

INFORME DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA CASA VERDE INMOBICAVE S.A CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2014

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 INMOBILIARIA CASA VERDE INMOBICAVE S.A., por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2014.

AMBIENTE INTERNACIONAL

Continúa el lento crecimiento de la economía mundial, aunque de manera desigual. En las economías avanzadas, los legados del boom previo a la crisis y las crisis subsiguientes, como el elevado nivel de deuda pública ensombrecen su recuperación. Los mercados emergentes se están ajustando a tasas de crecimiento económicas más bajas, lo cual varía según cada país (comportamiento heterogéneo).

Las perspectivas se afectarán por:

- Inquietud de los mercados a que se esté subvalorando el riesgo y que no se internalicen las incertidumbres económicas por los estímulos monetarios para salir de la crisis.
- Las tensiones políticas que continúan agudizándose.
- La disminución de los precios de los commodities; entre ellos el petróleo (materias primas y alimentos) ante una mejora de la oferta y de productos sustitutos.
- Fortalecimiento del dólar.
- Impacto del envejecimiento de la fuerza laboral.

Entre los grandes mercados emergentes, el crecimiento se mantendrá elevado en Asia, con leve desaceleración en China, un repunte en India; y un desempeño atenuado en Brasil y Rusia.

Con un crecimiento mundial más débil de lo esperado, se concluyó el año 2.014 y se inicia el 2.015 con estas previsiones:

	2012	2013	2014	2015
Crecimiento PIB %				
Economía mundial	3,4	3,3	3,1	3,8
Países avanzados	1,2	1,4	1,7	2,4
Estados Unidos	2,3	2,2	2,1	3,0
Zona euro	-0,7	-0,4	0,8	1,6
Japón	1,5	1,5	0,6	0,5
Países emergentes	5,1	4,7	4,5	5,0
China	7,7	7,7	7,5	6,8
India	4,7	5,0	5,8	6,5
Rusia	3,4	1,3	-0,8	0,9
América Latina	2,9	2,7	0,8	2,2
Brasil	1,0	2,5	0,0	1,8
México	4,0	1,1	3,5	3,3

En general la inflación se mantiene por debajo de las metas de los bancos centrales, a pesar de las políticas expansivas (especialmente de EU); a excepción de ciertas economías como el caso de Venezuela y Argentina en América Latina. Continúan las expectativas en los mercados respecto a que la Reserva Federal empiece a aumentar las tasas de interés a partir de este año.

ENTORNO NACIONAL

Como ya se preveía y anunciaba, el proceso de desaceleración económica avanzó en el 2.014 llegando a mostrar un deterioro generalizado de todos los indicadores empujados por la abrupta caída de los precios del petróleo y la continua apreciación del dólar. El impacto inmediato se reflejó en el déficit de la balanza comercial que cerró el año con -700M de déficit o el equivalente al -3% de las exportaciones; aunque el desempeño de las exportaciones no petroleras alcanzó un crecimiento anual del 15,7%, con rubros de variación excepcional como: el camarón +44%, productos mineros +96%, cacao +35% y banano +11%, entre los más relevantes. Mientras que las exportaciones petroleras, afectadas fuertemente por el último cuatrimestre, decrecieron -5,7%; con lo que las exportaciones totales subieron un modesto 3,6%.

Debido a que el impacto por los menores precios del petróleo afectó a parte del 2.014, los índices económicos y financieros no se afectaron mayormente. El PIB, según las últimas estimaciones cerrarían en 4%; el crédito productivo se expandió en 11%; mientras que los depósitos monetarios tuvieron un incremento anual del 6,8%.

El precio promedio del petróleo pasó de 85,7 en el 2.013 a 84,2 en el 2014 y se estima que, de mantenerse esta tendencia de precios, podría cerrar el 2.015 con un precio promedio entre 45 y 50US\$ por barril. La inflación, aunque subió se mantiene en niveles controlables (3,67% a diciembre/2.014), mientras continúe la dolarización. El año que terminó se consiguió la firma del acuerdo comercial con la UE, el mismo que deberá ser ratificado por los congresos en los próximos 15 meses. Se inició negociaciones de nuevos acuerdos de comercio bilaterales con otros países, lo que genera expectativas y confianza en el sector privado. Las tasas de interés se mantuvieron estables, la activa en 8,2% y la pasiva en 5%. Se promulgó el Código Monetario y Financiero que consolida y regula las actividades de crédito e inversión de los intermediarios financieros, las bolsas de valores y el sector asegurador.

En general, aunque los factores se tornaron adversos (precio del petróleo y fortalecimiento del dólar), el ambiente externo económico fue adecuado para el desenvolvimiento de las actividades productivas. En el cuadro siguiente se muestran los indicadores más relevantes del desempeño económico en el 2.014 y las previsiones para el 2.015

