



## **INFORME DE LA ADMINISTRACION**

### **SOBRE EL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2013**

**Señores accionistas:**

Sometemos a su consideración el informe sobre las operaciones de Ashanti S.A durante el ejercicio del año 2013

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

El sector de la construcción sintió nuevas regulaciones durante el año que complicaban el financiamiento de proyectos pues se fijó un nuevo reglamento donde se complica el acceso a fondos pagados de clientes a fidecomisos inmobiliarios hasta que no se alcance el punto de equilibrio del proyecto. La actividad de la construcción inmobiliaria había tenido una fuerte expansión por varios años desde la dolarización y por el ingreso del BIESS a financiar la demanda inmobiliaria.

El gobierno busca promocionar un plan de vivienda popular que logre eliminar el déficit habitacional de aproximadamente 700,000 unidades en un plazo de 6 años. El BEDE otorgaría financiamiento a tasas preferenciales a promotores de vivienda social y por el lado de la demanda inmobiliaria, el gobierno otorgaría un bono de vivienda de USD\$16,000 en soluciones en precio inferiores a USD\$ 30,000.

Las dificultades de la economía se han capeado con mayor dependencia en el endeudamiento externo. Varios desembolsos de créditos chinos y venta de crudo anticipado a la China ayudó a disipar dudas sobre la falta de liquidez y reservas monetarias del país.

La inflación se ha desacelerado a un 2.7% anual. Esto ha permitido que el ingreso familiar básico supere el costo de la canasta básica familiar. Si consideramos un salario mínimo de USD\$ 340 el costo real del empleado es de US\$ 468. ( sueldos, sobresueldos, fondos de reserva y aporte patronal)

El presidente ganó fácilmente las elecciones de febrero y logró una enorme mayoría en la Asamblea. Su poder se consolida con la reorganización de las cortes y la promulgación de leyes como la Ley de Comunicación, Ley de Minería, Ley de control de Poder del Mercado, Ley de Recursos Hídricos y Reformas a la Ley de Seguridad Social.



PROYECTOS INMOBILIARIOS

Un nuevo enfoque en materia comercial consiste en priorizar el control de importaciones como herramienta de política económica y buscar la transformación productiva. El gobierno busca que la industria agregue más valor nacional, un esquema de sustitución de importaciones y un aumento del proteccionismo comercial. Durante el último trimestre se produjo una proliferación de reglamentos técnicos, complicados de cumplir por los importadores, la meta es reducir las importaciones alrededor de USD\$ 600 millones para el año 2017. Estas medidas han creado dificultad en la provisión de bienes importador entre ellos acabados y terminados de la construcción.

Aun con todas estas regulaciones las importaciones superaron lo exportando y creando una brecha comercial de USD\$ 979 millones durante el 2013.

## 2. INDICADORES ECONOMICOS

### INDICADORES 2013

PIB USD CORRIENTES MILLONES	USD\$ 95,130
PIB USD CONSTANTE MILLONES	USD\$ 67,546
% CRECIMIENTO CONSTANTE	4.9 %
PER CAPITA USD CORRIENTE	USD\$ 6,031
DEUDA PUBLICA MILLONES	USD\$ 22,729
INFLACION INCREMENTO AÑO	2.7 %
BALANZA COMERCIAL FOB MILLONES	-USD\$ 979
PRECIO PETROLEO PROMEDIO BARRIL	USD\$ 95.9

## 3. ACTIVIDADES PRINCIPALES

El mantenimiento de la urbanización incluyendo jardines, zonas verdes, área de protección ecológica y retiro del río constituye la carga más importante de trabajo en el proyecto.

Se amplió la habilitación de lotes al comenzar la construcción del pasaje G para servir el macrolote 9, donde hemos pedido la adjudicación de una franja de terreno resultante del relleno de la quebrada continua.

En septiembre se consiguió el fraccionamiento del lote 6A que permite disminuir el tamaño del mismo



PROYECTOS INMOBILIARIOS

#### 4. INFORME ECONOMICO

Las ventas de lotes totalizaron USD\$ 2'666,335.43 apoyados en un incremento de lotes que se pudieron hacer escrituras y un paulatino empuje en precios por m2 aprovechando el aumento de valor debido a las inversiones realizadas y las construcciones iniciadas por clientes. El valor de escrituras firmadas superó en un 160% lo facturado en el 2012.

El costo de venta es el 75 % sobre las ventas totales, dejando un margen bruto de 25 % USD\$ 674.247.90, siendo impactado el costo de lotes por obras realizadas a los lotes vendidos en este período.

