

INFORME DE GERENCIA
A la Junta General de Socios de
METROINMOURB CIA. LTDA.

Señores Socios:

Mediante este informe, me permito dar conocimiento acerca de las labores desarrolladas durante el ejercicio fiscal 2019 en calidad de Gerente General de METROINMOURB CIA. LTDA.

1. Situación General de la Compañía

METROINMOURB CIA. LTDA., con número de RUC 1792577519001, fue constituida el 12 de enero del 2015 bajo la normativa vigente en el Ecuador. La compañía tiene por objeto social Dedicarse a la compra, venta, permuta, arrendamiento o subarrendamiento, constituir gravámenes, constitución gravámenes, administración y corretaje de bienes inmuebles.

2. Resumen General

La empresa al cierre del ejercicio no ha tenido operaciones significativas. Por tanto no se han generado ingresos importantes.

(Expresado en Dólares)

CUENTAS	Saldo al 31 de diciembre 2019
Ingresos	717,00
(-) /Gastos Operacionales	718,20
(-) /Otros Ingresos	
Pérdida de Operación	1,20

3. Entorno Macroeconómico

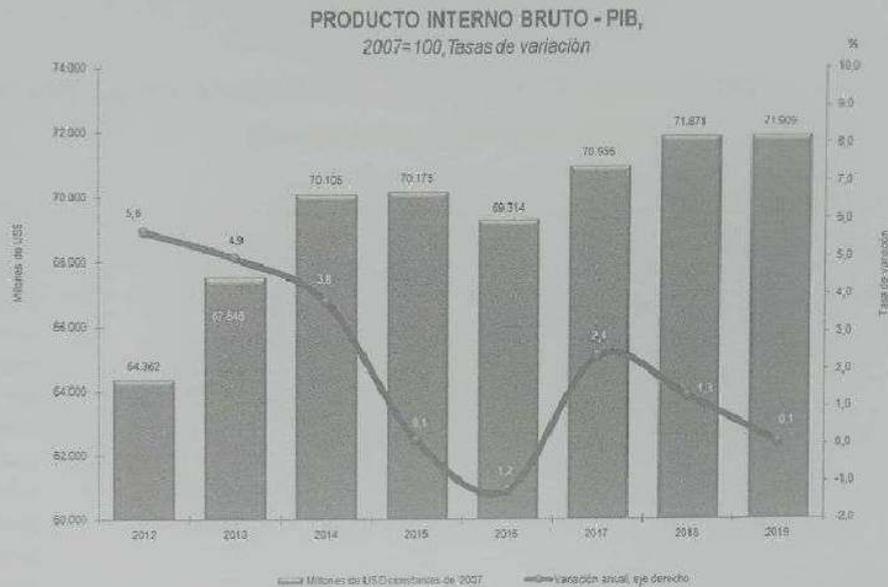
3.1 SECTOR REAL

3.1.1. PRODUCTO INTERNO BRUTO

El año 2019 cerró con un crecimiento de 0,1% en la economía ecuatoriana, según los datos de las Cuentas Nacionales del cuarto trimestre de 2019, publicados por el Banco Central del Ecuador. De esta manera, por sumatoria de trimestres, el Producto Interno Bruto (PIB) totalizó USD 107.436 millones en términos corrientes 1 y USD 71.909 millones en términos constantes 2.

