

# **INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA CASA VERDE S.A., CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2012**

Señores Accionistas:

En cumplimiento de los estatutos de la empresa y de disposiciones legales vigentes, me permito poner en consideración de la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas, el informe anual de actividades y resultados de Inmobicave., por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre del 2012.

## **AMBIENTE INTERNACIONAL**

Las tasas de crecimiento del producto y del comercio mundial cayeron, los flujos de capital a los países en desarrollo se redujeron y su volatilidad aumentó. La tasa de crecimiento mundial del PIB podría llegar a apenas el 2%.

La crisis en Europa, cuya evolución es difícil de predecir; la variación del precio del petróleo; la desaceleración de la economía China y la recuperación paulatina del mercado norteamericano podría cambiar lentamente la tendencia de comportamiento de la economía mundial hacia un crecimiento entre el 2.5% y 2.8% en el 2.013.

La región de América Latina y el Caribe finalizará el 2.012 con una expansión de su producto interno bruto del 3.1%, inferior al 4.3% alcanzado en el año 2.011, lo que a las claras demuestra el impacto de la crisis económica global. Panamá se ubica como la economía de mayor crecimiento en la región (10.5% estimado del PIB), seguida de Perú con el 6.2%; Chile 5.5%; Venezuela 5.3%; Ecuador 5.1%. Argentina termina el año con 2.2%, luego de un excelente 2.011 del 8.9%; mientras que Brasil llega a apenas el 1.2%, luego de un 2.7% en el 2.011. Estas economías, por su tamaño son las que más influyen en el crecimiento de Latinoamérica.

## ENTORNO NACIONAL

En el año 2.012 la economía ecuatoriana cerró el año con claras señales de desaceleración, luego de un extraordinario año 2.011, donde la expansión del PIB llegó al 8% de mano de la inversión pública. La tendencia de crecimiento perdió fuerza, a pesar de que la bonanza petrolera se mantuvo anclada a un precio alto del petróleo, cuyo precio promedio anual se ubicó en 95US\$ el barril, el cual superó largamente al presupuestado (79,7). El volumen de producción, aunque se recuperó levemente se mantiene en aproximadamente 500.00 barriles por día, sin contribuir a mayores ingresos por este concepto.

En una economía, donde el Comercio, los Servicios, la Industria y la Construcción son los que mueven las actividades productivas, terminaremos con un PIB general del 5%, Manufactura (7%), Construcción (6%). Este comportamiento configura un período de ralentización de la economía y de un crecimiento más lento, acumulando en consecuencia riesgos que podrían pasar factura a mediano y largo plazo; pues se vislumbran ya déficits comerciales y fiscales por la carencia de una política comercial externa que incentive la inversión privada.

La inflación ha sido combatida con éxito y cerramos el año con el 4.16%. El crédito productivo y de consumo se incrementó en un importante 15%, aunque menor a la expansión crediticia del año 2.011, por lo que el sector financiero privado termina el año con buenos resultados y una posición sólida. Las tasas de interés se mantienen estables, dentro de los rangos controlados por el BCE. El gasto público corriente sigue creciendo más que la inflación; mientras que el endeudamiento público se mantiene en niveles moderados (25% del PIB).

Durante el 2.012 no se firmaron acuerdos o tratados comerciales con nuestros principales socios comerciales (EU y la UE) lo que afecta a la balanza comercial privada. Se han tomado medidas restrictivas de importaciones para controlar los déficits entre importaciones y exportaciones. Las remesas del exterior se han estancado en 2.400 MM anuales.

La tasa de desempleo se mantiene por debajo del 5% y los índices de pobreza y extrema pobreza siguen disminuyendo.

En general, el 2012 fue un año que, en lo económico, facilitó el desarrollo de la actividad productiva.

En el cuadro siguiente se muestran los indicadores más relevantes del desempeño económico en el 2012 y las previsiones para el 2013.

| <b>RUBROS</b>              | <b>2010</b>  | <b>2011</b>  | <b>2012</b>  | <b>2013</b>  |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| <b>Población (miles)</b>   | 14,155       | 14,404       | 14,780       | 15,442       |
| PIB (mill.)                | 57,978       | 66,474       | 70,836       | 76,395       |
| Crecim. PIB Total %        | 3.58%        | 7.78%        | 5.0%         | 3.9%         |
| Crecim. PIB Industria %    | 3.2          | 4.8          | 7.0          | 3.7          |
| Crecim. PIB Const %        | 4.9          | 21.6         | 5.5          | 5.0          |
| PIB percapita              | 3,919        | 4,427        | 4,648        | 4,939        |
| <b>Inflación Ecuador %</b> | <b>3.3</b>   | <b>5.4</b>   | <b>4.2</b>   | <b>4.5</b>   |
| <b>Tasas de interés</b>    |              |              |              |              |
| Activa Referencial         | 9.20%        | 8.20%        | 8.17%        | 8.17%        |
| Prime                      | 3.25%        | 3.25%        | 3.25%        | 3.25%        |
| Pasiva Referencial         | 5.00%        | 4.50%        | 4.53%        | 4.53%        |
| <b>Endeudamiento</b>       |              |              |              |              |
| Deuda sobre PIB %          | 20%          | 23%          | 25%          | 28%          |
| Riesgo País (puntos) EMBI  | 800          | 805          | 722          | 704          |
| RILD (millones)            | 2,622        | 2,958        | 4,883        | 4,262        |
| <b>Desempleo</b>           | <b>8.00%</b> | <b>5.50%</b> | <b>5.00%</b> | <b>5.00%</b> |
| Dólar / Euro               | 1.35         | 1.3          | 1.28         | 1.3          |
| Petróleo barril USD        | 73           | 97           | 92           | 95           |
| Remesas Migrantes          | 2,324        | 2,400        | 2,400        | 2,400        |

