

DOCKECORP S.A.

INFORME DE ACTIVIDADES POR EL AÑO 2010, QUE PRESENTA EL GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA DOCKECORP S.A., LA SRA. NARCISA DE JESUS VELEZ ORMAZA, A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS EL 14 DE ABRIL DEL 2010.



Cumpliendo con los estatutos de la Compañía, pongo a consideración de los señores accionistas el informe de actividades de Dockecorp S.A., por el ejercicio económico 2010.

ASPECTOS ECONOMICOS.-

2011 pinta bien, pero gastador y endeudado

Los deseos de tener un buen año se van a cumplir, según pinta el año que se estrenó este 1 de enero. En un contexto internacional favorable por la recuperación de las economías avanzadas y el motor de las economías emergentes —con China e India a la cabeza—, América Latina está esperanzada, con razón, en que venderá sus materias primas, la base de su prosperidad en el año.

La demanda de bienes primarios asegura buenos precios. ¡Ni hablar del petróleo! Tan buenas cotizaciones se esperan que, en la reunión de la OPEP en diciembre pasado en Quito, se anunciaba que en algún momento de 2011 el barril podría llegar a \$ 100... En medio de la bonanza, a nadie le gusta ver la otra cara de la medalla: un año de muchos gastos y de necesidades de endeudamiento, ni la enorme brecha abierta en la balanza de pagos originada en las importaciones masivas frente a exportaciones que no se expanden al mismo ritmo.

El riesgo externo se esconde bajo la buena pinta, porque la oferta del gastador seduce a todos.

Riesgo de burbuja genera debate en el sector inmobiliario

La apertura y creciente entrega de créditos para vivienda por parte del Biess (Banco del IESS) y la expansión, en menor escala, de la banca privada en cartera hipotecaria, apuntalan una alta demanda de casas frente a una oferta que crece a ritmo más lento. Este escenario, según analistas económicos podría "cocinar" una burbuja inmobiliaria. Representantes del sector inmobiliario y del Seguro Social descartan esa posibilidad. Julio José Prado, director del Departamento de Investigación del IDE Business School, explica que desde hace un año ya se podía observar signos que podrían llevar a una burbuja inmobiliaria. Esta consiste en la sobrevaloración de los bienes, donde el costo real es muy inferior al de las hipotecas.



Desde la apertura de créditos hipotecarios del IESS, en el 2008, se han entregado \$ 981,93 millones. El crecimiento en el 2010 fue del 63,59% frente al 2009, pasó de \$ 313,85 millones a unos \$ 510,30 millones. El Biess representa hoy el 45% de la cartera de vivienda en el sistema financiero. La banca privada ha aportado con un crecimiento del 19,44% en este segmento, en el 2010 frente al 2009. Pasó de \$ 387,25 millones a \$ 462,54 millones.

Joaquín Morillo, vicepresidente de Riesgo de Produbanco, dijo que el aumento de crédito en el mercado hacía ver síntomas de una posible burbuja inmobiliaria, impulsada por la facilidad del crédito en el Biess, lo que fue negado por Ramiro González, presidente del Consejo Directivo del IESS.

El alza de precios de las casas se refleja en alrededor del 8,81% en un año. Una vivienda en una urbanización en la vía a Samborondón costaba \$ 56.345 (de 91 m² de construcción y 125 m² de terreno) en el 2009 y ahora su precio es de \$ 61.310.

Otro factor que se relaciona con una posible burbuja es el déficit habitacional. Solo en Guayaquil, según estadísticas del INEC, en el 2008 unas 109.875 familias vivían en casas de alquiler. Hasta el 2011 la ciudad se ha beneficiado con el 25% de los créditos otorgados, lo que correspondería a 7.659,5 de las 30.638 operaciones realizadas en todo el país.

ASPECTOS FINANCIEROS.-

Los estados financieros de Dockecorp S.A. han sido preparados conforme a principios de general aceptación, y normas ecuatorianas de contabilidad vigentes para el año 2010. Han sido también revisados por el comisario principal de la Compañía.

BALANCES GENERALES Y RESULTADOS.-

A diciembre 31 del 2010 el total de activos alcanzó la suma de US\$6.985.66, compuesto por corrientes \$4.171.05 y Diferido \$2.614.61

Los pasivos totalizaron US\$ 18.042.22 de los cuales los más representativos corresponden a Cuentas por Pagar a Proveedores por la suma de US\$.2.266.75 y Cuentas por Pagar Accionistas por \$15.375,47.

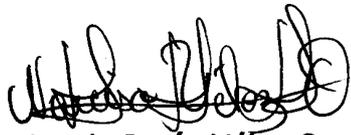
Los ingresos totales, incluyendo operación y otros no operacionales sumaron US\$5.285.71; los costos y gastos operativos, ventas y administración US\$ 17.142.27 todo lo cual determina una pérdida en el año 2010 por la suma de US\$.11.856.56

Quiero agradecer especialmente a los miembros del Directorio que han trabajado con especial dedicación en el año 2010, así como a la Administración y al personal por su permanente trabajo y compromiso.

Adicionalmente, la compañía ha dado cabal cumplimiento con el pago de obligaciones, impuestos y declaraciones a los organismos de control.

Reitero mi agradecimiento por la confianza y apoyo a mi gestión, y me comprometo a trabajar por los mejores logros y resultados para la Compañía.

Atentamente

x 

Narcisca de Jesús Vélez Ormaza

DOCKECORP S.A.

GERENTE GENERAL.