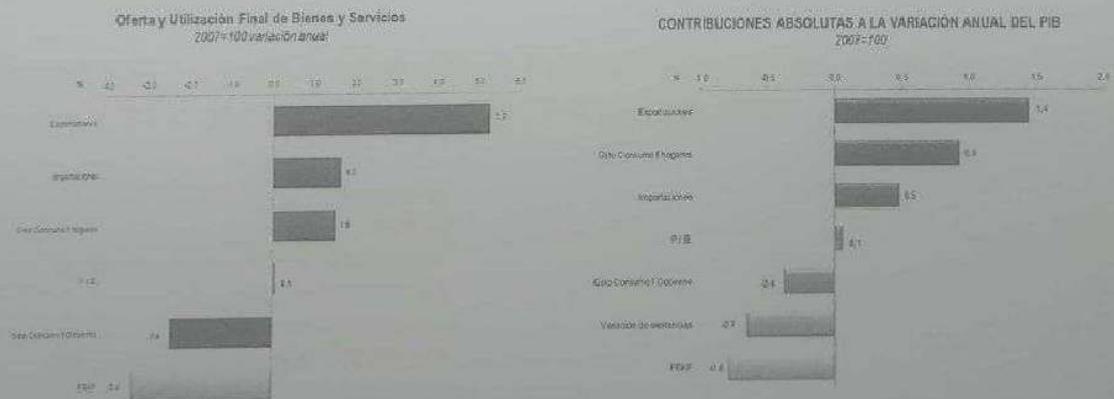
Gráfico No. 1

PRODUCTO INTERNO BRUTO - PIB
2007=100, Tasas de variación anual



Este crecimiento se explica por: 1) incremento de 5,2% de las exportaciones de bienes y servicios; y, 2) aumento de 1,5% en el gasto de consumo final de los hogares. De su parte, las importaciones de bienes y servicios, que por su naturaleza disminuyen el PIB, fueron mayores en 1,6% a las registradas en 2019.

Gráfico No. 2

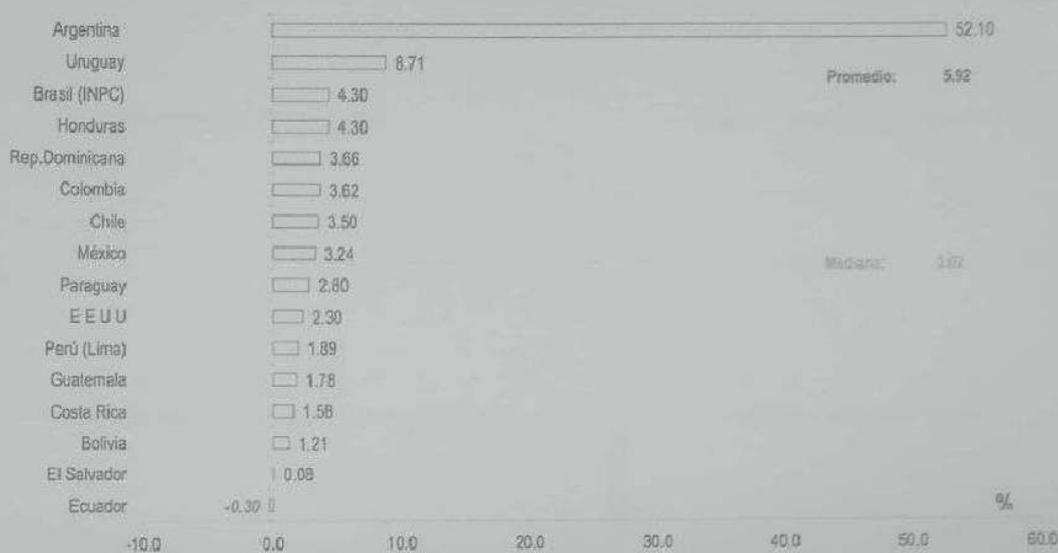


Observación: El presente análisis macroeconómico se fundamenta en información estadística, publicaciones y boletines económicos disponibles a la fecha de elaboración del mismo (Marzo del 2020), elaborados y publicados por los principales organismos de control (Banco Central del Ecuador, Instituto Nacional de Estadística y Censo, Cepal, etc.); sin embargo, en algunos casos dichas entidades aún no publican la información definitiva a diciembre del 2019; y, en otros casos, solo se dispone de información, Marzo del 2020.

3.1.2. INFLACIÓN

De 16 países analizados, en su mayoría de América Latina, la variación anual de precios del Ecuador es la más baja y la única de la muestra de países considerada.

