

PROYECTOS INMOBILIARIOS

## INFORME DE LA ADMINISTRACION SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2012

### Señores accionistas:

Ponemos a su consideración el informe sobre las operaciones de Ashanti S.A durante el ejercicio del año 2012

### ENTORNO DEL PAIS

El año 2012 se caracterizó por un desplazamiento de la banca privada por el BIESS en el financiamiento de vivienda. La construcción de vivienda es una prioridad de la política económica y el BIESS incrementó su colocación a USD\$ 939 millones o 22,1%, en contraste el financiamiento hipotecario privado disminuyó a USD\$ 555 millones o - 15.5%. Esto determinó que el gobierno creó la Ley de Hipotecas donde se fija un mecanismo para regular una relación fija entre créditos hipotecarios y patrimonio técnico de cada banco, introduciendo así la planificación central en operaciones hipotecarias. Adicionalmente limita el préstamo al avalúo catastral sin tomar en cuenta el valor comercial del bien.

El gobierno emitió la Ley de Redistribución del Gasto Social donde se buscaba reducir las ganancias del sector bancario. Incluyendo un aumento al anticipo al impuesto a la renta, un impuesto a los activos en el exterior, gravamen de IVA a los servicios financieros, eliminación de beneficio tributario por reinversión y un tope a los salarios dentro del sector.

Se estima el crecimiento del PIB durante el 2012 fue de aproximadamente el 4.9% una desaceleración en comparación con el año anterior. Las cifras son difíciles de puntualizar. El motor de la economía sigue siendo las exportaciones petróleo y el consumo e inversión del sector público. El empleo sufrió por la falta de crecimiento así como por legislación laboral más estricta y nuevas alzas en remuneraciones. Al inicio del año se elevó el salario básico a USD\$ 292 o un 10.6%.

El precio del petróleo sigue siendo una variable fundamental para nuestra economía cerrando para el 2012 en un promedio de USD\$ 98 por barril un alza sobre el USD\$96.9 del 2011.

Hacia mediados del año el gobierno tomo acciones para reducir la importación de bienes de consumo con restricciones en los cupos de vehículos, prohibición de importar celulares por mensajería, aranceles compuestos para bebidas alcohólicas, elevación de aranceles para cks radios, motocicletas, celulares, equipos electrónicos entre otros. Las exportaciones crecieron un 7.1% a 23.899 MM vs un importante 27.6 % del año 2011. La desaceleración es generalizada,



PROYECTOS INMOBILIARIOS

pies las exportaciones petroleras crecieron apenas 6.5 % y las no petroleras en un 7.8 %. El dólar se apreció durante la mayoría del año y comenzó a perder valor, en menor escala, frente al euro desde agosto 2012.

Se generó un déficit comercial por USD\$ 146 MM menor al desbalance de casi USD\$ 570MM de finales del 2011. La inversión extranjera directa llega a USD\$ 336 MM durante el año un disminución de 10 % sobre los USD\$ 364 MM del año anterior.

Importante notar que se mantuvieron en plena ejecución obras de varias centrales hidroeléctricas como Coca Codo Sinclair, Sopladora y Toachi, que al entrar en generación en 4 años implicarían una reducción en el costo. Se continua hablando de un complejo de refinación y petroquímico en Manabí, la Refinería del Pacífico.

La inflación termina en el 5.41 % un alza frente al promedio de 4.5% del 2011. Los alquileres suben un 3% y el costo de reparación de vivienda un 5.6 %.

Las recaudaciones fiscales suben USD\$ 10,644 un valor superior a los USD\$ 8,721 contribuido en el 2011.

#### INDICADORES ECONOMICOS

<i>INDICADORES 2012</i>	
<b>PIB USD CORRIENTES MILLONES</b>	<b>USD\$ 87,925</b>
<b>PIB USD CONSTANTE MILLONES</b>	<b>USD\$ 64,362</b>
<b>% CRECIMIENTO CONSTANTE</b>	<b>5.6 %</b>
<b>PER CAPITA USD CORRIENTE</b>	<b>USD\$ 5,665</b>
<b>DEUDA PUBLICA MILLONES</b>	<b>USD\$ 18,548</b>
<b>INFLACION INCREMENTO AÑO</b>	<b>4.2 %</b>
<b>BALANZA COMERCIAL FOB MILLONES</b>	<b>-USD\$ 417</b>
<b>PRECIO PETROLEO PROMEDIO BARRIL</b>	<b>USD\$ 98.5</b>

#### ACTIVIDADES PRINCIPALES

Varias actividades continuaron para aumentar las cualidades del proyecto incluyendo la instalación de un cerco eléctrico en la zona norte colindante con la Urbanización Pillagua y con los lotes con acceso a la vía Santa Ines.



PROYECTOS INMOBILIARIOS

El pasaje G fue construido, adoquinado y con todos los servicios básicos en funcionamiento. Esto nos permite habilitar completamente a los lotes 40 A , 40 A1 , 40 B.

En comunicaciones tuvimos dificultades con CNT pues no dispone de la tecnología GPON para activar nuestra fibra óptica por el momento, optamos por un sistema de líneas pares en cobre para cubrir inicialmente este servicio.

Continuamos con la instalación de postes y tendido de la red eléctrica para cubrir el límite sur del proyecto y habilitar futuros lotes.

En piletas debido a la mala calidad del agua montamos un sistema de purificación del agua y clorinación ,evitando contaminación de piedrillas y que la apariencia sea perfecta.

