31-diciembre-17)</i>	<i>57,94</i>	<i>Tasa de Desempleo Urbano (dic - 2017)</i>	<i>4,6%</i>

**Inflación.** La inflación al 30 de noviembre de 2017 fue de -0,22 %, siendo la variación anual más baja en los últimos años. Por su parte, la inflación mensual se ubicó en -0,27%. 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.

## **SECTOR EXTERNO**

### **Balanza Comercial:**

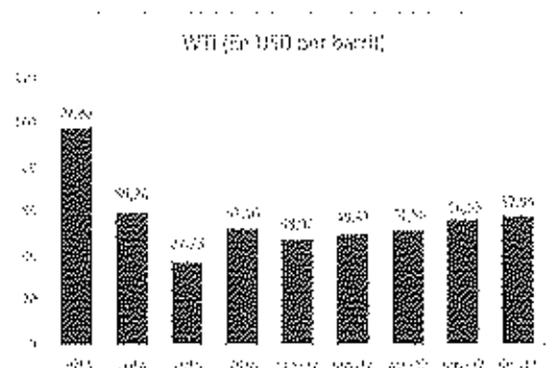
De enero a noviembre de 2017 las **importaciones** totales en valor FOB alcanzaron USD 17.335,8 millones, superior en 23,40% con noviembre de 2016 (USD 14.049,90 millones). Por grupo de productos se evidenció que, la importación de combustibles y lubricantes representó el 30,1% del total, bienes de consumo representó el 30,5% del total, materias primas representó el 20,1% del total, bienes de capital representó 18,3% y productos diversos disminuyeron en -16,8%. La procedencia de los bienes radica principalmente en Estados Unidos, Alemania, Rusia, Italia, entre otros.

**Exportaciones totales.-** Durante el periodo enero-noviembre 2017 las exportaciones totales alcanzaron un valor de USD 17.362,6 millones, siendo superiores en 14,2% frente a lo reportado en su similar periodo en el 2016 (USD 15.210,12 millones). Las exportaciones petroleras decrecieron en -3,0%, mientras que las no petroleras registraron un incremento de 7,6%. El incremento de las exportaciones no petroleras se sustentó principalmente en productos tradicionales como banano y plátano, camarón, cacao y elaborados, entre los principales.

Luego del Acuerdo Comercial firmado con la Unión Europea en enero de 2017, las exportaciones no petroleras a este destino a noviembre de 2017, implicaron un incremento de 13% respecto al 2016

Al cierre de noviembre de 2017, la producción diaria petróleo fue de 521,0 miles de barriles, siendo la producción pública el 77,22% del total con 402,3 millones de barriles. Por su parte, la producción privada participó con el 22,80% del total con una producción de 118,8 millones de barriles

### **PRECIO PROMEDIO INTERNACIONAL DEL PETRÓLEO**



Los flujos de **inversión extranjera directa (IED)** en el periodo 2008 – 2015 mostraron un comportamiento ascendente. La IED para el tercer trimestre de 2017 fue de USD 134,44 millones; monto inferior en 4,03% al registrado en su similar periodo en el 2016 (USD 129,24 millones). La mayor parte de la IED en 2017 se canalizó principalmente a ramas productivas como: agricultura, silvicultura, caza y pesca, construcción, explotación de minas de y canteras, industria manufacturera, servicios prestados a las empresas, comercio.

### **SECTOR MONETARIO Y SISTEMA FINANCIERO**

De acuerdo a la información publicada por el Banco Central del Ecuador, las tasas de interés referenciales no han presentado mayores cambios, es así que la tasa pasiva referencial fue de 4,95% para diciembre de 2017, mientras que la tasa activa referencial fue de 7,83% existiendo un spread de tasas activas y pasivas de 2,88%

En lo que respecta a la evolución del **crédito** en el sistema financiero nacional, al tercer trimestre de 2017, las instituciones financieras, fueron menos restrictivos en el otorgamiento de créditos para el segmento de Consumo, dado que el saldo entre los bancos menos y más restrictivos, fue positivo.

