



## Ponte San Pietro S.A. Pontepietro

### INFORME DE GERENCIA GENERAL

#### EJERCICIO ECONÓMICO 2017

Señores Accionistas

En mi calidad de Gerente General y, en el marco establecido en los estatutos y la Ley de compañías, someto a su consideración el informe correspondiente a la gestión del ejercicio económico 2017.

Considero importante hacer una referencia al entorno económico del Ecuador, y puntualizar la gestión de Ponte San Pietro S. A. en el periodo que nos ocupa:

#### ENTORNO ECONOMICO

Según datos de la CEPAL el Ecuador, tras una caída del 1.5% en el 2016, la economía experimentó una recuperación a partir del segundo trimestre del 2017 y para todo el año, un crecimiento económico de 1.0%. Esta recuperación fue liderada por el consumo privado y en menor grado, por el gasto de Gobierno y las exportaciones. El resultado deficitario del sector público contribuyó a que el acervo de deuda pública consolidada aumentaría en octubre aun 31.8% del PIB y, en términos agregados alcanzó el 45.7% del PIB. Este mayor nivel de deuda y su rápido crecimiento plantearon desafíos de corto y mediano plazo para la política fiscal, dado que, de no recaudarse el monto indicado en las proyecciones, tendría que ajustarse el gasto público lo que restaría fuerza a la demanda interna. Hay que recalcar que gracias al alza de los precios del petróleo y a una amplia liquidez en el mercado internacional Ecuador colocó bonos soberanos por 5.500 millones de dólares, lo que sostuvo una moderada expansión del gasto público, evitando una caída de las reservas internacionales, mantuvo la liquidez del sistema financiero y permitió un aumento del crédito interno en todos sus segmentos alrededor de 14% a octubre del 2017.

La expansión del crédito fue clave, ya que durante el primer trimestre del 2017 el consumo final de los hogares logró aumentar un 3.8%, contribuyendo al crecimiento del comercio, los servicios financieros y otros a pesar de un incremento del volumen de las importaciones del 9.4%.

Los sectores petrolero, laboral, bancario, fiscal y de medicina prepagada, así como el comercio exterior enfrentarán nuevas reglas de juego en el 2017, que estará marcado por la agenda electoral.



## Ponte San Pietro S.A. Pontepietro

El país recibe el 2017 obligado a reducir su producción petrolera debido al acuerdo alcanzado en noviembre pasado en la **Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP)**, con el objetivo de estabilizar el precio del barril de crudo.

En materia de comercio exterior, desde el domingo 1 de enero del 2017 rige el acuerdo comercial con la **Unión Europea (UE)** que se ratificó en diciembre del 2016 y que implica la eliminación de **aranceles** para la importación de productos como licores, materias primas, bienes de capital, etc., así como para la exportación de flores, brócoli, banano, entre otros. Esto también tiene otros efectos, como la eliminación del cupo a las importaciones de autos o el desmontaje de las salvaguardias en junio de este año.



### ASPECTOS RELEVANTES EN EL 2017

#### 1. *Acuerdo con la UE, desde enero*

Desde el domingo 1 de enero del 2017 rigió el **acuerdo comercial con la UE**, que permite que el 99,7% de los productos agrícolas y el 100% de los bienes industriales y pesqueros ingresen al bloque sin pagar aranceles. Entre los productos están flores, camarón, atún y brócoli.

Mientras que del lado europeo se espera que el 75% de más de 2 500 productos y grupos de productos, entre los que están licores, ingresen a Ecuador sin cancelar aranceles.



## Ponte San Pietro S.A. Pontepietro

Para otros la desgravación será gradual como en el caso de los vehículos livianos, que bajarán 5% cada año durante siete años.

### **2. El catastro debe actualizarse**

Los municipios deberán obligatoriamente actualizar el catastro, según lo estableció la llamada **Ley de Plusvalía**, vigente desde el 30 de diciembre del 2016.

Las autoridades que incumplan con esta disposición podrían ser destituidas e incluso responsables de los valores que no se cobren por la falta de actualización.

Si un contribuyente actualiza voluntariamente el avalúo de su predio dentro del siguiente año de promulgación de la ley pagará, durante dos años, el **impuesto predial** sobre la base utilizada antes de la actualización.

### **3. USD 375, el nuevo salario básico**

Desde enero rige el alza de USD 9 al salario básico unificado (SBU) que definieron los integrantes del **Consejo Nacional de Trabajo y Salarios (CNTS)** en diciembre del 2016. Se trata del incremento más bajo de los últimos 10 años.

