



CONSTARQ S.A.

INFORME GERENTE GENERAL
EJERCICIO ECONOMICO AÑO 2011

SEÑORES
ACCIONISTAS
CONSTARQ S.A.

De mis consideraciones:

El presente informe tiene por objeto además de dar cumplimiento a las funciones que me han sido encomendadas, también a lo que disponen los Estatutos Sociales de la Compañía, y la Ley de Compañías vigente, someto a consideración de ustedes el Balance General y Estado de Pérdidas y Ganancias, contado a 31 de diciembre del 2011.

A continuación, pongo a su disposición mi Informe de Administrador por las actividades desarrolladas por la Compañía durante el año 2011:

Durante el año 2011 hubo presiones gubernamentales para disminuir el ritmo de importaciones y de esta manera equilibrar las finanzas públicas y sostener el sistema de dolarización.

Hubo cambios institucionales y de legislación importante que tuvo modificaciones o injerencia relevante en el año 2011, entre los cuales detallo lo siguiente:

- Después del referéndum del mes de mayo, el Presidente de la nación, conformó un Consejo de la Judicatura de Transición que se encargó de la reestructuración de la función judicial, llegando a nombrar una nueva Corte Nacional de Justicia que se posesionó en enero de 2012.
- Las compañías importadoras y comercializadoras de vehículos en el Ecuador, fueron incluidas entre las empresas que están obligadas a reportar mensualmente las operaciones y transacciones inusuales o injustificadas a la Unidad de Análisis Financiero, que es la entidad estatal cuya principal actividad es el control del lavado de activos en territorio nacional. Las capacitaciones y requisitos se comunicaron en los últimos meses del año 2011 y se inició el reporte a partir e enero de 2012.
- En el mes de octubre de 2011 se promulgó la Ley de Control de Poder de Mercado, cuyo principal propósito es evitar prácticas anticompetitivas y evitar la concentración de la actividad económica y el poder de mercado. Hasta la fecha no se ha promulgado un reglamento de aplicación para esta ley; ni se ha nominado a la máxima autoridad para esta materia, que tendría el rango de Superintendente. La promulgación de este cuerpo legal, hace

necesario que tomemos previsiones para evitar cualquier tipo de observación por parte de las autoridades competentes, más aun considerando las penalizaciones que incluye esta ley tanto para la empresa que cometiese la infracción así como para los administradores, cuyas cuantías resultarían prácticamente impagables.

Finalmente, en el mes de noviembre, se promulgó la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, que incluye reformas al Código de Procedimiento Civil, a la Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas, a la Ley de Minería, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria del Ecuador. El propósito de esta nueva normativa se declaró de la siguiente manera: "generar incentivos para lograr que los ecuatorianos y ecuatorianas tengan unas conductas ecológicas, sociales y económicas responsables."

Entre las disposiciones de esta ley, constan las siguientes reformas tributarias que afectan al sector automotriz, particularmente al importador:

- o Incremento al Impuesto a la Salida de Divisas del 2% al 5%.
- o Los vehículos híbridos cuyo precio a cliente final sea superior a USD 35 mil se gravan con el 12% del Impuesto al Valor Agregado (IVA). Los vehículos híbridos con precios menores a USD 35 mil mantienen el 0% del Impuesto al Valor Agregado (IVA)
- o Se crea una escala para gravar con el Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) a los vehículos híbridos, que va desde el 0% para los modelos cuyo precio a cliente final sea superior a USD 35 mil, 8% para los modelos cuyo precio a cliente final sea superior a USD 35 mil y de hasta USD 40 mil, 14% para los modelos cuyo precio a cliente final sea superior a USD 40 mil y de hasta USD 50 mil, 20% para los modelos cuyo precio a cliente final sea superior a USD 50 mil y de hasta USD 60 mil, 26% para los modelos cuyo precio a cliente final sea superior a USD 60 mil y de hasta USD 70 mil, 32% para los modelos cuyo precio a cliente final sea superior a USD 70 mil.
- o Se establece el Impuesto a la Contaminación Vehicular, establecido en función del cilindraje de cada modelo, ajustado por el tiempo de antigüedad o uso de la unidad. En el caso de los vehículos híbridos, el ajuste es una disminución del cálculo en función del cilindraje en un 20%.

1.- SITUACION ECONOMICA DEL PAIS

La economía ecuatoriana ha mantenido cierto dinamismo, similar a lo ocurrido con la mayoría de las economías de los países latinoamericanos. El crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) respecto del año 2010 superó las expectativas iniciales, tanto de las estimaciones locales como de los organismos internacionales especializados. Se estima que en el período enero-diciembre 2011 el PIB creció 7.8%; este crecimiento está impulsado principalmente por el consumo interno y por la inversión pública, los cuales han

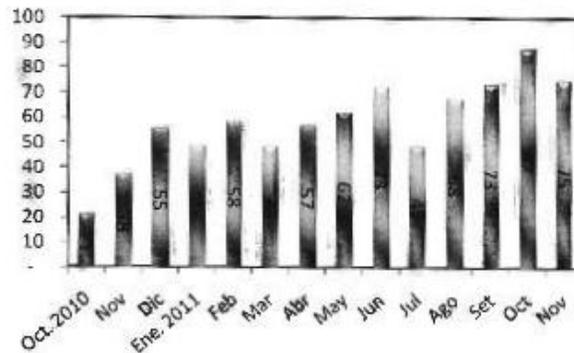
generado importantes inversiones en los sectores de la construcción, agua y energía.

