

**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 correspondientes al ejercicio económico de 2019

1.- ENTORNO ECONOMICO

El producto interno bruto (PIB) paso de -1.2% en 2016 a un crecimiento de 2.4% en el 2017. El Banco Central indica que la economía creció 1.4% durante el 2018. La primera estimación de crecimiento para el 2019 indica que la economía creció apenas un 0.1% como dato preliminar. Las industrias con mayor crecimiento durante el 2018 fueron: Acuicultura y pesca de camarón (12.1%), suministro de electricidad y agua (9.4%), servicios financieros (5.0%). Dentro de las dieciocho macro industrias que conforman el PIB del Ecuador, las principales que presentaron variaciones negativas al cierre de 2019 fueron refinación de petróleo (-20.4%) y construcción (-5.2%). Según el Banco Central el PIB a valor nominal se ubica actualmente en USD 107,436 millones. Si bien se tenía la expectativa de un crecimiento del PIB de al menos 1% para el 2019 las manifestaciones e impedimentos a la producción que se generaron en octubre de 2019 causaron que el crecimiento económico del año sea prácticamente nulo.

Los principales indicadores macroeconómicos del Ecuador, determinados al cierre de 2019 se presentan a continuación:

INDICADORES MACROECONÓMICOS ECUADOR

Rubro	Valor	Rubro	Valor
Crecimiento PIB (prev) (en porcentaje 2019)	0.1%	Crecimiento anual PIB (t/t-4) IV trimestre 2019	-0.7%
Deuda Externa Pública como % PIB	48.9%	Inflación mensual (dic- 2019)	-0.01%
Balanza Comercial Total (millones USD) ene-dic 2019	820.2	Inflación anual (dic - 2019)	-0.07%
PIB nominal 2019 (USD miles de millones)	107.4	Inflación acumulada (dic 2019)	0.27%
Riesgo país (31-dic-19)	1001.00	Remesas recibidas(millones USD) 2018	3030.58
Precio Barril Petróleo WTI (USD al 31-diciembre-19)	61.23	Tasa de Desempleo Urbano (dic - 2019)	4.9%

Fuente: BCE

Inflación. En 2019 la inflación anual fue de -0.07%, volviendo a la tendencia de disminución de precios que ya se dio en 2017 (-0.20). La inflación mensual se ubicó en -0.01%. 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, la previsión inicial del Banco Central es que la inflación mantenga esa tendencia en el 2020.

SECTOR EXTERNO

Balanza Comercial:

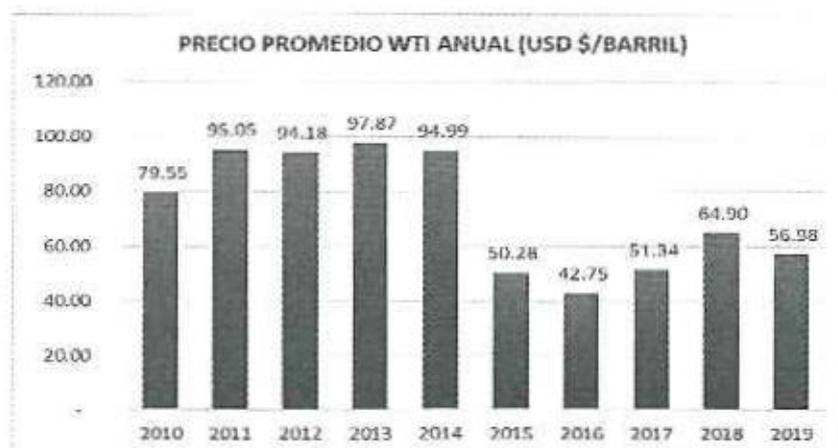
De enero a diciembre de 2019 las **importaciones** totales en valor FOB alcanzaron USD 21,509.3 millones, un -2.7% a comparación con las importaciones de 2018 (USD 22,105.6 millones). Por grupo de productos se evidenció que, la importación de materias primas representó el 32.26% del total, bienes de capital representó el 24.98%, combustibles y lubricantes representó el 19.28% del total, bienes de consumo representó 22.83%. La procedencia de los bienes radica principalmente en Estados Unidos, Alemania, Rusia, Italia, países de la comunidad andina, entre otros.

Exportaciones totales.- Durante el periodo enero-diciembre 2019 las exportaciones totales alcanzaron un valor de USD 22,329.4 millones, siendo superiores en 3.24% frente a lo reportado en el mismo periodo de 2018 (USD 21,628.0 millones). Las exportaciones petroleras disminuyeron en -1.39% en relación al año anterior pasando de USD 8,801.7 millones a USD 8,679.6, mientras que las no petroleras registraron un incremento de 6.4%. 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.

