

## A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTA DE ANVIED S.A.

Señores Accionistas:

De conformidad con lo dispuesto en los Estatutos de la Compañía ANVIED S.A., cumplo informar sobre mi gestión en mi calidad de Gerente sobre las operaciones más relevantes ocurridas al término del ejercicio del año 2018:

### - I ENTORNO ECONOMICO

La economía ecuatoriana durante el año fiscal 2018, se desenvolvió dentro de un marco de incertidumbre, por la asunción del nuevo Gobierno Nacional, destacándose la inestabilidad del precio del barril de petróleo, la reducción de los ingresos tributarios, una mayor emisión de deudas con altas de interés y a plazos cortos, preventas de petróleo, uso de reserva monetaria internacional, uso de facilidades de liquidez otorgadas por el Banco Central del Ecuador (BCE), aumento del desempleo, destape de casos de corrupción, la conflictividad política entre otros factores que muestran que el país que dista mucho de realizar verdaderas transformaciones estructurales en lo político y económico.

### INVERSION EXTRANJERA

La inversión extranjera sigue mostrando un comportamiento constante ubicándose por debajo de los 800 millones de dólares al año, muy por debajo de lo que reciben otros países de América Latina, en este caso Ecuador disputa el último lugar con Paraguay, Bolivia, Haití y Venezuela; en el primer semestre del año 2018, recibió aproximadamente 175 millones de dólares, siendo el sector de petróleo y minas el que concentra casi 2/3 de la IED.

### RIESGO PAÍS Y DEUDA

En el caso del riesgo país si bien se ha reducido en los últimos meses, debido a las señales de confianza que desea transmitir el gobierno del Presidente Lenín Moreno respecto al sinceramiento e la cifras, llamados al diálogo con distintos actores políticos y sociales, entre otras señales, a pesar de ello, sigue siendo alto con respecto a los países vecinos. Ecuador está cercano a los 700 puntos, mientras que los demás países (exceptuando Venezuela) está por debajo de los 500 puntos o menos (algunos bordean los 100 puntos) lo que hace que su endeudamiento en mercados internacionales sea más barato versus el de nuestro país, esto supone una situación más crítica al momento de buscar financiamiento porque las tasas a las que accede al conseguir un préstamo van a ser mucho más altas en relación a otros países, se aprecia también en la emisión de bonos cuyas tasas han fluctuado entre el 9% y 11%. Esto se refleja, a su vez, en el comportamiento de la deuda, que resta capacidad de maniobra a este gobierno y al siguiente, a esto debe agregarse las preventas, atrasos con gobiernos seccionales, deuda interna; y como ya reconoció el gobierno, los compromisos de deuda bordean los 60 mil millones de dólares, muy por encima del 40% fijado en la Constitución, de la relación deuda versus PIB que debe existir. Llama la atención el drástico cambio en la naturaleza de los acreedores desde la reestructuración de la deuda externa en el 2008, Bancos y los mercados pasaron de representar el 30% de toda la deuda pública interna y externa del país, a solo 5%.

aproximadamente. Las necesidades de financiamiento llegaron a casi mil millones de dólares mensuales.

## INDICE INFLACIONARIO

Para Junio de 2018, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) registró las siguientes variaciones: 0,58% la inflación mensual; 0,16% la anual y 0,32% la acumulada; mientras que para el mismo mes en el 2017 fue de 0,36% la inflación mensual; 1,59% la anual y 1,29% la acumulada. Cabe señalar que la reducción de precios no se trata necesariamente de mejoras en la producción, sino más bien a la reducción de precios que realizan los productores para mantenerse en el mercado, dada la reducción de ventas que se han registrado en el último año.

Figura No. 3: Inflación



Fuente: INFC (<http://www.ecuadorencifras.gob.ec/canasta/>)

## EMPLEO Y DESEMPLEO

De hecho, los últimos registros del INEC demuestran variaciones importante en la tasa de desempleo y subempleo, registrándose una tasa de desempleo de 4.5% a nivel nacional, siendo 5.7% en las zonas urbanas y 1.9% en las zonas rurales, con un subempleo en crecimiento. Se evidencia de un crecimiento de informales. Cabe señalar que el tipo de empleo que se da en el sector rural es por destajo, es decir pagan estrictamente por la actividad que el trabajador va a realizar. Eso no involucra seguridad social, pago de utilidades; siendo un problema que en el largo plazo se evidenciará cuando esas personas no tengan acceso a pago de pensiones y en el corto plazo a los beneficios que da la seguridad social. Asimismo, Quito tiene un desempleo del 7.8%,

muy por encima de la media que destaca el INEC, mientras que Guayaquil tiene un desempleo del 5,3%.

