

Quito, 25 de abril del 2016

INFORME DE GERENTE GENERAL

Señores Accionistas:

Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de compañías, tengo a bien poner en vuestra consideración el Informe correspondiente a la operación y a los Estados Financieros de Asesores Inmobiliarios Constructores Salaverry SA que comprenden el Estado de situación Financiera, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

1. Entorno macroeconómico

Ecuador presentó un crecimiento en su economía de 1,0% en el segundo trimestre de 2015, comparado con igual período del año anterior.

La economía no petrolera sostiene el crecimiento económico durante 22 trimestres consecutivos en su variación inter-anual. En el segundo trimestre de 2015 el PIB No Petrolero se incrementó en 2,4%.

Pese al desplome del precio del petróleo y la apreciación del dólar, el Gobierno contempló en el Plan Anual de Inversiones 2015 una inversión superior a los \$ 8.400 millones.

El sector inmobiliario a tenido un gran dinamismo en los últimos años. Solo en Quito, en 2014 estuvieron disponibles 22.063 unidades de vivienda y en Guayaquil 13.701. Para agosto de 2015 estuvieron disponibles en Quito 21.742 y en Guayaquil 16.941. La reducción de las tasas de interés para créditos hipotecarios anunciada por la Junta de Regulación Monetaria y Financiera para viviendas de hasta USD 70.000 levantó nuevamente los deseos de varias familias por obtener su casa propia. Mediante la resolución 045-2015-F se estableció que las tasas de interés para créditos hipotecarios de la banca privada pasen del 10% al 4,99%, mientras que las del Bies del 8,48% al 6%.

La resolución busca incentivar la construcción de vivienda de interés social y este año el Bies tiene previsto colocar \$ 1.250 millones en préstamos hipotecarios a una tasa del 6%; mientras que la banca privada estima inyectar \$ 85'632.682 con un interés del 4,99%.

Los créditos hipotecarios que ofrece el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (Bies) representan el 70% de la cartera de hipotecarios.

Según la Asociación de Bancos Privados del Ecuador (ABPE), las 23 instituciones financieras otorgaron entre enero y mayo de este año \$206 millones en créditos al segmento de vivienda, 24% más con respecto al mismo periodo de 2014.

2. Gestión comercial

Es fundamental comunicar algunos aspectos importantes que tienen que ver con el comportamiento de nuestra línea de negocio.

Durante el año 2015 una de las ventajas que ha tenido la empresa es que se mantuvieron las políticas de financiamiento para la obtención de créditos para vivienda por parte del BIESS. Incluso el Gobierno ha incidido en la apertura del crédito inmobiliario por parte de la banca privada, a tasas muy convenientes.

La Provincia de Esmeraldas, y especialmente el cantón Tonsupa, se consagra como una zona de alto interés comercial lo que ha incrementado la demanda y el interés por parte de los clientes en nuestro nuevo proyecto el cual lleva por nombre MANCORA en honor al balneario y localidad en el norte del Perú.

A finales del 2015 se realizó la entrega del proyecto Edificio Palmira, en general y sus áreas comunes, cumpliendo con las proyecciones que la empresa tenía.

3. Situación financiera

Ahora, es importante pasar a realizar un breve análisis sobre algunos rubros relevantes en la situación financiera de la compañía, por lo que me concretaré a efectuar ciertas evaluaciones de las principales cuentas tanto del Estado de Situación Financiera, así como también del Estado de Resultados Integrales del ejercicio económico 2015.

En las cuentas de activo y pasivo no se han registrado eventos significativos que afecten o que merezca una aclaración por parte de la Gerencia General. En el Patrimonio de los accionistas se muestra un valor de \$45110,46 debido a la generación de Utilidad del este ejercicio económico, valor que es puesto a disposición de los accionistas.

En general el 2015 fue un año favorable para la compañía; seguimos manteniendo una interesante participación de mercado gracias al tipo de departamento que ofrecemos, las cifras de ventas muestran lo aseverado. Esto lógicamente se debe a la buena recepción de los clientes que día a día se sienten más respaldados por nuestros inmuebles y por demás decir gracias al gran esfuerzo desplegado por todo el equipo en sus diferentes áreas.

PROYECCIONES PARA EL 2016

Durante el primer semestre tenemos previsto entregar los departamentos del proyecto Mancora que se han vendido y terminar con la recaudación económica; adicionalmente, se tiene previsto terminar las ventas de este proyecto ya que a la fecha restan por comercializar varios departamentos.

También la compañía busca incursionar en el campo de la vivienda de interés social, la cual goza de un apoyo extraordinario por parte del gobierno nacional



SALAVERRY

Pese al desastre natural que enfrento el país el 16 de abril de este año, enfrentaremos a una crisis económica hasta lograr la recuperación de la zona del desastre lo que involucra a todos los actores sociales del país lo que producirá un retraso en la actividad de todos los ecuatorianos.

En general, esperamos que durante este año las actividades de la compañía continúen en crecimiento.

Atentamente,


Carlos Fernando Silva Espinoza
GERENTE GENERAL