En 2019, la producción diaria de petróleo fue de 535.30 miles de barriles promedio, siendo la producción pública el 78.76% del total con 421.37 miles de barriles diarios. Por su parte, la producción privada participó con el 21.23% del total con una producción de 113.93 miles de barriles.

PRECIO PROMEDIO INTERNACIONAL DEL PETRÓLEO



Fuente: BCE

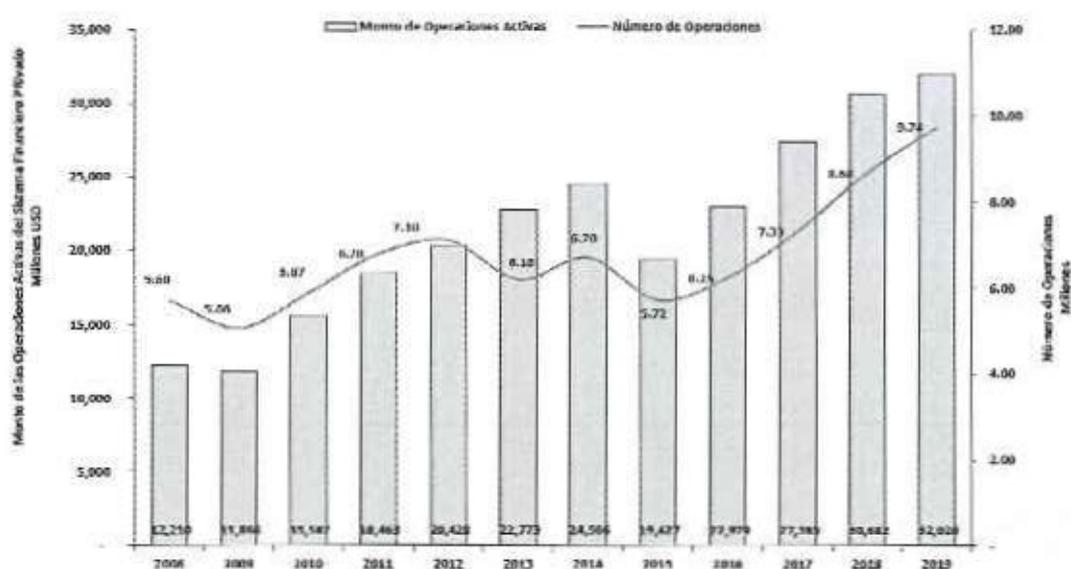
Los flujos de **inversión extranjera directa (IED)** al 2019 disminuye frente a los flujos presentados en 2018. El valor del saldo total en el 2019 fue de USD 966.2 millones comparado con USD 1,455.7 millones en 2018 una disminución de 33.6%.

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 2019, es así que la tasa pasiva referencial fue de 4.28% para diciembre de 2018, mientras que la tasa activa referencial fue de 8.68% existiendo un spread de tasas activas y pasivas de 3.26%, superior al 4.4% a diciembre de 2019. Esto podría indicar una ligera mejora en la cartera del sistema financiero en relación al cierre de 2018.

En lo que respecta a la evolución del crédito en el sistema financiero nacional, durante el 2019 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 bajas en 2016, pero tiene una fuerte tendencia ascendente desde el 2017.

MONTO Y NUMERO DE OPERACIONES DE CRÉDITO POR AÑO



Fuente: BCE y Superintendencia de Bancos

SECTOR FISCAL

El total de **recaudación tributaria** en el 2019 sumó USD 13,180 millones, siendo inferior en un 6% frente a lo registrado en similar periodo de 2018 (USD 14,077.6 millones). Los impuestos que más aportan a la recaudación total son: El IVA con USD 4,884.8 millones, y el Impuesto a la Renta con USD 4,769.9 millones otro impuesto significativo es el ISD con USD 1,140 millones. De acuerdo a la información presentada por el SRI, la meta de recaudación para el 2019 se cumplió al 95%, inicialmente se había planteado una recaudación de USD 14,8723.6 millones sin contar notas de crédito y devoluciones.

De acuerdo a la información que presenta de manera mensual el Ministerio de Finanzas, la deuda externa agregada del Ecuador se ubica en USD 52.51 mil millones lo que equivale al 48.9% 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 a la información presentada por el BCE, diciembre de 2019, la tasa de empleo adecuado / pleno nacional fue de 48.0% inferior en un 1.3% a lo registrado en 2018 cuando se ubicó en 49.3% e inferior en 2.4% a 2017 cuando se ubicaba en 50.4%, es decir, ha habido un ligero deterioro en la tasa de empleo adecuado a nivel nacional.