El precio del barril de petróleo de producción ecuatoriana se mantiene sobre los US\$ 100, lo cual continúa constituyendo la mayor contribución al crecimiento del PIB. Los niveles de producción se han recuperado:



Los créditos para vivienda otorgados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) fueron de alrededor US\$ 70 millones en promedio mensual durante el segundo semestre del año 2011:

Préstamos Hipotecarios BieSS
Incremento de cartera por mes,
octubre 2010-noviembre 2011, en millones de \$

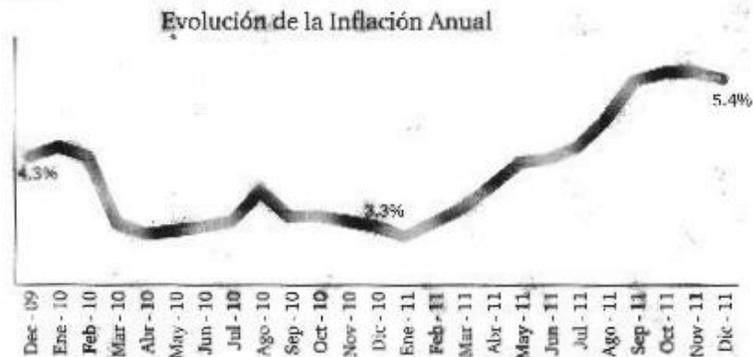


Fuente: Análisis Semanal – Grupo Spurrier

La banca privada también ha ingresado a este segmento, pero con mayores restricciones que el BIESS, en lo que se refiere a la calificación de los créditos.

Se prevé que para el año 2012 podría haber una desaceleración en el sector de la construcción, sin embargo, se mantendría como un buen año en comparación a periodos anteriores al 2011.

La inflación anual en 2011 fue del 5.4%, que es un 63.6% mayor a la del año inmediato anterior (3.3%). Este es un indicador que está siendo monitoreado con mucho cuidado e interés por la autoridades y analistas, sin embargo, las previsiones para el año 2012 son de una inflación anual entre el 3.8% y el 4.8%.



Fuente: Banco Central del Ecuador

Entre los factores que cabe destacar, está el nivel de liquidez que se mantiene en las instituciones financieras públicas y privadas. Esta situación ha generado una competencia entre estas instituciones para otorgar créditos en los diferentes segmentos a las mejores tasas posibles. Un número alto de instituciones financieras han reforzado, en algunos casos, y en otros han creado productos para el financiamiento de vehículos, que fue uno de los factores que contribuyó al crecimiento de este sector en el año 2011.

Para el año 2012 se prevé un crecimiento del PIB entre el 5.4% y el 5.8% y no habría cambios importantes en políticas económica, más aun considerando que será un año eminentemente electoral.

2. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS

Con relación al progreso de la construcción del proyecto en el período 2011 se logró avanzar con el 54% del conjunto y las ventas se reflejaron en un 26% de las cuales fueron canceladas en su totalidad y entregadas, el 74% de casas restantes se encuentran reservadas y próximas a seguir construyéndose.

En este período todavía no se ha logrado conseguir una utilidad ya se lo recuperado por las ventas no alcanzado los márgenes de ingresos para la obtención de la utilidad pero según lo avanzado en la construcción, para el próximo período se logrará recaudar y entregar la venta del resto de inmuebles.

3. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LAS JUNTAS GENERALES DE ACCIONISTAS

Las disposiciones de las Juntas Generales han sido cumplidas por parte de la Administración de la Compañía.

4. INFORMACION SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS EN EL AMBITO ADMINISTRATIVO, LABORAL Y LEGAL

La Compañía no tiene ningún reclamo legal pendiente de resolución por alguna autoridad competente.

No hubo novedades importantes que reportar desde el punto de vista laboral.

5. SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA

En el año 2011, Los Estados financieros fueron rectificadas de acuerdo al Memorado Interno No. 2015-01. En esta rectificación se realizó porque en el primer reporte no se había definido una política de registro de ventas y avances de la obra. Por lo tanto, la construcción en curso, las ventas y el costo de ventas fueron modificadas según la política contable ya definida la cual menciona el registro de venta de acuerdo al acta de entrega del bien inmueble.

Por otro lado, por un error administrativo, no se habían registrado las depreciaciones de los Activos Fijos (Muebles y Equipos), en consecuencia se realizaron los ajustes y en este período fueron afectadas las cuentas de gastos y activos por las depreciaciones.

También se realizó un análisis detallado de las cuentas por cobrar y pagar que fueron conciliadas con los detalles respectivos y verificados sus cobros y pagos en el siguiente período para rectificar su registro.

Como recomendaciones para el período 2012 se sugiere el apresuramiento de los créditos de los clientes para proceder en forma rápida con la entrega de los inmuebles y su pronta recaudación de los mismos.

6. CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS LEGALES EN MATERIA DE PROPIEDAD INTELECTUAL

La compañía cumple con todos los requisitos legales en materia de propiedad intelectual. Todas las computadoras que utilizan sus empleados cuentan con sus respectivas licencias de uso del software instalado en ellas, y todos los

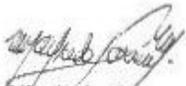
logos y marcas que utiliza están debidamente autorizados por sus representantes legales.

De igual manera, en todo contrato que la Compañía suscribe están contempladas las normas de Propiedad Intelectual vigentes en el Ecuador.

7. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO

Dados los resultados y la continuación de los proyectos, mi sugerencia es que no se realice ninguna distribución de dividendos por los resultados acumulados hasta el año 2011.

Esperamos su comprensión por la rectificación realizada y su debida aprobación del mismo.



Dr. Alfredo Jarrin
GÉRENTE GENERAL