INFLACIÓN ANUAL EN AMÉRICA LATINA Y ESTADOS UNIDOS (Porcentajes Diciembre 2019)

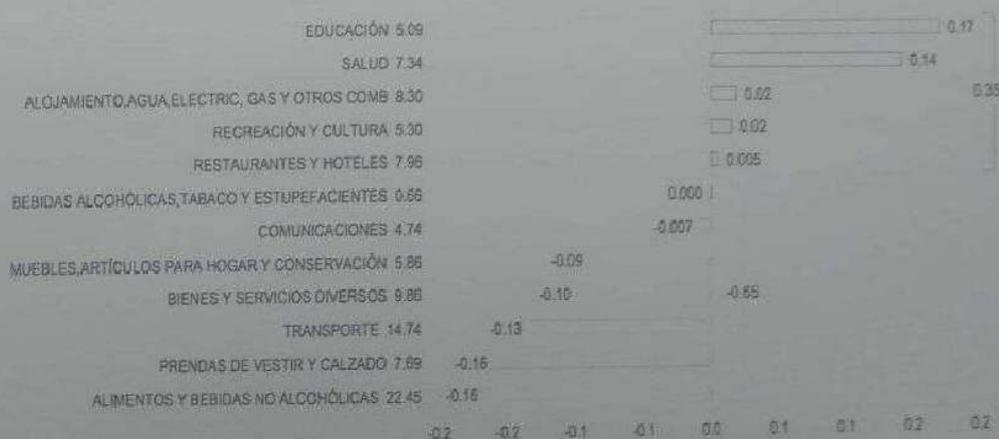


Fuente: Bancos Centrales e Institutos de Estadística.

*La información de inflación anual de Estados Unidos y República Dominicana corresponde a diciembre de 2019; Argentina a noviembre de 2019.

Fuente: Banco Central de Ecuador

CONTRIBUCIÓN LA INFLACIÓN ANUAL POR DIVISIONES DE BIENES Y SERVICIOS Y POR PRODUCTOS (Porcentajes a enero de 2020)