A diciembre de 2019, las ramas de actividad con mayor participación en el empleo adecuado nacional fueron: comercio (17.1%), industria y manufactura (12.4%), agricultura, ganadería, caza y silvicultura y pesca (11.1%), enseñanza y servicios sociales y de salud (13.2%). Estas industrias tienen más del 50% del empleo adecuado nacional a continuación se observa un comparativo anual y de las diferentes ramas:

Rama de actividad	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19
Comercio	16,3%	16,8%	16,8%	17,0%	16,8%	17,1%
Enseñanza y servicios sociales y de salud	11,8%	12,3%	13,1%	12,9%	13,3%	13,2%
Manufactura (incluida reparación de vehículos)	12,9%	12,4%	13,0%	13,0%	12,5%	12,4%
Agricultura, ganadería, caza y silvicultura y pesca	11,2%	11,0%	11,3%	10,2%	10,9%	11,1%
Administración pública, defensa, planes de seguridad social obligatoria	8,4%	8,6%	8,7%	9,4%	8,0%	8,0%
Construcción	9,3%	8,9%	8,4%	8,1%	7,9%	7,5%
Transporte	7,2%	7,5%	6,6%	7,0%	7,3%	7,4%
Actividades profesionales, técnicas y administrativas	6,0%	6,2%	6,2%	6,3%	4,8%	7,0%
Alojamiento y servicios de comida	4,7%	4,3%	5,1%	5,4%	5,2%	5,9%
Servicio doméstico	2,2%	2,3%	2,7%	2,2%	3,1%	3,0%
Otros servicios	2,9%	2,6%	2,9%	3,0%	2,6%	2,7%
Comunicaciones	1,4%	1,2%	1,2%	1,3%	1,4%	1,6%
Actividades de servicios financieros	1,9%	1,5%	1,3%	1,5%	1,6%	1,3%
Suministro de electricidad y agua	1,2%	1,1%	1,2%	1,3%	1,3%	1,1%
Petróleo y minas	1,4%	1,2%	1,1%	0,7%	1,1%	1,0%
Total	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fuente: INEC. Encuesta Nacional de Empleo, Desempleo y Subempleo. Indicadores Laborales diciembre 2019.

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 USD 4,090,327 lo que representa un crecimiento en activos del 18% frente a lo reportado en 2018 cuando el activo se ubicó en USD 3,448,815. La cuenta se compone básicamente de Terrenos, Edificaciones e Inversiones en Acciones.

INMOBILIARIA NALON S.A.		
BALANCE GENERAL		
Código	Nombre	Valor 1/1/2019 - 31/12/2019
1000000	A C T I V O	
1100000	ACTIVO CORRIENTE	
1110000	CAJA	
1110100	Caja Dólares	1,586.90
1110200	Banco Pichincha	9,912.26
1110400	Inversiones Banco Pichincha	136,027.00
1110300	Certificados de Depósitos	127,880.04
1110900	Suma Caja-Bancos	275,406.20
1132000	OTRAS CUENTAS X COBRAR	
1132300	Cuentas x Cobrar The Ring	12,972.00
1132500	Cuentas x Cobrar Artholes	1,409,000.00
1132600	Cuentas x Cobrar Inselesa	900,006.74
1132900	Cuentas x Cobrar Mercadeo Squadra Quattro	584.1
1139000	Suma OTRAS C X C	2,322,562.84
1150000	CREDITO TRIBUTARIO	
1150200	Impuestos renta año 2015	289.89
1150300	Crédito Tributario Retenciones Renta 2019	364.06
1150900	Suma CREDITO TRIBUTARIO	653.95
1200000	OTRAS INVERSIONES	
1210000	PROPIEDADES DE INVERSION	
1210100	Terrenos Solamar (20.60 HA)	2,000.75
1210101	Avaluo Terreno Solamar 20.60 (ha)	148,399.25
1210102	Avaluo Construccion Solamar 1800m2	180,000.00
1210110	Terrenos Cuadra Vieja (8.32 (ha)	415,402.00
1210111	Deterioro Terreno Cuadra Vieja 8.32 (HA)	-315,562.00
1210112	Avaluo Construccion Cuadra Vieja 190m2	30,400.00
1210122	Derechos y Acciones Santa Luisa 1y2	8,722.41
1210200	Edificios Campo Alegre (156.63 m2)	9,739.72
1210201	Avaluo Edificios Capo Alegre 156.63m2	119,064.28
1210203	Locales comerciales Home Desing Plaza	380,169.34
1210900	Suma PROPIEDADES DE INVERSION	978,335.75
1220000	DEPRECIACION PROPIEDADES DE INVERSION	
1220100	Depreciacion Construccion Solamar	-36,000.00
1220200	Depreciacion Construccion Cuadra Vieja	-6,080.00
1220300	Depreciacion Construccion Edificio Campo Alegre	-25,760.80
1220900	Suma DEPRECIACION ACUM PROPIEDADES DE INVERSI	-67,840.80
1230002	Muebles y enseres	9,337.90
1230009	Suma ACTIVO FUO	9,337.90
1500000	ACTIVO LARGO PLAZO	
1510000	INVERSIONES	
1511000	VALOR NOMINAL	
1511200	Acciones Vista Hermosa	39.6
1511300	Acciones San Sebastián	1,980.00
1511400	Acciones Inselesa	133
1511600	Acciones Inmaneg	2,000.00
1511700	Acciones Lurago	5,000.00
1511799	Acciones Arthoteles	320
1511800	Acciones Tierrador	3,400.00
1511802	Acciones Campos Verdes	2,500.00
1511803	Derechos y participaciones Campos Verdes- Guayllabumb	154,301.70
1511804	Acciones Mercadeo Squadra	1
1511805	Acciones The Ring	1,128.00
1511806	Derechos y acciones predio Hacienda Santa Ana	17,600.46
1511900	Suma V. NOMINAL ACCIONES	188,403.76
1520000	APORTES FUT CAPITALIZACIONES	
1521200	Aporte Tierrador	76,467.83
1521300	APORTE ARTHOTELES	307,000.00
1521900	Suma APORTES CAPITALIZ.	383,467.83
1900000	TOTAL ACTIVO	4,090,327.43

