



## **INFORME DE LA ADMINISTRACION**

### **SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2011**

**Señores accionistas:**

Ponemos a su consideración el informe sobre las operaciones de Ashanti S.A durante el ejercicio del año 2011

#### **1. ENTORNO DEL PAIS**

Comenzamos el año recordando el estancamiento económico a principios del 2010 y la ligera recuperación que tuvo la economía gracias al alto precio de los combustibles y la habilidad del gobierno en asegurar fuentes de financiamiento externo. Se disparó el consumo interno y el incremento de importaciones generó un déficit externo.

En el 2011 se estima que la economía tuvo un fuerte crecimiento del 7.9%, con una desaceleración sentida en el cuarto trimestre. La fuerte inversión pública sigue siendo un gran motor.

La inflación cerró el 2011 en 5.4 % generando un promedio anual de 4,7 %, unos 2 puntos sobre la inflación de los EU. Hubo incrementos importantes como 26 % en insumo plásticos para la industria y 6 % en insumos metálicos.

Las importaciones crecieron a USD\$ 23,088 millones, un 18 % durante el 2011 impulsada por el crecimiento de precios y 5.5 % en volumen, Los insumos para el sector de la construcción tuvo un crecimiento del 35 % anual impulsada por el robusto programa de obras pública e infraestructura así como el impulso de los créditos del BIESS para vivienda. La importación bienes de consumo duradero se desaceleraron considerablemente (tasa de crecimiento del 12 % vs 37 % del 2010) debido a los controles de cupos que estableció el gobierno para ciertos bienes.

Las exportaciones tuvieron un alza del 27.8 % anual a USD\$22,322 millones impulsadas por el precio del petróleo y de ciertos sector como banano, camarón, atún y flores. No se llegó a firmar el acuerdo con la Unión Europea por discrepancias internas en el gobierno. El precio promedio del barril de petróleo fue cercano USd\$100.



PROYECTOS INMOBILIARIOS

El año terminó con un déficit comercial de USD\$ 766 millones o 1.1 % del PIB

El monto de inversión extranjera fue de solamente USD\$ 386 millones, valor superado con creces por los USD\$ 2,672 millones en remesas recibidas.

Las tasas activas referenciales bordearon el 9.5 % para el segmento productivo, 8.17% para el segmento corporativo, y 10.64% para el segmento de vivienda. Los activos en bancos se incrementaron a USD\$ 3.214 millones (15.6%) y el volumen de créditos otorgados por el sistema privado ascendió a USD\$ 18,463 millones.

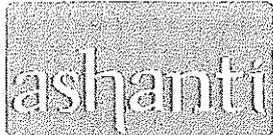
En noviembre se recibió el primer desembolso de USD\$ 1,300 millones del Banco de Desarrollo de China, que generó una buena inyección de liquidez a la economía, y fue fortalecida por la buena recaudación tributaria derivada de la elevación al 5 % al impuesto de salida de divisas.

## 2. INDICADORES ECONOMICOS

INDICADORES 2011	
PIB USD CORRIENTES MILLONES	USD\$ 79,277
PIB USD CONSTANTE MILLONES	USD\$ 60,925
% CRECIMIENTO CONSTANTE	7.9 %
PER CAPITA USD CORRIENTE	USD\$ 5,193
DEUDA PUBLICA MILLONES	USD\$ 14,480
INFLACION INCREMENTO AÑO	5.4 %
BALANZA COMERCIAL FOB MILLONES	-USD\$ 766
PRECIO PETROLEO PROMEDIO BARRIL	USD\$ 97.7

## 3. PRINCIPALES ACTIVIDADES

Continuamos durante el año en la creación y construcción de la infraestructura que cubrirá los servicios de la urbanización. Mantenemos como visión un proyecto con duración de aproximadamente 10 años considerando el tamaño y el mercado objetivo.



PROYECTOS INMOBILIARIOS

Se instaló el sistema de desarenador y medición del agua potable que ingresa al proyecto para garantizar la calidad del líquido que es provisto por la empresa municipal.

Continuó la construcción de la garita principal con la colocación de puertas ornamentales. Se terminó el control de ingreso, con la instalación de vallas vehiculares y tornos de ingresos peatonales. Se optó por domos de ventilación para proteger el ambiente donde trabajan equipos electrónicos.

En los frentes de los lotes en el límite lateral se construyeron monolitos terminados en piedra para la instalación de medidores de los servicios básicos. El diseño de los mismos tiene coherencia con la imagen que proyectamos en la garita frontal.

Se contrató la construcción del sistema de riego para todas las zonas verdes, la provisión y suministro de agua viene de un pozo de captación a 8 metros sobre el nivel del río San Pedro. Se mejoró y amplió la galería de captación, incluyendo un sistema de luces.

La entrada y vía principal de la urbanización fue decorada con un sistema de pilas y cascadas que termina en la plazoleta principal, creando una espectacular bienvenida para clientes. Incluimos bombas de recirculación para reducir el consumo.

Los sistemas de iluminación se terminaron para la avenida principal y garita.