#### **PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)**

El PIB registró una contracción del 2016 al 2017, y para este año se espera una recuperación cercano al 1%, todo dependerá del comportamiento de ciertas variables tales como, el consumo de los hogares, el gasto público (existen anuncios de reducción del mismo), cómo reaccionen las empresas en lo relacioñ a la inversión, comportamiento de los commodities en el mercado internacional, etc. Los sectores más afectados en la economía estos dos últimos años han sido la construcción, comercio, y turismo. Hay un comportamiento constante en la agricultura en la pesca, excluyendo el camarón.

En el segundo semestre del año se debe mejorar el consumo en los hogares, una revisión de impuestos es imperante. Tratando que la actividad económica gira alrededor del sector privado y no público. Esto como una recomendación en el corto plazo, pero obviamente habrá que tomar medidas de largo plazo para sostener y mejorar la economía, con el fin de es atraer más inversión extranjera, buscar nuevos acuerdos comerciales, entre otras cosas.

Y es que la crisis económica incidió en la calidad de vida de la población, como lo muestra el Índice de Progreso Social que mide los avances sociales de los países, considerando necesidades humanas básicas, fundamentos de bienestar y oportunidades, en dicho índice, el Ecuador bajo dos posiciones del 53 (2017) al 55 (2018), evidenciado en Necesidades básicas que subió del 70 al 67, Oportunidades pasó del 68 al 88 y Fundamentos de Bienestar, del 41 al 45 (Acceso a la información y comunicaciones, del 66 al 85).

## II COPORTAMIENTO FINANCIERO DE LA EMPRESA

	31/12/2018	31/12/2017	VARIACIONES
<b>ACTIVOS</b>			
Activo Corriente	2,060	1,919	141
Activo No Corriente	7,240	6,830	410
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>9,300</b>	<b>8,749</b>	<b>551</b>
<b>PASIVOS</b>			
Pasivo Corriente	2,028	1,704	324
Pasivo a Largo Plazo	5,934	5,678	256
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>7,962</b>	<b>7,382</b>	<b>580</b>
<b>PATRIMONIO</b>	<b>1,338</b>	<b>1,367</b>	<b>(29)</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>9,300</b>	<b>8,749</b>	<b>551</b>

Valores expresado en miles de USD\$

Los Activos Totales de la empresa se han incrementado en el orden de USD 281, (en miles de USD\$), equivalente al 3.21%, entre el 2018 y el 2017, fundamentalmente por la realización de inversiones financieras a corto plazo y la venta de un inmueble.

Por otro lado las obligaciones se han incrementado en 272, (en miles de USD\$), esto es, el 3.68% comparado entre el 2018 y el 2017; siendo el saldo más representativo el que corresponde a los Pasivos Corrientes.

El índice de liquidez para el año 2018 fue del 1,13%, y en el año 2017 fue de 1,04%; suficiente para cubrir las deudas de corto plazo.

**ESTADO DE RESULTADOS**

	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>Variacion</b>	<b>%</b>
Ingresos Operacionales	727,443.22	643,547.80	83,895.42	11.53
Costo por Venta de Bienes	52,434.92	75,151.20	(22,716.28)	(43.32)
 Gastos Operacionales				
Administracion	648,196.51	519,825.40	128,371.11	19.80
Ventas	6,125.00	15,020.00	(8,895.00)	(145.22)
Financieros	6,110.32	5,811.90	298.42	4.88
Utilidad Operacional	14,576.47	27,739.30	(13,162.83)	(90.30)
 Otros ingresos				#DIV/0!
Utilidad antes de Particip., e Impuest.	14,576.47	27,739.30	(13,162.83)	(90.30)
 Participacion Trabajadores	2,186.47	4,160.89	(1,974.42)	(90.30)
Impuesto a la Renta	40,156.29	15,071.49	25,084.80	62.47
 Utilidad o Perdida del Ejercicio	(27,766.29)	8,506.92	(36,273.21)	130.64

Los resultados al final del ejercicio fiscal del año 2018, fueron del orden de los USD\$ 27,739, la cual la Empresa declaro pérdidas por efecto de la conciliación tributaria.

Esperamos que el año 2018, sea propicio para emprender nuevos y prometedores negocios inmobiliarios.

Aprovecho la oportunidad para agradecer a todos quienes hacemos Inmobiliaria Anvied S.A., por los resultados obtenidos, así como a los accionistas por la confianza brindada al infrascrito.

Los resultados de mi gestión se encuentran a disposición de los accionistas.

Atentamente,



Ing. Viviana Gallino M.  
Gerente General  
ANVIED S.A.