

INFORME DE LA PRESIDENCIA EJECUTIVA A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE CAVSTATES, S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2010

SEÑORES ACCIONISTAS:

En cumplimiento de los estatutos de la empresa y de disposiciones legales vigentes, nos permitimos poner en consideración de la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas, el informe anual de actividades y resultados de CAVSTATES, S.A., por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2010.

AMBIENTE INTERNACIONAL

En el 2010 la economía mundial continuó con su proceso de recuperación de la crisis financiera ocurrida en el 2008-2009. Las políticas expansivas permitieron que el crecimiento negativo (-3,2%) de las economías avanzadas se conviertan en un desempeño positivo (2,7%); mientras que Latinoamérica pasó de -1,7% a 5,4%, lo que refleja una posición de mayor solvencia frente a choques externos. Para el 2011 se estima que la economía global alcanzará un crecimiento de 4,2%, donde los países emergentes contribuirán con un PIB del 6,4%.

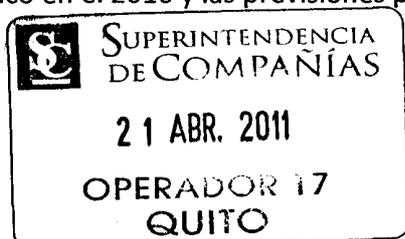
La enorme emisión monetaria dirigida a cubrir los déficits, producto de la crisis financiera, no se ha traducido en incrementos en la inflación, ni en las tasas de interés. Las crisis económicas de Grecia e Irlanda, y el alto desempleo en España han dificultado la recuperación de la Eurozona, limitando su crecimiento a -2%. En este año, China desplazó a Japón del segundo lugar de las economías más grandes del planeta.

El incremento de precio de los alimentos (trigo, maíz, soya) y de los commodities (algodón, acero, cobre, petróleo), sumada a la alta complementariedad comercial con el Asia emergente (China e India), hacen que las perspectivas para nuestro continente sean positivas.

ENTORNO NACIONAL

Localmente la recuperación económica superó las expectativas. Luego de una disminución del precio del petróleo, de \$84 en el 2008 a \$52 en el 2009, los precios por barril de crudo llegaron a US\$72, en promedio, en el 2010; esto sumado a los créditos externos (China) y al financiamiento interno (IESS) permitieron una recuperación del PIB del 0,4% en el 2009 al 3,6% en el 2010.

En el siguiente cuadro se muestran los indicadores más relevantes del desempeño económico en el 2010 y las previsiones para el 2011.



VARIABLES MACROECONOMICAS

RUBROS	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Población (miles)	13,027	13,215	13,408	13,605	13,810	13,948	14,300	14.514
Producto Interno Bruto (millones)	32,636	37,187	41,402	44,490	48,508	51,386	56,964	60.382
Crecim. PIB Total %	8.0	6.0	3.9	2.49	6.52	0.98	3.7	3.9
Crecim. PIB Industria %	3.2	9.2	7.1	4.9	8.1	1.7	3.6	5.0
Crecim. PIB Const %	4.0	7.3	2.0	4.5	17.8	3.6	4.5	1.7
PIB Percapita	2,505	2,814	3,115	3,366	3,808	3,669	4,069	4160
Inflación Ecuador %	2.0	3.1	2.9	3.3	8.8	4.3	3.3	3.1
Inflación EE. UU. %	2.7	3.4	2.5	4.3	0.0	0.0	1.5	2.0
TASAS DE INTERES								
Activa Referencial	7.7%	8.6%	9.9%	10.7%	9.16%	9.19%	9.0%	9.0%
Prime	5.3%	7.3%	8.3%	7.3%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%
Pasiva Referencial	3.9%	4.1%	4.9%	5.6%	5.09%	5.4%	4.6%	4.6%
Libor (90 d)	2.6%	4.5%	5.4%	5.0%	1.8%	0.65%	0.35%	0.33%
ENDEUDAMIENTO								
Deuda sobre PIB %	45%	39%	33%	30%	28%	20%	22%	25%
Riesgo País (puntos) EMBI	694	655	920	650	5,000	743	954	743
RILD (millones)	1,437	2,147	2,023	3,500	4,714	3,792	3,831	3.380
DESEMPLEO	9.8%	9.3%	9.0%	6.1%	7.5%	7.9%	6.1%	6%
Dólar / Euro	1.35	1.18	1.31	1.46	1.39	1.43	1.32	1.37
Precio petróleo barril USD	30	41	51	60	84	52	72	85
Remesa migrantes (millones)	1,832	2,454	2,928	3,088	2,822	2,495	2,324	3.380

Fuente: Estadísticas BCE y Proyecciones
Análisis Semanal

El gobierno, a pesar de las dificultades para financiar el presupuesto de gastos e inversión, continuó fortaleciéndose como motor de la economía. A través de disposiciones legales ha ganado participación en los denominados sectores estratégicos como petróleo, energía, telecomunicaciones y sector financiero. En este último con la creación del BIESS y la decisión de no venta del Banco del Pacífico.