VARIABLES MACROECONOMICAS						
RUBROS	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Población (miles)	14,306	14,521	14,780	15,442	15,959	16,278
PIB (mil.)	67,514	76,77	84,040	91,412	98,747	104,442
Crecim. PIB Total %	3,5%	7,8%	5,1%	4,0%	4,2%	1,7%
Crecim. PIB Industria %	3,2	4,8	9,36	3,7	4,2%	4%
Crecim. PIB Const %	3,4	21,6	14,0	5,0	4,0%	0%
PIB percapita	4,753	5,325	5,743	6,154	6,187	6,416
Inflación Ecuador %	3,3	5,4	4,2	2,7	3,67	4%
Tasas de Interés						
Activa Referencial	9,2%	8,2%	8,17%	8,17%	8,19%	8,15%
Prime	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,25%	3,50%
Pasiva Referencial	5.00%	4,5%	4,53%	4,53%	5,18%	5,20%
Endeudamiento						
Deuda sobre PIB %	20%	23%	21%	20%	30%	38%
Riesgo País (punto) EMBI	800.00%	805.00%	722	704	592	700
RILD (millones)	2622.00%	2958.00%	4,883	4,361	4,182	
Desempleo	8.00%	5,5%	5,00%	5,07%	4,86%	6,0%
Dólar / Euro	1,35%	1,3%	1,28	1,3	1,21	1,0
Petróleo barril USD	73.00%	97.00%	92	95	84,2	46,2
Remesas Migrantes	2591.00%	2672.00%	2,466	2,300	2,400	2,400
Fuente: Estadísticas BCE y Proyecciones Análisis Semanal, Fondo Monetario Internacional						

El modelo económico centralizado, donde el motor de crecimiento es el estado, al parecer se agotó por falta de recursos para gastar (precio del petróleo). No es suficiente cubrir el déficit con deuda y se busca ahora que el sector privado asuma gran parte de los costos de la crisis que se avecina.

El gobierno ha reaccionado y busca que la percepción internacional lo identifique como un gestor efectivo y responsable ante estos eventos no controlables, así ha anunciado y emprendido acciones:

1.- Incrementar los ingresos.- (exportaciones)

En cuanto a las exportaciones petroleras, no tiene control sobre los precios y el volumen de producción este año se estanca. (El ITT se quedará para el 2.017) Seguiremos importando combustible, más aún por la parada de la refinería por repotenciación.

Para las exportaciones no petroleras se destinarán 350M para incentivarlas (drawback) para tradicionales y no tradicionales, exoneraciones de pago de anticipo de IR y flexibilidad de financiamiento a sectores específicos.

2.- Reducción de gastos.-

Se redujo el presupuesto del estado en 1,4MM o el equivalente al 4%

No se aprobaron incrementos salariales para el sector público y se disminuyeron los salarios de altos funcionarios de las entidades del gobierno

3.- Restricción de importaciones.-

Las medidas pararancelarias y recargos que se empezaron a imponer desde el 2.014, se profundizan con nuevos recargos arancelarios a más de 33% de las partidas de importación, con incrementos que van del 5% al 45%, con lo que se espera reducir las importaciones en 2,4MM o el equivalente al 12% de las importaciones.

Esto demuestra una visión de crecimiento económico hacia adentro lo que va en contra de la competitividad internacional, disminuye la oferta en cantidad, calidad y precio. Beneficia a pocos productores nacionales que serán los favorecidos junto con el gobierno (mayores recaudaciones arancelarias). Se espera una reacción inmediata de los países a quienes afecten más estas medidas, lo que dificultará las exportaciones ecuatorianas a esos destinos y pondrá en peligro la vigencia de estas medidas.

4.- Créditos internos y externos.-

El incremento de deuda pública en el 2.014 fue de 7.331M, con lo que el cupo se reduce a 9.000M para este año. El gobierno continúa con su estrategia de endeudamiento externo a través de emisión de bonos y de captar los recursos del IESS.

Si las medidas adoptadas dan los resultados esperados tendremos un 2.015 sin decrecimiento y un desempleo que no supere el 7%. La esperanza es que a partir del 2.016, la inversión en el sector energético empiece a dar resultados, que el precio del petróleo se recupere y que el dólar se deprecie, lo que permitirá retomar la senda de la recuperación y el crecimiento.

Resumen de las variables que más afectan a la actividad empresarial:

Aspectos positivos:

- Tasas de interés estables
- Inflación controlada
- Inversiones en electricidad y minería
- Disponibilidad de crédito (Biess)

Aspectos negativos:

- Política de crecimiento económico hacia el mercado interno (restricción importaciones).
- Disminución del precio del petróleo
- Poca apertura (ATPDA) y acuerdos comerciales
- Creciente gasto público
- Mantenimiento de subsidios
- Posibles impactos negativos de crisis europea y desaceleración de China.
- Remesas de migrantes estancadas

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

Durante el año 2014, las ventas en volumen tuvieron un incremento del 1% respecto al año 2013; mientras que el precio de venta promedio comparado con el año anterior se mantuvo y las ventas en dólares tuvieron un incremento del 2%. De esta manera los objetivos de ventas no fueron superados.

Durante este año las políticas de precio y la provisión materiales se manejaron de acuerdo a las variaciones del mercado.

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el año 2014, 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 2014

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 2014

Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto a la renta	\$ 1,158.44
Menos: Participación trabajadores y empleados	\$ 00.00
Menos: Impuesto a la renta	\$ 254.86

Utilidad neta del período **\$ 813.22**

Considerando el valor patrimonial de la empresa respecto al total de activos, el nivel de endeudamiento con terceros y el plan de inversiones para los próximos años, 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.

POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONOMICO

Continuaremos con estrategias orientadas a la innovación, a mejorar la atención y asesoramiento a los clientes cumpliendo con los estándares de calidad de productos y servicios.

Dejo constancia de mi reconocimiento a los señores accionistas por la confianza recibida, así como a los ejecutivos de INMOBILIARIA CASA VERDE INMOBICAVE S.A., por su colaboración 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 2014; así como también sobre el destino que se dará a las utilidades obtenidas.

De los señores accionistas, muy respetuosamente,

Guayaquil, Marzo 26 de 2015



Jorge Guimaraes Barriga
GERENTE GENERAL