### **SECTOR FISCAL**

El total de **recaudación tributaria** en diciembre de 2017, sumó USD 13.223,15 millones, siendo superior en un 9,36% frente a lo registrado en su similar periodo de 2016 (USD 12.091,61 millones). Entre los impuestos con mayor aporte a noviembre de 2017 destacan: El IVA con USD 4.669,39 millones, seguido del Impuesto a la Renta con USD 4.177,30 millones y el Impuesto a la salida de divisas con USD 1.097,64 millones.

Para el mes de noviembre del 2017, de acuerdo a información presentada por el Ministerio de Finanzas, el saldo de la deuda externa pública fue de USD 31.626,70 millones, monto que incluye el saldo final más atrasos de intereses, ésta cifra presentó un incremento con respecto a diciembre de 2016 (USD 25.679,3 millones), mientras que el saldo de deuda externa privada hasta octubre de 2017 fue de USD 8.061,9 millones, que equivale al 8,0%

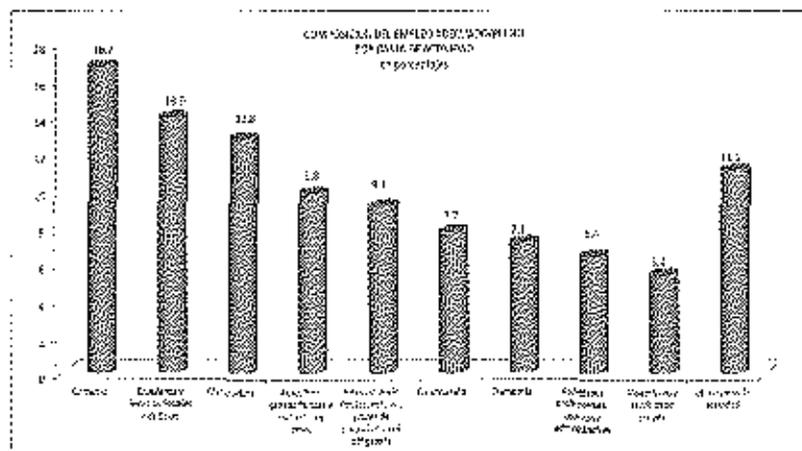
del PIB, conforme datos reportados por el Banco Central del Ecuador. Asimismo, un punto importante a ser mencionado en este ámbito es que las cuentas públicas, en el caso del Presupuesto del Estado muestran una necesidad de financiamiento de alrededor de USD 8.254 millones para el 2018. Para noviembre de 2017, la deuda consolidada ascendió a 32,2 % mientras que la agregada que incluye todos los compromisos del país llegaría 46,2%<sup>1</sup> considerando que según lo establece la normativa respectiva, el límite legal para la **relación deuda/PIB** es del 40%, la misma que según el BCE y el Ministerio de Finanzas del Ecuador a noviembre de 2017, se encontró en 32,2%

### Mercado Laboral

#### **Empleo y Ocupación:**

En septiembre de 2017, la tasa de empleo adecuado / pleno nacional fue de 40.4% con una disminución de 0,8 puntos porcentuales en relación a diciembre del 2016.

A septiembre del 2017, las ramas de actividad con mayor participación en el empleo adecuado nacional fueron: comercio (16.7%), enseñanza y servicios sociales y de salud (13.9%), manufactura (12.8%), agricultura, ganadería, caza y silvicultura y pesca (9.8%), administración pública, defensa, planes de seguridad social obligatoria (9.1%) y construcción (7.7%). Estas industrias tienen el 70.0% del empleo adecuado nacional como se indica a continuación:



**Fuente:** INEC. Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo. Indicadores Laborales septiembre 2017.

## 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 \$ 1,865,816 que se explicó en los párrafos anteriores se compone de Terrenos, Edificaciones e Inversiones en Acciones.*

