

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

Quito, 30 de junio del 2017

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

De mi consideración:

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los estatutos sociales de **ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA TERRAPLAZA S.A.**, y a la Ley de Compañías vigente, en mi calidad de Presidente Ejecutivo subrogando funciones de Gerente General me permito presentar el informe correspondiente al ejercicio económico del año 2016.

### **1. Contexto Externo y de Mercado**

#### **1.1. Reseña Económica y Regulatoria -**

El año 2016 fue el único en la última década en el cual la economía ecuatoriana se contrajo. Según datos del Banco Central, el PIB decreció en un 1,5%, principalmente, a causa del deterioro del precio del petróleo, que ocasionó una fuerte disminución en la inversión pública, por la ausencia de ajustes económicos contra-cíclicos y combinado con una falta de estímulo a la inversión privada. El precio del crudo ecuatoriano mantuvo una serie de fluctuaciones, registrándose el precio más bajo en el primer trimestre del año con un promedio de US\$24 dólares por barril, para luego iniciar un proceso de recuperación cerrando el 2016 con un promedio anual de US\$35 dólares por barril. La tasa de desempleo al cierre de año alcanzó el 6,52% y la inflación anual (IPC) fue del 1,12%.

Desde el Gobierno se inyectó liquidez a la economía a través de endeudamiento público (interno y externo) y el uso de reservas del Banco Central, sobre todo, a partir del segundo semestre del año, con la finalidad de evitar una mayor contracción económica en un año pre-electoral. Desde el sector privado, las importaciones de bienes de consumo se redujeron en un 22%, las de combustibles y lubricantes en un 42% y las de materias primas y bienes de capital en un 31%.

En el año 2016 se produjo una recuperación en la balanza comercial a niveles superiores a los del 2008, cerrando en \$1,2 millones, a causa de la reducción importaciones ocasionada por la contracción en el consumo de hogares y las restricciones para-arancelarias, tales como salvaguardias y cupos, impuestas por el Gobierno, las mismas que teóricamente empezarán a ser desmontadas a partir del año 2017.

El 2016 estuvo caracterizado por ser un año pre-electoral, con alta conflictividad política e incertidumbre económica, lo cual afectó la confianza de los agentes económicos y, por tanto, el consumo de los hogares y la inversión privada en

general. El acontecimiento más relevante del año fue el terremoto del 16 de abril que impactó extensas zonas de Manabí y Esmeraldas, ocasionó más de 700 muertes y miles de heridos y desplazados, estimándose las pérdidas materiales en sobre los \$ 3.000 millones.

## **1.2. Mercado Construcción**

En la última década el sector de la construcción se había ubicado como el quinto sector con mayor crecimiento en la economía nacional, con una tasa promedio anual de 6,7% desde 2005. En 2015 el aporte de este sector al PIB fue de 10,1%, luego de las industrias de manufactura, comercio y petróleo, y minas. Sin embargo, en el año 2016 estas cifras se han volteado para el sector. La tasa de variación porcentual ha presentado un decrecimiento progresivo a partir de 2011, debido principalmente a la disminución en el dinamismo y la inversión en la economía (mayores necesidades de financiamiento del gasto público, disminución en la colocación de créditos y menor confianza para el endeudamiento a largo plazo). Esto ocasionó que la tasa de variación del PIB anual del sector se ubique negativamente en 1,7%.

Adicionalmente, el segundo trimestre de 2016 presentó un decrecimiento sustancial de 10,7% comparado con el mismo período de 2015.

## **2. Situación financiera de la Compañía al cierre del ejercicio 2016 y de sus respectivos resultados anuales, comparados con los del ejercicio 2015.**

El resultado operativo total del año ascendió a US\$ 16.971,02 (antes de apropiación de las reservas correspondiente). El Impuesto a la Renta causado ascendió a \$3,898,53.

El Capital Social se mantuvo en US\$1.500.000 durante el año 2016 sin ningún incremento en relación al del 2015.

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\$11.922,45, en comparación con US\$4.405,10 del año 2015; 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 sistémicos y de los negocios de la Compañía.

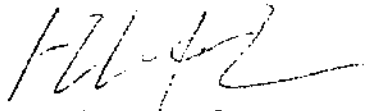
**4. Cumplimiento de las decisiones de los Accionistas y normas relacionadas a derechos de autor y propiedad intelectual.**

Las decisiones de los Accionistas, las resoluciones del Directorio y los objetivos estratégicos planteados para el ejercicio económico 2016 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.

Atentamente,



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