Los gastos administrativos subieron un 30 % a USD\$ 93,183 siendo comisiones a vendedores USD\$ 19,407, honorarios de servicios contables y profesionales USD\$13,298, publicidad USD\$6,982 y depreciaciones USD\$ 7,759 un 51 % de todo el rubro de esta cuenta.

La utilidad del ejercicio sumo un valor de US\$ 451,945 un valor similar a lo obtenido en el año anterior representando un 17 % sobre ventas y generando una pago de impuesto a la renta de USD\$ 129,119.78

	31/12/2013	31/12/2012	
ingresos	\$ 2,666,335.43	\$ 1,670,537.12	60%
Costo de venta	\$ (1,992,087.53)	\$ (1,079,751.88)	84%
Utilidad bruta	\$ 674,247.90	\$ 590,785.24	14%
Otros ingresos	\$ -	\$ 91,085.11	-100%
Gastos de administración	\$ (93,183.09)	\$ (72,883.04)	28%
Utilidad antes de impuestos	\$ 581,064.81	\$ 608,987.31	
Impuesto a la Renta	\$ (129,119.78)	\$ (140,875.61)	
Utilidad ejercicio	\$ 451,945.03	\$ 468,111.70	

costo de venta	-75%
Indices utilidad venta lotes	25%
Indices utilidad antes imp	25%
indice utilidad ventas	17%

Los activos corrientes durante el año tuvieron un decrecimiento de 5% con respecto a 2012, totalizando USD\$ 15,563.163. Siendo la reducción de inventarios por las ventas realizadas la cuenta que explica este cambio



PROYECTOS INMOBILIARIOS

	31/12/2013	31/12/2012	
Efectivo	\$ 474.581.09	\$ 82.438.49	476%
Cuentas x cobrar y otras cuentas	\$ 1.972.156.97	\$ 1.876.796.51	5%
Impuestos Anticipados	\$ 747.125.89	\$ 709.933.04	5%
Inventarios	\$ 8.004.623.01	\$ 9.352.518.83	-14%
Proyecto Santa Ines	\$ 4.364.677.01	\$ 4.445.458.55	-2%
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>\$ 15.563.163.97</b>	<b>\$ 16.467.145.42</b>	<b>-6%</b>

Los activos depreciables bajaron su valor a USD\$ 37,316.22 siguiendo el esquema de asignación de valores mensuales. Esto suma un total de activos de USD\$ 15'600,480 un 6 % menos que en el 2012

	31/12/2013	31/12/2012	
<b>Total Activos</b>	<b>\$ 15,600,480.19</b>	<b>\$ 16,513,597.28</b>	<b>-6%</b>

Los pasivos corrientes se reducen por una aceleración de pagos a proveedores nacionales y sobre todo por la reducción de cuentas de anticipos de clientes que se producen al facturar los terrenos vendidos.

Se registran USD \$ 138,094.19 por valor de pago del impuesto a la renta, USD\$ 129,119.78 y valores menores de retenciones de iva y renta del mes en curso

	31/12/2013	31/12/2012	
Cuentas x pagar	\$ 5,479,329.04	\$ 6,893,570.74	-21%
Instituciones públicas	\$ 138,094.19	\$ 145,688.37	-5%
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>\$ 5,617,423.23</b>	<b>\$ 7,039,259.11</b>	<b>-20%</b>

Los pasivos a largo plazo no han sido modificados y se mantiene en USD\$8,150.000.

Los pasivos totales bajan un 9 % a USD\$ 13'767,423

	31/12/2013	31/12/2012	
<b>Total Pasivos</b>	<b>\$ 13,767,423.33</b>	<b>\$ 15,189,259.11</b>	<b>-9%</b>

Al tener resultados positivos seguimos incrementado el patrimonio de la empresa a un valor de USD\$ 1,833.056



PROYECTOS INMOBILIARIOS

	31/12/2013	31/12/2012	
Capital Social	\$ 10,000.00	\$ 10,000.00	0%
Resultados Acumulados	\$ 1,371,111.92	\$ 846,227.27	62%
Utilidad ejercicio	\$ 451,945.04	\$ 468,110.90	-3%
Total patrimonio	\$ 1,833,056.96	\$ 1,324,338.17	38%

Como hemos propuesto en varios años sugerimos como administración la creación de reservas que nos permitan solidificar el proyecto y sobretodo esperar los resultados finales al término del mismo.

Atentamente

María Cristina Holguín Garaicoa

Presidente

Representante Legal