Para el 2011 la presión tributaria continuará, a pesar de los incentivos concedidos a nuevas inversiones en el Código de la Producción. Está en riesgo la extensión de las preferencias arancelarias (ATPDA) y del tratado de comercio con la UE. El petróleo podría tener un mejor comportamiento, tanto en precio como en volumen de

producción. Las posibilidades de financiamiento de déficit fiscal son factibles, debido al bajo nivel de endeudamiento y al mejoramiento del riesgo país. Preocupa el creciente déficit comercial y se prevé un plan selectivo de restricción a las importaciones.

En resumen, el panorama macroeconómico para el 2011 se caracterizará por:

ASPECTOS POSITIVOS:

- Tasas de interés controladas
- Deuda pública manejable
- Baja inflación
- Incremento del precio del petróleo
- Recuperación paulatina de remesas de migrantes

ASPECTOS NEGATIVOS:

- ATPDA y acuerdo con la UE
- Mantenimiento de subsidios
- Déficit fiscal y comercial

En el 2011 los aspectos económicos mejorarán respecto al año previo; mientras el clima político se mantendrá en primera plana. Para este año entraron en vigencia nuevas reformas tributarias y el Código de la Producción.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y EL DIRECTORIO

Durante el año 2010, la administración ha dado cabal cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones y disposiciones, tanto de la Junta General de Accionistas y del Directorio, conforme los establecen los estatutos de la empresa y la Ley de Compañías.

HECHOS EXTRAORDINARIOS PRODUCIDOS EN EL AÑO 2010

Durante este ejercicio económico se logró ganar el juicio que mantenía el Municipio de Quito en contra de CAVSTATES, S.A. por la expropiación del terreno adjunto a la Av. Simón Bolívar y que está siendo ocupado por la Federación Ecuatoriana de Fútbol. A través de este juicio se incrementó el valor por m² del terreno.

SITUACION FINANCIERA CAVSTATES S.A.

Al realizar la comparación de los Balances de Situación correspondiente a los años 2009 y 2010 adjuntos a este informe, se puede identificar un incremento en Otras Cuentas por Cobrar y la disminución de los Activos Fijos, debido a la Expropiación del Inmueble propiedad de CAVSTATES por parte del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

De lo antes mencionado se puede concluir que el Activo Total para el año 2010 ha tenido un incremento del 10.27%.

En lo que respecta a Pasivos se observa un incremento de las Obligaciones Bancarias producto del nuevo préstamo realizado al Banco Pichincha por un monto de 2.750.000,00 y en Cuentas por Pagar por los Honorarios Profesionales Legales.

Al realizar el análisis comparativo de los Estados de Resultados de los años 2009 y 2010 se puede observar que las ventas se han incrementado en un 7.88%.

El Costo de Ventas ha disminuido en su totalidad ya que la compañía presta únicamente servicios de Arrendamiento.

Por otra parte los Gastos Administrativos y Financieros han incrementado en un 83.33% debido al interés bancario producto del nuevo préstamo con el Banco Pichincha, y al impuesto a la salida de divisas por el pago a favor del Banco Credit Agricole en el exterior.

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS

Se propone a la Junta General de Accionistas que la Utilidad Neta obtenida, cuyo monto es de US\$ 67.516,20 y luego de efectuar la correspondiente deducción legal del 10% para Reserva Legal, contabilizarlas como **UTILIDADES RETENIDAS DE LIBRE DISPOSICION.**

Utilidad antes de Participación Trabajadores e impuesto a la renta	\$ 98.621,00
(-) Participación a trabajadores	\$ 0,00
(-) Impuesto a la Renta	\$ 23.603,00
Utilidad Neta del período	\$ 75.018,00
Menos 10% Reserva Legal	\$ 7.501,80
Utilidad Retenida de libre disposición	\$ 67.516,20

ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

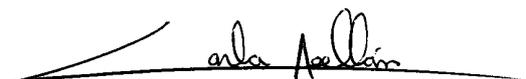
A este respecto, debemos informar que nuestra empresa, en el desarrollo de sus actividades, siempre ha dado y seguirá dando cumplimiento a estas normas de propiedad intelectual y derechos de autor; aspecto que se incluye en la revisión de auditoría externa.

Dejamos constancia de nuestro reconocimiento a los señores accionistas por la confianza recibida, así como al señor presidente del Directorio y a sus miembros, por su colaboración y entrega, lo que ha permitido los resultados obtenidos.

Corresponde a ustedes señores accionistas pronunciarse en esta Junta General Ordinaria sobre el presente informe, el de los Auditores Externos, el del Comisario, sobre el balance de situación financiera y estado de resultados del ejercicio económico 2010; así como también sobre el destino que se dará a las utilidades obtenidas.

De los señores accionistas, muy respetuosamente,

Quito, Marzo 10 del 2011



Carla Avellán Pinto
CAVSTATES S.A.
PRESIDENTE EJECUTIVO

