

**QUITO, 21 MARZO DEL 2019**

**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 2.018**

#### **1.- 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**

<b>Rubro</b>	<b>Valor</b>	<b>Rubro</b>	<b>Valor</b>
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: BCE

**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 banana.

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**



Fuente: BCE.

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 deterioro 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



#### 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 FML.

### **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:



## **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 \$ 4,062,949,28 que se explicó en los párrafos anteriores se compone de Terrenos, Edificaciones e Inversiones en Acciones.

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 período 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:



## **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 \$ 3,448,815 que se explicó en los párrafos anteriores se compone de Terrenos, Edificaciones e Inversiones en Acciones.

<b>CAJA</b>	
Caja Dólares	1.586,90
Banco Pichincha	38.798,52
Certificados de Depositos	120.000,00
Suman Caja-Bancos	160.385,42
<b>OTRAS CUENTAS X COBRAR</b>	
Cuentas x Cobrar The Ring	12.972,00
Cuentas x Cobrar Artholes	1.249.000,00
Cuentas x Cobrar Inselesa	850.000,15
Cuentas x Cobrar Mercadeo Squadra Quattro	584,1
Suman OTRAS C X C	2.111.972,15
Suma CREDITO TRIBUTARIO	289,89
<b>OTRAS INVERSIONES</b>	
<b>PROPIEDADES DE INVERSION</b>	
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
Suma DEPRECIACION ACUM PROPIEDADES DE INVERSION	-59.360,70
Suma ACTIVO FIJO	9.337,90
Acciones Vista Hermosa	39,6
Acciones San Sebastian	1.980,00
Acciones Inselesa	133
Acciones Inmaneg	2.000,00
Acciones Lurago	5.000,00
Acciones Arthoteles	320
Acciones Tierrador	3.400,00
Acciones Campos Verdes	2.500,00
Derechos y participaciones Campos Verdes- Guayllabamba	154.301,70
Acciones Mercadeo Squadra	1
Acciones The Ring	1.128,00
Suma V. NOMINAL ACCIONES	170.803,30
Suma APORTES CAPITALIZ.	76.467,83
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>3.448.815,64</b>

Por el lado de los pasivos y patrimonio tenemos:

<b>PASIVO</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
<b>PRESTAMOS LOCALES</b>	
Vergara Almeida Santiago	-931.254,69
Suma IMPTOS POR PAGAR	837,96
COMPAÑIA PROFESIONAL DE LIMPIEZA Y MANTENIMINETO	-1.592,76
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>-932.009,49</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
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
Suma RESERVAS	-1.847,01
Suma RESULTADOS	-2.307.959,14
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-2.516.806,15</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>-3.448.815,64</b>

Con respecto a su Estado de Resultados corresponde a Ingresos Totales por US \$ 1,622,230 y gastos por mantenimientos, impuestos, dando un egreso total de US \$ 29,696, dejando una utilidad neta de US \$ 41,685

<b>INGRESOS</b>	
Dividendos recibidos	-772.139,58
Dividendos recibidos 2018	-850.000,15
Rendimientos financieros	-90,72
<b>Suma INGRESOS</b>	<b>-1.622.230,45</b>
<b>GASTOS</b>	
Impuestos Predial	5.346,69
Patentes	7.496,07
Gasto Utiles de oficina	16
Contribución Supercias	1.689,97
Autoria Externa	1.825,64
Gastos de Aseo y Liempieza oficinas	5.550,14
Comisiones Bancarias	1.589,06
Internet o telecomunicacion	671,88
Intereses Bancarios	17.500,00
<b>Suma IMPUESTOS</b>	<b>41.685,45</b>

- *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*