

**INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE  
ACCIONISTAS**

Quito, 30 de mayo del 2016

**Señores  
ACCIONISTAS  
INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.  
Presente.-**

De mi consideración:

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los estatutos sociales de INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A., y a la Ley de Compañías vigente, en mi calidad de Gerente General me permitió presentar el informe correspondiente al ejercicio económico del año 2015.

**1. Contexto Externo y de Mercado**

**1.1. Reseña Económica y Regulatoria -**

El año 2015 concluyó en Ecuador con indicadores económicos deteriorados. Con la caída del precio del petróleo a nivel mundial, que llevó al crudo ecuatoriano a niveles cercanos a los USS25 dólares por barril, se experimentó una importante ralentización de la economía, evidenciada a través de un crecimiento del PIB, según cifras oficiales, del 0.3% anual, una tasa de desempleo urbano cercano al 6% y un déficit en la cuenta corriente de alrededor del 2% del PIB. El sector de Consumo, asociado al Retail, se estima se contrajo aproximadamente un 5% interanual.

La caída del precio del petróleo y la limitación del Ecuador para acceder a créditos externos en condiciones razonables impactó la liquidez de la economía. Los depósitos totales en el sistema financiero privado decrecieron en un 12% a diciembre del 2015, con respecto al mismo mes del año anterior. El efecto de la disminución de liquidez se percibió en una contracción del crédito corporativo y de consumo, y en el incremento de las tasas de interés, que en el caso de Corporación GPF (de la cual la Compañía forma parte) se situaron en alrededor del 9% anual.

La confianza empresarial y de los consumidores al cierre del año también se vio afectada y se percibió un exceso de normativas y regulaciones que incrementaron la complejidad, el riesgo y el costo de la gestión empresarial en el país. Desde lo tributario, tanto el Anticipo de Impuesto a la Renta como el Impuesto a la Salida de Divisas, continuaron generando impactos en la capacidad de inversión y la liquidez de las empresas. Hacia el final del año 2015,

la Asamblea Nacional expidió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Pùblicos-Privadas y la Inversión Extranjera, como un mecanismo de promoción de la economía nacional, cuyos resultados no fueron tangibles durante el 2015.

### **1.2. Mercado Construcción**

El sector constructor ecuatoriano se ha convertido en los últimos años en un gran dinamizador económico, tanto por la construcción de obras civiles que mantenían un rubro importante dentro del presupuesto anual del gobierno, como por el mercado inmobiliario que, gracias al apoyo de incentivos crediticios, el acceso a vivienda fue accesible para la población de escasos recursos. Sin embargo, durante el último semestre del año 2015 este sector se contrajo fuertemente.

Aunque la expectativa del sector de la construcción apuntaba a un crecimiento de al menos un 10% para ese año, el 2015 no comenzó con un panorama alentador, por los efectos de la caída del precio del petróleo. Menos colocación de créditos y menos confianza para el endeudamiento a largo plazo por parte de los ciudadanos son algunos de los efectos que preocupan en este mercado y no permiten un crecimiento conforme lo esperado.

### **2. Situación financiera de la Compañía al cierre del ejercicio 2015 y de sus respectivos resultados anuales, comparados con los del ejercicio 2014.**

El resultado operativo total del año ascendió a US\$ 6.837.98 (antes de apropiación de las reservas correspondiente). El Impuesto a la Renta causado ascendió a \$2 236,37.

El Capital Social se mantuvo en US\$50.000 durante el año 2015 sin ningún incremento en relación al del 2014.

El Resultado Integral a disposición de los accionistas después del Impuesto a la Renta y de la apropiación del 10% de reserva legal asciende a US\$4.405,10, en comparación con US\$9.199,06 del año 2014; utilidad que es puesta a disposición de los Accionistas, quienes deberán resolver su destino.

### **3. Gestión de Riesgos**

La actividad de los negocios de la Compañía la expone a una variedad de riesgos. En este ámbito, la gestión de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la aplicación de estrategias y acciones en los diferentes ámbitos de los negocios, a fin de minimizar potenciales efectos adversos en la rentabilidad de sus unidades de negocio mediante procedimientos de identificación, medición y control del riesgo. La Presidencia Ejecutiva y las diversas áreas del negocio tienen a su cargo la administración del riesgo, acorde con las políticas establecidas y supervisadas por el Directorio y se encargan, con el apoyo del área de Control de Gestión y Riesgos – Legal, de identificar, evaluar y mitigar riesgos sistemáticos y de los negocios de la Compañía.

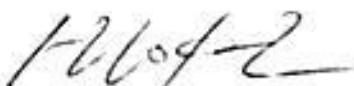
**4. Cumplimiento de las decisiones de los Accionistas y normas relacionadas a derechos de autor y propiedad intelectual.**

Las decisiones de los Accionistas y los objetivos estratégicos planteados para el ejercicio económico 2015 fueron cumplidos de manera integral.

La Compañía, fiel a sus principios y en estricto cumplimiento de la normativa vigente en los temas relacionados a derechos de autor y propiedad intelectual, ha cumplido con las disposiciones antes mencionadas en el desarrollo de sus actividades.

Concluyo este informe agradeciendo a los señores Accionistas por la confianza depositada en mi persona. Agradezco a los Ejecutivos y colaboradores de la Compañía, quienes me brindaron su colaboración en todo momento.

Atentamente,



Ing. Luis Enrique Coloma  
Presidente Ejecutivo  
INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.