Con ello, el SBU pasó de USD 366 a 375. Esto se logró tras un acuerdo entre empleadores y trabajadores, el primero desde el 2001. El salario básico se paga a unos 400 000 trabajadores a escala nacional.

Con el incremento del SBU se ajustan también las tarifas de multas y pagos por temas vinculados a tránsito, costas judiciales y otros.

### **4. Nuevas reglas en banca y tarjetas**

Desde el 1 de enero, 14 **servicios bancarios bajaron de costo**. Por ejemplo, ya no tienen costo la emisión de estados de cuenta a domicilio y el procesamiento del protesto de cheque. Antes pagaba USD 1,66 y 8,93, respectivamente.

Mientras que desde 1 de febrero entraron en vigencia disposiciones para las emisoras de tarjetas de crédito. La norma muestra los casos en que estará permitido el cobro de intereses por financiamiento y mora. Además, los clientes tendrán derecho a ceder los beneficios de sus planes de recompensa a otro tarjetahabiente con el mismo plan.



## Ponte San Pietro S.A. Pontepietro

### 5. Alza de 2 puntos al IVA, hasta junio

Los dos puntos adicionales al impuesto al valor agregado (IVA) rigieron hasta junio del 2017. La **Ley de Solidaridad por el Terremoto** aumentó la tasa del IVA del 12 al 14%. Esta contribución, que está vigente desde el 1 de junio de 2016, se introdujo para atender los gastos generados por el terremoto del 16 de abril. Hasta el 22 de diciembre pasado se recaudaron USD 329,5 millones.

Otro cambio para el contribuyente es la nueva **tabla para el pago del impuesto a la renta**. Quienes ganen más de USD 11 290 anuales en este año pagarán el tributo. El año pasado fue de USD 11 170 anuales.



### 6. Ajuste para las aseguradoras

La **Ley de Medicina Prepagada**, en vigencia desde el 17 de octubre pasado, introdujo cambios para los clientes y las empresas de este segmento. Desde esa fecha las compañías tienen, por ejemplo, un año para aumentar su capital, reformar sus estatutos o realizar fusiones, de ser el caso. Hasta febrero del 2017, la Superintendencia de Compañías aprobará - una vez que el Ministerio de Salud haya emitido las regulaciones y demás lineamientos establecidos en la ley- los planes de salud y las tarifas ofertados por las compañías de medicina prepagada y seguros médicos.



## Ponte San Pietro S.A. Pontepietro

### **7. Reservas de oro retornan al país**

En junio del 2014, el **Banco Central del Ecuador (BCE)** invirtió parte de sus reservas de oro (465 619 onzas) en el mercado internacional a través del banco estadounidense Goldman Sachs. La fecha de vencimiento de la operación, es decir, de devolución del metal, es el 20 de febrero del 2017.

Se tenía previsto que la rentabilidad de esta inversión para el BCE sea de entre USD 16 y 20 millones. Además, producto de esta transacción, se informó que el **Ministerio de Finanzas** accedió a un crédito de Goldman por USD 400 millones a una tasa del 4,3% anual.

### **8. La producción debe reducirse**

El 1 de enero entró en vigencia el acuerdo de la **Organización de Países Exportadores de Petróleo (OPEP)** para reducir la producción diaria de crudo y así estabilizar el precio. El acuerdo tiene una validez de seis meses, pero puede ampliarse por un periodo similar.

Ecuador, el país más pequeño del grupo, debe reducir en 26 000 barriles diarios su producción. Eso significa que la producción diaria de petróleo del país debe bajar de 549 000 barriles diarios, que se registraban hasta octubre, a 522 000 hasta junio próximo. El Gobierno aún no explica cómo lo aplicará.

### **9 Salvaguardias**

Desde junio del 2017 se realizó el desmontaje de las salvaguardias por balanza de pagos.

El **cronograma de reducción es gradual** y se aplicará entre abril y junio de este año. Los productos que tienen ahora el 15% de sobretasa pagarán 10% en abril, 5% en mayo y en junio se desmontará totalmente. En tanto que aquellos con 35% de salvaguardia pasarán al 23,3% en abril, 11,7% en mayo y en junio, finalmente, quedarán libres de sobretasa.

A partir de este año, además, se levantaron los cupos para la importación de vehículos de cualquier origen, pero mantienen las sobretasas.



**Ponte San Pietro S.A.**

**Pontepietro**

**10. Bancos deben traer capitales**

El 24 de noviembre del 2016 la **Junta Monetaria y Financiera** emitió una resolución con la cual modificó el cálculo del **Coficiente de Liquidez Doméstica (CLD)**, determinando así la proporción de dinero que deberán tener los bancos en el país.