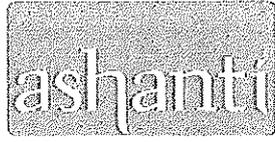
Se contrató un moderno sistema de comunicaciones vía fibra óptica convirtiéndonos en la primera urbanización que proveerá un sistema de fiber to home.

La red eléctrica se amplió para servir a los macrolotes 1 y 10 que en el futuro mediato serán subdivididos. Se cercaron los transformadores eléctricos con mallas de protección para evitar cualquier accidente.

Se obtuvo la aprobación de subdivisión del lote 6 A1 en tres lotes que facilitarían su comercialización. El lote 6 A7 fue también aprobado con la construcción de un pasaje que no permite mejora la oferta de lotes.

#### **4. Informe económico**

Los ingresos de actividades de venta de lotes en el proyecto Urbanización Jardines de Santa Inés sumaron la cantidad de USD\$ 6'281,916.52. Procediendo a la firma y entrega de las correspondientes escrituras de



PROYECTOS INMOBILIARIOS

compraventa a los clientes que en algunos casos habían realizado reservas anteriores de los lotes y que debíamos esperar las aprobaciones municipales para poder completar el registro de venta.

Los costos de venta que incluyen el costo el terreno útil así como las obras de urbanización e infraestructura suman un 84.8 % de la venta o USD\$ 5'327,026.92 dejando un margen como utilidad de USD\$ 954,889.60 o aproximadamente 15 % sobre ventas

Los gastos de administración, ventas y operación suman USD\$ 83,722.62 o un 1,3 % de las ventas totales de la compañía y provocando un resultado final antes de impuestos de USD\$871,171.32, un margen sobre ventas del 13 %. El impuesto de renta generado suma USD\$ 211,242.50, valor que en parte cancelado en anticipos generados en la plusvalía pagada en cada compra venta.

Los activos corrientes suman USD\$ 19'191.792 una reducción del 6 % sobre los valores del 2010, explicados por el comienzo de la facturación de lotes que implica reducir en las cuentas de inventarios de lotes en USD\$ 3'665,895 y USD\$ 319,449 en la cuenta de bancos y efectivo. Un importante rubro fue el incremento en las cuentas por cobrar que representa anticipos a proveedores y cartera de clientes escriturados. Existen USD\$ 507,517.92 como anticipos al impuesto a la renta pagados por valores de plusvalía

	31/12/2011		31/12/2010		
Efectivo	\$	130.196.90	\$	449.645.31	-71%
Cuentas x cobrar y otras cuentas	\$	4.436.092.69	\$	1.400.167.00	217%
Impuestos Anticipados	\$	507.517.32	\$	569.058.61	-11%
Inventarios	\$	9.834.105.37	\$	13.500.000.00	-27%
Proyecto Santa Ines	\$	4.283.879.73	\$	4.521.764.77	-5%
Total Activos Corrientes	\$	19.191.792.01	\$	20.440.635.69	-6%

Los activos no corrientes básicamente equipos y hardware representa USD\$57,130.82 totalizando USD\$ 19'248.922 en activos totales, una disminución del 6 % sobre cifras de diciembre del 2010

	31/12/2011		31/12/2010		
Total activos	\$	19.248.922.83	\$	20.511.604.32	-6%



PROYECTOS INMOBILIARIOS

Los pasivos corrientes se reducen un 16 % por pagos realizados a la vendedora original del predio y la reducción de anticipos de clientes por la facturación a clientes.

Un rubro de impuestos por pagar de USD\$ 212,533.54 correspondo básicamente al impuesto a la renta del ejercicio fiscal.

	31/12/2011	31/12/2010	
Cuentas x pagar	\$ 10,207,524.29	\$ 12,250,381.90	-17%
Instituciones públicas	\$ 212,533.54	\$ 92,312.85	130%
Ingresos diferidos	\$ 0.08	\$ -	
Total pasivos corrientes	\$ 10,420,057.91	\$ 12,342,694.75	-16%

Los pasivos no corrientes suman USD\$ 8'150.000 valor de la deuda a largo plazo por la compra del terreno y que se cumplirá de acuerdo a los plazos establecidos. Las cifras finales una reducción del pasivo total en 9 % a una cifra de USD\$ 18,570.057.

	31/12/2011	31/12/2010	
Total Pasivos	\$ 18,570,057.91	\$ 20,492,694.75	-9%

La evolución del patrimonio es positiva en USD\$ 659,955.92 generada por los resultados positivos del ejercicio, un aumento del considerable al valor de USD\$ 18,909.57 señalados al final del 2010.

Debido a la naturaleza del proyecto en curso y la no compatibilidad entre egresos y la evolución de ventas, la administración recomienda que los resultados acumulados y de ejercicio se mantengan como una reserva hasta definir en futuros años la realidad final del proyecto.

Un agradecimiento final a los colaboradores como proveedores, prestadores de servicios profesionales y a nuestros clientes.

Atentamente

Miguel Espinosa Páez

Gerente General