El detalle de pasivo y patrimonio se muestra a continuación:

2000000 PASIVO	
2100000 PASIVO CORRIENTE	
2110000 PRESTAMOS LOCALES	
2110100 PRESTAMOS LOCALES	-949,768.51
2110900 Suma PTMOS LOCALES	-949,768.51
2120000 IMPUESTOS POR PAGAR	
2120100 Impuesto renta por pagar	0.01
2120400 Retencion por pagar SRI	-69.25
2120401 IVA por pagar SRI	24.5
2120500 d/fk Michelle auditoria	-27.46
2120501 Proveedores Varios	-15.84
2120900 Suma IMPTOS POR PAGAR	-88.04
2130000 PRESTAMOS EXTERIOR	
2130300 COMPAÑIA PROFESIONAL DE LIMPIEZA Y MANTENIMIP	-1,592.76
2900000 TOTAL PASIVO	-951,449.31
3000000 PATRIMONIO	
3100000 CAPITAL SOCIAL	
3110000 Vergara Donoso Jaime	-490
3120000 Vergara Donoso J.Sebastián	-490
3130000 Vergara Donoso Andrea	-490
3140000 Donoso Game Maria Alicia	-530
3190000 Suma CAPITAL SOCIAL	-2,000.00
3200000 APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	
3210000 APORTE ANDREA VERGARA	-95,000.00
3290000 Suma APORTE FUTURA CAP	-95,000.00
3300000 RESERVAS	
3310000 Reserva Legal	-1,847.01
3390000 Suma RESERVAS	-1,847.01
3400000 RESULTADOS	
3421000 Resultados por adopcion NIIF	-197,880.40
3433000 Resultado año 2012	57,350.00
3434000 Resultado año 2013	11,584.10
3435000 Resultado año 2014	-63,808.74
3435100 Resultado año 2015	-129,036.95
3435200 Resultado año 2016	-170,556.36
3435300 Resultado año 2017	-235,065.79
3435400 Resultado año 2018	-1,437,545.00
3450000 Resultado ejercicio actual	-875,071.97
3490000 Suma RESULTADOS	-3,040,031.11
3900000 TOTAL PATRIMONIO	-3,138,878.12

En cuanto al Estado de resultados, la empresa mantuvo una utilidad de USD 875,071.97 generada principalmente por los dividendos recibidos.

INMOBILIARIA NALON S.A.		
BALANCE DE RESULTADOS		
Código	Nombre cuenta	Valor 1/1/2019 - 31/12/2019
INGRESOS		
4010011	Dividendos recibidos 2019	900,006.74
4030000	Rendimientos financieros	18,314.54
	Suma INGRESOS	918,321.28
COSTO DE VENTA		
	Suma COSTO	0
GASTOS		
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES		
6011000	Impuestos Predial	-8,503.71
6012000	Patentes	-13,875.21
6013100	Cuotas condominio	-5,618.03
6014000	Contribución Supercías	-3,331.62
6014003	Registros de propiedad	-893.00
6014005	Autoría Externa	-1,852.00
6015000	Comisiones Bancarias	-23.76
6016001	Internet o telecomunicacion	-671.88
6017000	Gasto Depreciacion	-8,480.10
	Suma IMPUESTOS	-43,249.31
	RESULTADO DEL EJERCICIO	875,071.97

Atentamente,


Lic. Santiago Vergara A.
Gerente General
Inmobiliaria Nalón