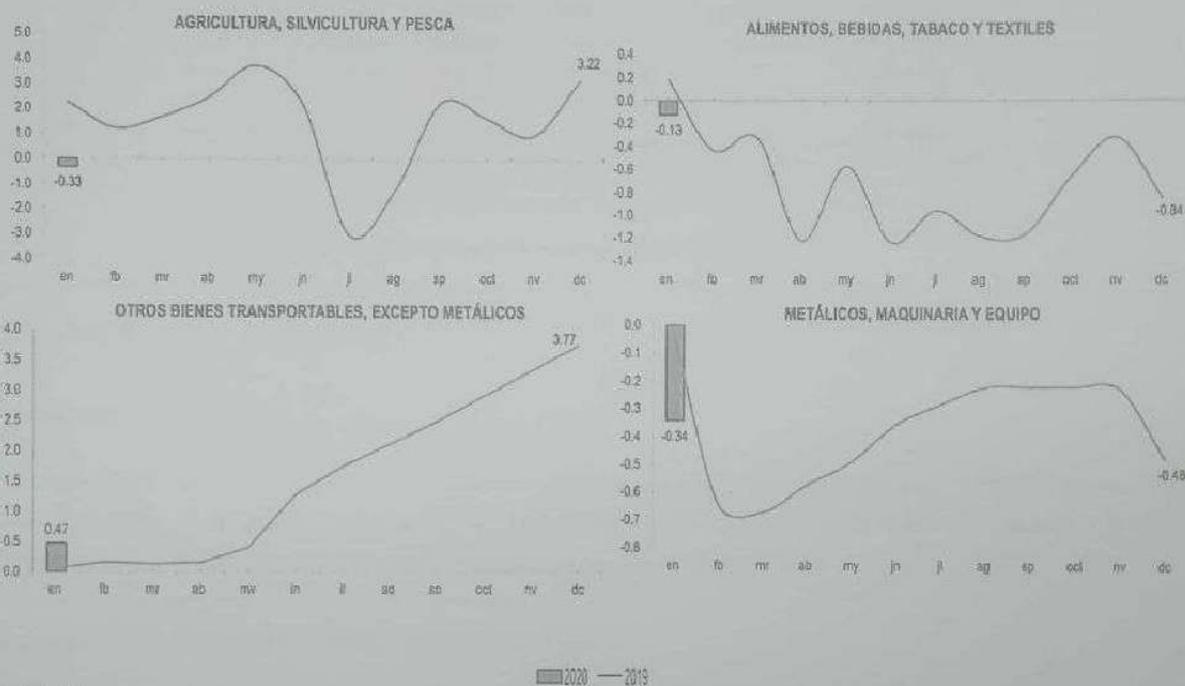


Fuente: INEC

La inflación acumulada en diciembre de 2019 fue de -0.30%, resultado que, a excepción de similar mes de 2018, constituye el menor porcentaje en igual periodo desde 2007; el resultado en 5 de las

12 divisiones con las que se mide la inflación fue positivo: alojamiento, servicios básicos, otros combustibles, recreación, restaurantes; y educación y salud, fueron los 2 mayores porcentajes, mientras que las 7 restantes divisiones fueron negativas: prendas de vestir y calzado; y, alimentos y bebidas no alcohólicas fueron las 2 mayores variaciones.

VARIACIÓN ACUMULADA DEL IPP NACIONAL POR SECCIONES (Porcentajes)



Fuente: INEC

Fuente: Banco Central de Ecuador

CANASTA BÁSICA FAMILIAR

La Canasta Básica familiar en diciembre de 2019 costó USD 715,08; lo cual implica que el ingreso familiar promedio cubre el 102,85% del costo total de la canasta familiar básica. El costo de la canasta básica disminuyó en un 0,004% en referencia al mes anterior.

Tabla 6. Canasta Familiar Básica (variación mensual y restricción en el consumo)

Mes	Canasta Familiar Básica (a)	Variación mensual	Ingreso Mensual Familiar (b)	Restricción / Excedente en el consumo* (a)-(b)	Cobertura del Ingreso Familiar
dic-18	715,16	0,07%	720,53	-5,37	100,75%
ene-19	719,88	0,66%	735,47	-15,60	102,17%
feb-19	717,79	-0,29%	735,47	-17,69	102,46%
mar-19	713,05	-0,66%	735,47	-22,43	103,15%
abr-19	715,70	0,37%	735,47	-19,77	102,76%
may-19	715,61	-0,01%	735,47	-19,86	102,78%
jun-19	715,83	0,03%	735,47	-19,64	102,74%
jul-19	715,74	-0,01%	735,47	-19,74	102,76%
ago-19	714,47	-0,18%	735,47	-21,01	102,94%
sep-19	713,75	-0,10%	735,47	-21,73	103,04%
oct-19	718,18	0,62%	735,47	-17,29	102,41%
nov-19	715,10	-0,43%	735,47	-20,37	102,85%
dic-19	715,08	-0,004%	735,47	-20,40	102,85%

* Un valor negativo significa un excedente del ingreso respecto del costo de la Canasta Familiar Básica; caso contrario, un valor positivo significa una restricción del ingreso respecto del costo de la Canasta Familiar Básica.

Fuente: Índice de Precios al Consumidor (IPC).