#### INFORME ECONOMICO

El año 2012 sentimos una reducción en la demanda de los lotes debido a las expectativas de la situación económica del país. Las ventas se redujeron a USD\$ 1'670,537.12 logrando escritura 8 clientes durante el año. El costos de venta fue de 64.6 % donde contabilizamos el costos del terreno útil más los costos asignados por desarrollo e infraestructura. Al poder incrementar precios pudimos generar un margen sobre ventas del 35 % superior a lo alcanzado durante el año anterior.

	31/12/2012	31/12/2011	
ingresos	\$ 1.670,537.12	\$ 6.281,916.52	-73%
Costo de venta	\$ 1,079,751.88	\$ 5.327.026.92	-80%
	\$ 590,785.24	\$ 954,889.60	-38%
	35%	15%	

La utilidad sobre la venta se redujo a USD\$ 590,785.24 por la reducción de ventas reportadas. Existen USD\$ 91,085.11 contabilizados como reembolsos de gastos en procesos de escrituras. Los gastos administrativos sumaron USD\$ 72,883. 24 concentrados especialmente en comisiones a vendedores USD\$ 18,624.72 honorarios profesionales USD\$ 7,225.24, publicidad USD\$ 5,954.38

La utilidad antes de impuestos fue de USD\$608,986.51 con un margen sobre ventas del 36.5% generando un pago de USD\$ 140,875.11 en impuesto a la renta. La utilidad final es de USD\$ 468,100.90 un 30 % bajo el valor obtenido en el 2011.



PROYECTOS INMOBILIARIOS

	31/12/2011	31/12/2010	
Utilidad bruta	\$ 590.785.24	\$ 954.889.52	-38%
otros ingresos	\$ 91.085.11	\$ 4.34	
Gastos de administración	\$ (72.883.84)	\$ (83.722.62)	-13%
Utilidad antes de impuestos	\$ 608.986.51	\$ 871.171.24	-30%
Impuesto a la renta	\$ (140.875.61)	\$ (211.242.55)	
<b>Utilidad del ejercicio</b>	<b>\$ 468,110.90</b>	<b>\$ 659,928.69</b>	

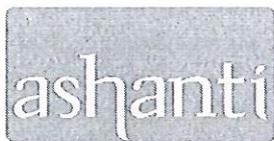
Los activos corrientes se reducen a USD\$ 16,467 M's o 14 % de lo reportado en el 2010 por los pagos recibidos de clientes al momento de escriturar y por la facturación de anticipos realizados a los proveedores. Existen un número de cuentas activadas de gastos de escrituras y pagos que serán contabilizados como gastos al tener los soportes del caso. El saldo de impuestos anticipados sigue incrementándose por los pagos de plusvalía generada por la diferencia entre precio de venta y el costo de adquisición. En la cuenta de Proyecto Santa Inés se activan los costos de obras, infraestructura y ornamentación que se realizan para urbanizar y habilitar los lotes.

	31/12/2011	31/12/2010	
Efectivo	\$ 82.438.49	\$ 130.196.90	-37%
Cuentas x cobrar y otras cuentas	\$ 1.876.796.91	\$ 4.436.092.69	-58%
Impuestos Anticipados	\$ 709.933.04	\$ 507.517.32	40%
Inventarios	\$ 9.352.518.83	\$ 9.834.105.37	-5%
Proyecto Santa Inés	\$ 4.445.458.55	\$ 4.283.879.73	4%
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>\$ 16,467,145.82</b>	<b>\$ 19,191,792.01</b>	<b>-14%</b>

Los activos no corrientes siguen su proceso de depreciación reportándose este año en USD\$46,451.46. Los activos totales disminuyen el 14 % , movimiento normal al reducir el tamaño de la empresa por el proceso de escriturar.

	31/12/2012	31/12/2011	
<b>Total Activos</b>	<b>\$ 16,513,597.28</b>	<b>\$ 19,248,922.83</b>	<b>-14%</b>

En el lado de los pasivos existe una reducción por el pago de valores por la compra del terreno y la reducción de anticipos recibidos de clientes que desaparecen al facturar los lotes respectivos. Esta contabilizado el valor de impuesto a la renta por pagar.



PROYECTOS INMOBILIARIOS

	31/12/2012	31/12/2011	
Cuentas x pagar	\$ 6,893,570.74	\$ 10,207,524.29	-32%
Instituciones públicas	\$ 145,688.37	\$ 212,533.54	-31%
Total pasivos corrientes	\$ 7,039,259.11	\$ 10,420,057.83	-32%

La deuda a largo plazo se mantiene en USD\$ 8'150,000 conforme al acuerdo de pagos respectivo. Los pasivos totales se reducen un 18 % por lo cambios mencionados en pasivos corrientes.

	31/12/2012	31/12/2011	
Total Pasivos	\$ 15,189,259.11	\$ 18,570,057.91	-18%

La empresa sigue capitalizándose por los resultados obtenidos en el período subiendo el valor total de USD\$ 1'324.338.17 .

	31/12/2012	31/12/2011	
Capital Social	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	0%
Resultados Acumulados	\$ 846,227.27	\$ 8,936.15	9370%
Utilidad ejercicio	\$ 468,110.90	\$ 659,928.77	-29%
Total patrimonio	\$ 1,324,338.17	\$ 678,864.92	95%

Conforme a la política de la empresa y siguiendo la posición conservadora, la administración propone con los resultados obtenidos mantener una reserva para futuro uso cuando el resultado final del proyecto se consolide.

Atentamente

María Cristina Holguín Garaicoa

Representante Legal Subrogante