ACTIVO CORRIENTE	
Suma Caja-Bancos	172.215,91
Cuentas x Cobrar The Ring	12.972,00
Cuentas x Cobrar Artholes	499.000,00
Suma OTRAS CXC	511.972,00
CREDITO TRIBUTARIO	
Anticipo impuesto renta	5.594,40
Impuestos renta año 2015	289,89
Suma CREDITO TRIBUTARIO	5.884,29
OTRAS INVERSIONES	
PROPIEDADES DE INVERSION	
Terrenos Solamar (20.60 HA)	2.000,79
Avalúo Terreno Solamar 20.60 (ha)	148.359,25
Avalúo Construcción Solamar 1800m2	180.000,00
Terrenos Cuadra Vieja (8.32 ha)	415.402,00
Deterioro Terreno Cuadra Vieja 8.32 (HA)	-315.562,00
Avalúo Construcción Cuadra Vieja 190m2	30.400,00
Derechos y Acciones Santa Lulsa 1y2	8.722,41
Edificios Campo Alegre (156.63 m2)	9.739,72
Avalúo Edificios Campo Alegre 156.63m2	110.064,28
Locales comerciales Home Desing Plaza	380.169,34
Suma PROPIEDADES DE INVERSION	978.335,75
DEPRECIACION PROPIEDADES DE INVERSION	
Depreciación Construcción Solamar	-31.500,00
Depreciación Construcción Cuadra Vieja	-5.320,00
Depreciación Construcción Edificio Campo Alegre	-22.540,70
Suma DEPRECIACION ACUM PROPIEDADES DE INVERSION	-59.360,70
ACTIVOS FIJOS	
Muebles y enseres	9.337,90
Suma ACTIVO FIJO	9.337,90
ACTIVO LARGO PLAZO	
INVERSIONES	
VALOR NOMINAL	
Acciones Vista Hermosa	39,6
Acciones San Sebastian	1.980,60
Acciones Inselesa	133
Acciones Inmaneg	2.000,00
Acciones Lurago	5.000,00
Acciones Arthoteles	320
Acciones Tierradnr	3.400,00
Acciones Iawa	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	170.963,30
APORTES FUJ CAPITALIZACIONES	
Aporte Tierrador	76.467,83
Suma APORTES CAPITALIZ.	76.467,83
TOTAL ACTIVO	1.865.816,28

*Por el lado de los pasivos y patrimonio tenemos:*

<b>PASIVO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Suma PTMOS LOCALES	-927.888,33
<b>IMPUESTOS POR PAGAR</b>	
Impuesto renta por pagar	-5.884,28
Retencion por pagar SRL	-57,71
IVA por pagar SRL	24,5
d/fk Michelle auditoria	-1,58
Suma IMPPTOS POR PAGAR	-5.914,07
<b>PRESTAMOS EXTERIOR</b>	
COMPANIA PROFESIONAL DE LIMPIEZA Y MANTENIMINETO	1.592,76
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>935.395,16</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
<b>CAPITAL SOCIAL</b>	
Vergara Donoso Jaime	-490
Vergara Donoso J.Sebastián	-490
Vergara Donoso Andrea	490
Donoso Game Mari la Alicia	-530
Suma CAPITAL SOCIAL	-2.000,00
<b>APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES</b>	
APORTE ANDREA VERGARA	95.000,00
APORTE JAIME VERGARA	110.000,00
Suma APORTE FUTURA CAP	205.000,00
<b>RESERVAS</b>	
Reserva Legal	-1.847,01
Suma RESERVAS	-1.847,01
<b>RESULTADOS</b>	
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 año 2015	-129.036,95
Resultado ejercicio actual	-229.225,76
Suma RESULTADOS	-721.574,11
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-930.421,12</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>-1.865.816,28</b>

*Con respecto a su Estado de Resultados corresponde a Ingresos Totales por US \$ 264,806 y gastos por mantenimientos, impuestos, dando un egreso total de US \$ 29,696, dejando una utilidad neta de US \$ 229,225*

INGRESOS	
Dividendos recibidos	-264.806,29
Suma INGRESOS	-264.806,29
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES	
Impuestos Predial	1.048,32
Patentes	5.100,00
Cuentas condominio	5.612,54
Contribución Superclás	1.422,50
Autoría Externa	1.797,39
Gastos de Arre y Limpieza oficinas	5.550,14
Comisiones Bancarias	8,38
Internet o telecomunicación	676,88
Gasto Depreciación	8.480,10
Suma IMPUESTOS	29.696,25
APROPIACIONES	
Impuesto renta anual corriente	5.884,28
Suma APROPIACIONES	5.884,28
RESULTADO DFI EJERCICIO	-220.225,76

- *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,*

  
 D<sup>e</sup> Jaime Vergara Jaramillo  
 Presidente  
 Inmobiliaria Natón