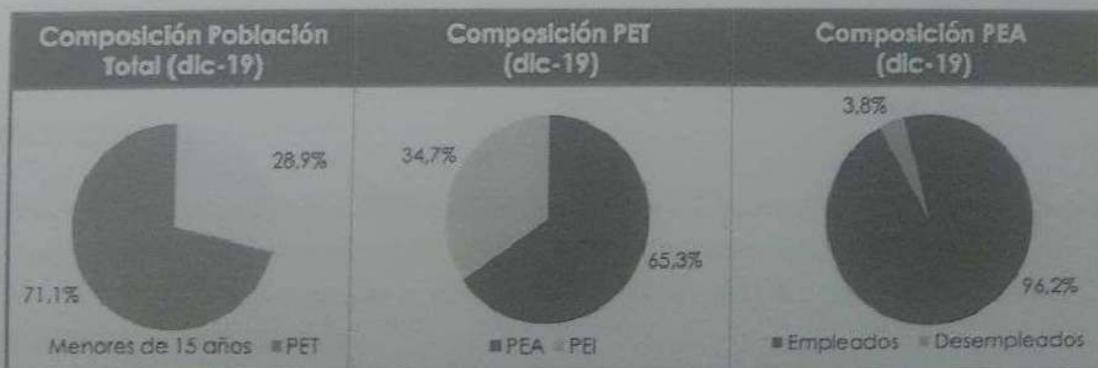
3.1.3. MERCADO LABORAL

Desempleo

En diciembre de 2019, la tasa de desempleo alcanzó el 3,8% a nivel nacional; a nivel urbano esta tasa fue 4,9%, y a nivel rural en 1,6%. Las variaciones tanto a nivel nacional, urbano y rural respecto a diciembre de 2018 fueron estadísticamente significativas.

Durante diciembre 2019 a nivel nacional se tiene:

- De la población total, el 71,1% está en edad de trabajar.
- El 65,3% de la población en edad de trabajar se encuentra económicamente activa*.
- De la población económicamente activa, el 96,2% son personas con empleo*.



PET= Población en edad de trabajar, PEA= Población económicamente activa, PEI= Población económicamente inactiva
*La categoría de empleo incluye a todas las personas ocupadas: asalariados, independientes y no remunerados.

En diciembre del 2019 a nivel nacional:

- La población en edad de trabajar (PET) es de 12,4 millones de personas.
- La población económicamente activa (PEA) es de 8,1 millones de personas.
- La población económicamente inactiva (PEI) es de 4,3 millones de personas.

	dic-14	dic-15	dic-16	dic-17	dic-18	dic-19
Población en Edad de Trabajar	11.159.255	11.399.276	11.496.131	11.937.928	12.239.028	12.402.569
Población Económicamente Activa	7.194.521	7.498.528	7.874.021	8.086.048	8.027.130	8.099.033
Población con Empleo	6.921.107	7.140.636	7.463.579	7.712.177	7.731.033	7.787.894
Empleo Adecuado/Pleno	3.545.802	3.487.110	3.243.293	3.417.483	3.267.079	3.144.297
Subempleo	925.774	1.050.646	1.564.825	1.602.909	1.323.724	1.440.983
Empleo no remunerado	508.476	574.061	660.893	727.778	758.381	884.617
Otro empleo no pleno	1.924.634	1.981.205	1.978.071	1.951.060	2.313.023	2.268.077
Empleo no clasificado	16.421	47.614	16.497	12.947	33.614	47.923
Desempleo	273.414	357.892	410.441	373.871	296.097	311.134
Población Económicamente Inactiva	3.964.734	3.900.748	3.822.110	3.851.880	4.211.893	4.303.536

Diferencia estadísticamente significativa. Denota que existe suficiente evidencia estadística para descartar la igualdad entre dos indicadores, comparados en el mismo período de años diferentes a un nivel de confianza del 95%. En este caso, se dice que existe una "diferencia estadísticamente significativa."

ENEMDU DICIEMBRE 2019 - 09

Elaborado por: Instituto Nacional de Estadística y Censo

Entre diciembre 2018 y 2019, no existen diferencias estadísticamente significativas en las ciudades principales.

Tasa de desempleo

Entre diciembre 2018 y 2019, no existen diferencias estadísticamente significativas en las ciudades principales.