Fuente: Estadísticas BCE y Proyecciones Análisis Semanal, Fondo Monetario Internacional

Durante el primer semestre del 2013 los actores económicos estarán atentos a las decisiones y reformas legales del gobierno reelegido que ya ha anunciado radicalización en su política social y productiva.

Conocidos ya los supuestos, tanto del precio como de la producción del petróleo, se estima que el crecimiento de la economía para este año podría llegar al 3.5% o 4.0%, con una inflación cercana al 5%. Las tasas de interés se mantendrán estables; es decir tasas pasivas ligeramente superiores a la inflación y activas sin sobrepasar los techos establecidos por las autoridades regulatorias.

Preocupa al sector empresarial el atraso y la falta de apoyo del estado para suscribir acuerdos comerciales que permitan mantener la competitividad de nuestras

exportaciones. Los beneficios de la minería, al igual de los generados por los proyectos hidroeléctricos se empezarán a percibir a partir del 2.016

En resumen, el panorama macroeconómico para el 2013 se caracterizará por:

**Aspectos positivos:**

- Tasas de interés estables
- Deuda pública relativamente baja
- Inflación controlada
- Precio del petróleo alto
- Inversiones en electricidad y minería
- Disponibilidad de crédito ( Biess )

**Aspectos negativos:**

- Política de crecimiento económico hacia el mercado interno
- Poca apertura ( ATPDA) y acuerdos comerciales
- Creciente gasto público
- Mantenimiento de subsidios
- Crisis internacional ( UE )
- Remesas de migrantes estancadas
- Producción petrolera sin crecimiento

Luego de la reelección del gobierno actual por 4 años más, preocupa la anunciada radicalización de las políticas económicas y sociales. La atención mediática se dirige a la aplicación de la Ley de Control del Poder de Mercado, a la promulgación de las leyes de aguas, tierras y de comunicación. Será un año de desafíos y oportunidades.

**CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS**

Durante el año 2012, las ventas en volumen tuvieron un incremento del 3.8% respecto al año 2011. De esta manera los objetivos de ventas fueron cumplidos de manera aceptable.

Durante este año las políticas de precio se manejaron de acuerdo a las variaciones del mercado.

## **CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

Durante el año 2012, la administración ha dado cabal cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones y disposiciones de la Junta General de Accionistas, conforme los establecen los estatutos de la empresa y las entidades de control.

## **HECHOS IMPORTANTES (EXTRAORDINARIOS) PRODUCIDOS EN EL AÑO 2012**

Durante este ejercicio económico no se han producido hechos importantes que afecten significativamente a los resultados.

## **SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA**

Conforme se puede apreciar en el anexo a este informe, los estados financieros reflejan una situación financiera sólida, tanto en la posición patrimonial, como en las utilidades, el capital de trabajo y el apalancamiento financiero.

## **PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS**

A continuación se presentan los resultados obtenidos durante el ejercicio económico 2012.

|                                                                    |                           |
|--------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta | \$ 3.776,44               |
| Menos: Participación trabajadores y empleados                      | \$ 00,00                  |
| Menos: Impuesto a la renta                                         | \$ 868,58                 |
| <b>Utilidad neta del período</b>                                   | <b><u>\$ 2.907,86</u></b> |

Considerando el valor patrimonial de la empresa, me permito sugerir a la Junta General de Accionistas que las utilidades obtenidas en este ejercicio económico, se mantengan en utilidades retenidas para una posterior decisión de repartición como dividendos.

### **OBJETIVOS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2013**

Considerando la situación actual, continuaremos con la estrategia de mantener nuestra situación financiera, así mismo continuaremos con estrategias orientadas a mejorar la atención y asesoramiento a los clientes.

Dejo constancia de mi reconocimiento a los señores accionistas por la confianza recibida, participación y entrega, lo que ha permitido los resultados obtenidos.

Corresponde a ustedes señores accionistas pronunciarse en esta Junta General Ordinaria sobre el presente informe, el del Comisario, sobre el balance de situación financiera y estado de resultados del ejercicio económico 2012; así como también sobre el destino que se dará a las utilidades obtenidas.

Atentamente,

Samboyondón, Marzo 26 de 2013

  
Jorge Guimaraes Barriga  
**GERENTE GENERAL**