

# INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Quito, 16 de mayo 2018

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 2017.

## 1. Contexto Externo y de Mercado

### 1.1. Reseña Económica y Regulatoria -

Después dos años de contracción económica relevante, el 2017 evidenció una recuperación económica del Ecuador, sobre todo, a partir del segundo trimestre del año, lo que llevó a un crecimiento de Producto Interno Bruto (PIB) de alrededor del 3,0%. Este dinamismo se explica principalmente por un aumento del 4,9% en el gasto del consumo final de los hogares (impulsado por un incremento sustancial del 59% en la disponibilidad de crédito para el consumo ordinario), del 2,8% en el gasto del Gobierno General, y el desempeño de las exportaciones, que incrementan un 0,6%. El Valor Agregado Bruto (VAB) No-Petrolero registró un incremento del 3,5% debido a una recuperación en la mayoría de actividades económicas, mientras el VAB Petrolero decrece un 2,8%, fundamentalmente, por una caída en producción. En términos corrientes, el PIB alcanzó \$103.057 millones.

La necesidad de endeudarse agresivamente con elevadas tasas de interés prevaleció luego del cambio de gobierno, y aunque las autoridades económicas anunciaron un recorte de alrededor del 5% en el Presupuesto General del Estado, la economía ecuatoriana continúa siendo altamente dependiente de financiamiento externo para cubrir su déficit fiscal, que en el 2017 llegó al 5,6% del PIB, con un incremento del 43% frente al 2016, para alcanzar los \$5,838 millones.

Durante el año 2017, las exportaciones totales crecieron en apenas un 0,6%. La Balanza Comercial Petrolera mostró un superávit de \$ 3.713,9 millones, debido a un mejoramiento del precio FOB del petróleo que pasó, en promedio anual, del \$35,0 a \$45,7 por barril. La Balanza de Comercial No-Petrolera incrementó su déficit en un 110,5% y alcanzó los \$3.624,7 millones, lo cual evidencia una falta de una política efectiva para el fomento de exportaciones. Como resultado, la Balanza Comercial Total registró un ligero superávit de alrededor del \$89,2 millones.



La tasa de desempleo al cierre del año alcanzó el 4,6% y la inflación acumulada (IPC) fue del -0,2%, lo cual es un signo de preocupación, ya que una deflación prolongada, suele tener impactos sustanciales en la rentabilidad del sector comercial.

Si bien la conflictividad política durante el 2017 disminuyó notoriamente a raíz de la posesión del gobierno del Presidente Lenin Moreno, la ausencia de un programa económico de largo plazo claro, la continuidad de ciertos miembros del gabinete considerados como legados del anterior gobierno y poco promotores de la inversión privada, y la introducción de ciertas medidas económicas fiscalistas hacia finales del 2017, no lograron consolidar la confianza de los agentes económicos, evitando que la inversión privada y extranjera crezcan materialmente.

Las perspectivas del crecimiento de la economía ecuatoriana (PIB) para el 2018, según la CEPAL, se sitúan en alrededor del 2,2%.

## **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, sin embargo desde finales del 2016 y durante el 2017, la Cámara de la Construcción de Quito ha reportado un descenso de la actividad entre el 48% y el 50%. El comercio de bienes raíces involucra a unas 500 mil personas a nivel nacional.

La causa principal se relaciona directamente al decrecimiento de la economía nacional que impacta a todos los sectores. El gobierno nacional que ha sido el principal inversionista en los últimos años en la construcción y ha restringido la ejecución de proyectos especialmente de infraestructura. Afectó al sector la aprobación de la denominada Ley de Plusvalía, sin embargo a principios del 2018 esta norma fue derogada y se espera sea un impulso para recuperar al sector.

## **2. Situación financiera de la Compañía al cierre del ejercicio 2017 y de sus respectivos resultados anuales, comparados con los del ejercicio 2016.**

El Capital Social se mantuvo en US\$1.500.000 durante el año 2017 sin ningún incremento en relación al del 2016.

El Presidente Ejecutivo informa que a pesar de los esfuerzos realizados, la Compañía no ha generado utilidades en el ejercicio económico del año 2017.

Sin embargo, la Administración de la Compañía considera que las inversiones y los planes de acción establecidos permitirán mejorar la rentabilidad de las operaciones

La pérdida del año es de US\$43.170,74 en relación a la utilidad del año 2016 que fue US\$11.922,45.



### **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.

### **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 2017 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.**