Diferencia estadísticamente significativa

Diferencia NO estadísticamente significativa

Período	Quito	Guayaquil	Cuenca	Machala	Ambato
dic-10	4,3%	7,6%	2,5%	4,3%	3,2%
dic-11	4,5%	5,9%	3,9%	4,6%	2,3%
dic-12	4,4%	5,5%	3,7%	4,4%	3,3%
dic-13	4,0%	5,7%	3,7%	3,8%	3,4%
dic-14	3,2%	4,0%	2,9%	2,6%	3,7%
dic-15	4,9%	4,8%	3,3%	2,7%	5,7%
dic-16	9,1%	6,4%	4,8%	5,3%	7,1%
mar-17	9,1%	5,3%	4,5%	4,2%	5,5%
jun-17	7,8%	5,3%	4,5%	4,3%	4,6%
sep-17	7,8%	4,6%	4,4%	4,4%	4,8%
dic-17	9,4%	4,4%	5,6%	5,6%	4,7%
mar-18	7,1%	4,7%	5,4%	5,9%	5,7%
jun-18	9,8%	3,4%	5,1%	6,4%	4,7%
sep-18	8,8%	3,4%	4,8%	6,9%	5,7%
dic-18	8,2%	3,1%	4,7%	5,4%	3,4%
mar-19	9,7%	3,9%	3,4%	5,1%	5,4%
jun-19	8,3%	2,5%	4,5%	5,9%	4,7%
sep-19	8,2%	5,0%	4,3%	6,4%	4,5%
dic-19	7,9%	2,9%	3,7%	4,2%	4,0%

Diferencia estadísticamente significativa. Denota que existe suficiente evidencia estadística para descartar la igualdad entre dos indicadores, comparados en el mismo período de años diferentes a un nivel de confianza del 95%. En este caso, se dice que existe una "diferencia estadísticamente significativa."

ENEMDU

Ajuste salarial

El incremento del salario para el 2019 fue del 2,073%, en comparación con la etapa precedente, lo que representa una remuneración mensual mínima para los trabajadores ecuatorianos de USD \$ 394,00. Para deducir el incremento el Ministerio de Trabajo también tomó en cuenta la inflación y un porcentaje de productividad.

Para establecer el nuevo salario se analizó técnicamente factores como: costo de la canasta básica, evolución del índice del precio del consumidor (IPC), la productividad y el empleo, entre otros.

El salario básico del Ecuador (USD \$394,00) es uno de los más altos de América Latina ubicándose por encima de los percibidos en países como: Venezuela (USD 3,55), Perú (USD \$277,00), Colombia (USD \$245,00), Bolivia (USD \$307,00), Brasil (USD \$257,00) y el cuarto a nivel regional, después de Chile (USD 422,00) Uruguay (USD 437,00) y Costa Rica (USD \$ 541).

Toda esta información de carácter financiero influye indirectamente en la operación de la Compañía. Sin embargo, la misma ha mostrado un incremento en sus ingresos debido a la disponibilidad de capital trabajo. En este sector de comercio alimenticio es importante contar con liquidez y por ello se ha logrado el incremento en el ingreso. Se espera el siguiente año mejorar el margen de utilidad que se genera en comparación al año actual.

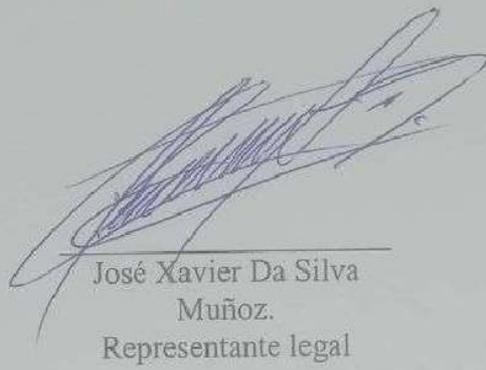
4. Estados financieros

Estado de situación financiera (continuación)

Al 31 de diciembre de 2019

Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes del efectivo	5	416.11	417.31
Total activos corrientes		<u>416.11</u>	<u>417.31</u>
Total activos		<u>416.11</u>	<u>417.31</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		-	-
Cuentas por pagar a entidades relacionadas		-	-
Impuestos por pagar		-	-
Obligaciones financieras		-	-
Total pasivos corrientes		-	-
Total pasivos		<u>-</u>	<u>-</u>
Patrimonio:			
Capital emitido	6	400.00	400.00
Resultado neto del período		1.20	17.31
Resultados acumulados		17.31	-
Total patrimonio		<u>416.11</u>	<u>417.31</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>416.11</u>	<u>417.31</u>



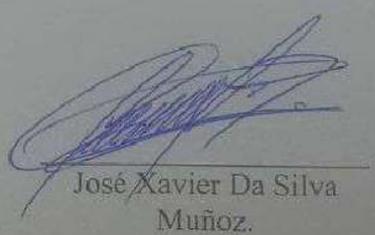
José Xavier Da Silva
Muñoz.
Representante legal

Vicente Cevallos
Contador General

METROINMOURB CIA LTDA.