De esta manera cinco instituciones grandes estaban obligadas a traer al país alrededor de USD 560 millones. Esta medida debía cumplirse a inicios del 2017, pero eso generaba costos para la banca, por lo que la Junta amplió el plazo. Ahora tienen hasta el 29 de marzo para cumplir la disposición.

## SECTOR INMOBILIARIO

Ecuador en los últimos 10 años tuvo un crecimiento inmobiliario muy interesante, especialmente en sus dos principales ciudades Quito y Guayaquil, pero como es de conocimiento público desde finales del 2015 debido a los factores económicos que afectaron el país y por la aplicación de la nueva ley de plusvalía, el sector de la construcción o inmobiliario ha tenido una reducción del número y la velocidad de las transacciones comerciales en el mercado. No obstante, como el ciclo económico ya empieza a mostrar una tendencia positiva para los próximos años, con la capacidad y experiencia de los empresarios del sector y con la apertura del actual gobierno para revisar leyes y proyectos que apoyen al desarrollo del sector empresarial con el fin de que esto contribuya al crecimiento económico en los próximos años, se espera que el desarrollo inmobiliario en el país retome el sendero de crecimiento.

En ese sentido es muy importante monitorear la evolución del sector, por lo que importantes estamos analizando constantemente esta evolución, es así que los días 15 y 16 de marzo del 2017 la empresa Marketwatch realizó la presentación inmobiliaria y financiera del sector de la construcción residencial, corporativo, industrial y comercial en las principales ciudades del Ecuador, evento que se lo realizó en las ciudades de Quito y Guayaquil a la cual asistieron las principales empresas constructoras, bancos, promotores e inmobiliarias involucradas en el desarrollo inmobiliario actual. Dentro de este encuentro realizaron un análisis comparativo entre los años 2016 – 2017 primer trimestre, en 14 de las principales ciudades del Ecuador midiendo los niveles de crecimiento o decrecimiento en el número de proyectos y unidades residenciales, como se puede apreciar en el siguiente gráfico:



## Ponte San Pietro S.A. Pontepietro

Comparativo Mercado Inmobiliario Residencial (Casas - Departamentos) en el Ecuador Años 2016 - 2017



En donde se puede apreciar que el mayor desarrollo inmobiliario se sigue dando en Quito, en donde para el 2017 se cuenta con 508 proyectos, seguido por Guayaquil con 73 proyectos, lo que pudiera presentar una oportunidad interesante en el mercado Guayaquileño para los próximos años. En la actualidad la mayor oferta residencial se encuentra en las ciudades de Quito, Guayaquil, Cuenca y Ambato, ciudades que en los últimos 10 años han mantenido un desarrollo inmobiliario alto, llegando a concentrar el 80% del total de la oferta residencial actual, la cual supera los 800 proyectos y sobrepasa las 17.000 unidades disponibles en desarrollo comercial y constructivo. Por lo que para nosotros en Compreinmuebles.com es muy importante contribuir en la gestión de estos proyectos a nivel nacional facilitando la promoción de propiedades a través de nuestra plataforma electrónica, brindando información adecuada y asesoría en el proceso.



## Ponte San Pietro S.A. Pontepietro

### LA EMPRESA

### EMPRESA

Ponte San Pietro S.A. Pontepietro en el periodo económico 2017 presento las siguientes variaciones, respecto a los activos existe una disminución de las ventas del 25% debido. En cuanto al patrimonio existe una disminución del 11.84% debido al ajuste proveniente de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

	EXPRESADO EN MILES DE DOLARES		
	2016	2017	VARIACION
ACTIVOS	\$ 1,688,862.00	\$ 1,616,900.00	-4.26
ACTIVOS CORRIENTES	\$ 291,218.00	\$ 281,038.00	-3.50
PATRIMONIO	\$ 1,528,187.00	\$ 1,347,193.00	-11.84
VENTAS	\$ 300,000.00	\$ 225,000.00	-25.00
Número de empleados	5	5	

Al término del periodo 2017 los resultados son los siguientes:

Pérdida contable	\$ 73,058.63
Participación trabajadores	\$ 0.00
Impuesto a la renta	\$ 11,539.17
Otros Resultados Integrales	\$ 91,872.00
Pérdida Neta	\$ 176,469.80

La Gerencia General expresa su agradecimiento a todos quienes son partícipes en el funcionamiento de la empresa, por la dedicación y esfuerzo en sus labores, adicional solicita apoyo para cumplir con los objetivos trazados a pesar de la difícil situación que se enfrentó en el 2017.

Atentamente,  
  
Giuseppe Guerini C.  
GERENTE GENERAL.  
Quito, 25 de abril de 2018