Estado de Resultados Integrales
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos de actividades ordinarias	7	717.00	1,335.06
Costos y gastos de operación	8	718.20	1,317.75
Utilidad/Perdida en operación		<u>(1.20)</u>	<u>17.31</u>
Otros ingresos		-	-
(Gastos) ingresos financieros, neto		-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta		-	-
15% Participación trabajadores		-	-
Impuesto a la renta		-	4.33
Utilidad neta del año		-	<u>12.98</u>
Otros resultados integrales			
(Gastos) ingresos por impuestos diferidos		-	-
Resultado neto del ejercicio		<u>(1.20)</u>	<u>12.98</u>



José Xavier Da Silva
Muñoz.

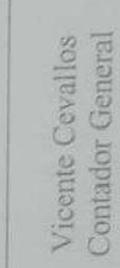
Vicente Cevallos

METROINMOURB CIA LTDA.

Estado de cambios en el Patrimonio
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019
 Expresado en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Ganancias Acumuladas</u>	<u>Perdidas Acumuladas</u>	<u>Utilidad del ejercicio</u>	<u>Perdida del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al FINAL DEL PERIODO 2018	400.00	-	-	-	17.31	-	417.31
Movimiento de patrimonio							
Transferencias			17.31		(17.31)		
Aportes							
Disminucion de aportes							
Resultado 2019						(1.20)	(1.20)
Saldo al 31 de diciembre del 2019	400.00	-	17.31	-	-	1.20	416.11


 José Xavier Da Silva
 Muñoz
 Representante legal


 Vicente Cevallos
 Contador General

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

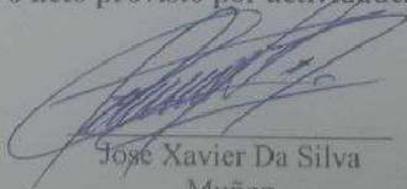
METROINMOURB CIA LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre de 2019

Expresadas en Dólares de E.U.A.

	<u>2019</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(1.20)</u>
Efectivo recibido de clientes	717.00
Efectivo pagado a proveedores	718.20
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	<u>-</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>-</u>
EFFECTIVO NETO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	<u>(1.20)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO	417.31
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL	<u><u>416.11</u></u>
Conciliación entre la Utilidad Neta y el Flujo de Operación	
Utilidad/Pérdida neta	(1.20)
Partidas que no requieren uso de efectivo	
Depreciacion	-
Ajuste Impuesto a la Renta	-
Participación trabajadores	-
Utilidad conciliada	<u><u>(1.20)</u></u>
Variaciones en la Ctas Operativas	-
Disminución en impuestos por activos corrientes	-
Incremento pagos anticipados	-
Disminución cuentas y documentos por pagar	-
Incremento otras cuentas por pagar	-
Disminución impuestos y contribuciones	-
Incremento en otros activos	-
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u><u>-</u></u>



Jose Xavier Da Silva
Muñoz
Representante legal

Vicente Cevallos
Contador General

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros.

5. Comentario Final

Como he mencionado anteriormente la empresa no ha tenido operaciones significativas y por tanto no se reflejan ingresos y gastos importantes. Es importante destacar que para el año 2020 existe la posibilidad de incrementar la operación de la empresa con un plan de levantamiento de inmuebles disponibles y publicidad para la colocación en venta y alquiler de bienes inmuebles.



Jose Xavier Da Silva Mabeiz

Gerente General

15 de mayo del 2020