INFORME DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO SA., CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2011

SEÑORES ACCIONISTAS:

En cumplimiento de los estatutos de la empresa y de disposiciones legales vigentes, me permito poner en consideración de la Junta General Ordinaria Universal de Accionistas, el informe anual de actividades y resultados de la Inmobiliaria Barriga Villavicencio S.A. por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2011.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
16 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

AMBIENTE INTERNACIONAL

Luego de la crisis financiera (2.008 – 2.009), la economía mundial ha retomado su ritmo de crecimiento, impulsada por los países emergentes, especialmente China e India, cuyo incremento del PIB en el 2.011 ha superado, en promedio, el 8%. EU por su parte, ha contribuido a esta recuperación, reactivando paulatinamente el consumo interno, estabilizando el sistema financiero y manteniendo bajo control la inflación y las tasas de interés. Es en la zona euro donde se han hecho visibles los efectos de la crisis financiera mundial en este año, al punto de poner en riesgo la continuidad de la unión europea. Ha sido necesario el aporte de los países más fuertes de la eurozona para evitar el colapso de Grecia y el efecto contagio a Irlanda, Portugal, España e Italia.

Latinoamérica, con excepción de Venezuela, ha alcanzado un crecimiento promedio del 4.5%, liderado por Brasil, Argentina y Perú. De acuerdo a datos preliminares, nuestro país habría crecido entre 7% a 8%.

El desempeño económico de los países en vías de desarrollo y la recuperación de Estados Unidos, sumado a la previsión de conflictos en medio Oriente, a la mayor demanda de biocombustibles, hará que tanto los precios del petróleo, como los precios de materias primas básicas y alimentos (trigo, soja, maíz, palma) se mantengan elevados.

El año 2.012 se vislumbra como de recuperación económica moderada, que puede verse alterado por una posible profundización de la crisis en Europa. Según estimaciones de la ONU el PIB mundial crecería en 2,6% en este año y en 3,2% en el 2.013; EU lo haría en 1,5% y 2,0%; mientras que la UE llegaría a duras penas a 0,7% y a 1,7%. Para el conjunto de países en desarrollo se estima un desempeño de 5,4% en el 2.012 y de 5,8%

en el 2.013; para China e India, se mantendría entre 8% y 9% en los dos años siguientes. Brasil y México sufrirían un retroceso en sus tasas de expansión, llegando a menos del 3% en este año. Habrá que estar atentos a las señales que se podrán evidenciar en el tipo de cambio (dólar vs euro), en la liquidez y el endeudamiento.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
16 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

ENTORNO NACIONAL

Los rubros que conforman los ingresos para la economía en el 2.011; a excepción de las remesas de los migrantes, tuvieron un desempeño mejor a lo esperado. El precio del petróleo superó largamente a lo presupuestado, 97 contra 73; las exportaciones no petroleras crecieron en un 17%; similar comportamiento se evidenció en la recaudación tributaria. Estos mayores recursos, sumados a los créditos de China, permitieron que el gobierno cuente con la liquidez necesaria para atender el gasto corriente y el presupuesto de inversión pública.

A pesar de la imposición de restricciones a las importaciones de ciertas partidas (Ckd´s), en el último cuatrimestre del año las importaciones en su conjunto, crecieron en más del 20%; de igual manera se incrementaron los depósitos y las operaciones del sistema financiero. Según cifras preliminares, el crecimiento económico de este año (PIB) superará el 7%, con una contribución del sector de la construcción del 17%, impulsado por la inyección de crédito hipotecario del BIESS.

Las tasas de interés se mantuvieron estables, con recursos de crédito suficientes para todos los sectores de la economía. La inflación fue una consecuencia de esta mayor liquidez interna y del incremento de precios de los productos importados (IPC 5,4%). La tasa de desempleo abierto, según cifras oficiales, se redujo al 5% y se avanzó en los indicadores de disminución de la pobreza.

En general, el 2.011 fue un año que, en lo económico, facilitó el desarrollo de la actividad empresarial.

En el cuadro siguiente se muestran los indicadores más relevantes del desempeño económico en el 2011 y las previsiones para el 2012.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
16 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

VARIABLES MACROECONOMICAS

RUBROS	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Población (miles)	13,027	13,215	13,408	13,605	13,810	13,948	14,155	14,404	14,780
PIB (mill.))	32,636	36,942	41,705	45,504	54,209	52,022	57,978	65,945	71,880
Crecim. PIB Total %	8.80%	5.70%	4.80%	2.00%	7.20%	0.40%	3.60%	6.50%	5.35%
Crecim. PIB Industria %	3.2	9.2	7.1	4.9	8.1	-1.5	6.7	6.2	9.36
Crecim. PIB Const %	4	7.3	3.77	0.11	13.85	5.37	6.65	14	5.5
PIB percapita	2,505	2,795	3,110	3,345	3,927	3,714	4,082	4,578	4,962
Inflación Ecuador %	1.9	3.1	2.9	3.3	8.8	4.3	3.3	5.4	4.5
Inflación EE. UU. %	2.5	3.2	2.5	2.9	3.8	-0.3	1.4	2.9	2.5
Tasas de interés									
Activa Referencial	7.70%	8.60%	9.90%	10.70%	9.16%	9.19%	9.20%	8.20%	8.20%
Prime	5.30%	7.30%	8.30%	7.30%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%
Pasiva Referencial	3.90%	4.10%	4.90%	5.60%	5.09%	5.40%	5.00%	4.50%	4.50%
Libor (90 d)	2.60%	4.50%	5.40%	5.00%	1.80%	0.65%	0.30%	0.26%	0.26%
Endeudamiento									
Deuda sobre PIB %	45%	39%	33%	30%	28%	20%	20%	23%	25%
Riesgo País (puntos) EM	694	655	920	650	5,000	743	800	805	750
RILD (millones)	1,437	2,147	2,023	3,500	4,714	3,792	2,622	2,958	3,500
Desempleo	9.80%	9.30%	9.00%	6.10%	7.50%	7.90%	8.00%	5.50%	5.00%
Dólar / Euro	1.35	1.18	1.31	1.46	1.39	1.43	1.35	1.3	1.3
Petróleo barril USD	30	43	50	57	85	68	73	97	95
Remesas Migrantes	1,832	2,454	2,928	3,088	2,822	2,495	2,324	2,400	2,400

Fuente: Estadísticas BCE y Proyecciones Análisis Semanal

El gobierno continuará fortaleciéndose como motor de la economía, con mayor participación en los denominados sectores estratégicos. Se avanza con la firma y ejecución de los proyectos hidroeléctricos y se ha iniciado la fase de contratación con las empresas que trabajarán en la exploración y explotación minera; así como, con las empresas privadas para la exploración de reservas petroleras.

El 2.012 se perfila como un año de crecimiento económico, aunque menor que el del 2.011, donde el precio del petróleo, el desenlace de la crisis internacional (UE) y la relación cambiaria del dólar/euro serán factores determinantes. Se estima que el aumento de precios de bienes y servicios (inflación) se mantendrá por debajo del 5%, de igual manera el crecimiento del PIB. El actual nivel de endeudamiento, permite recurrir a deuda externa (China) para suplir eventuales faltas de liquidez. No se contempla recurrir a fondos del IESS este año.

En resumen, el panorama macroeconómico para el 2012 se caracterizará por:

Aspectos positivos:

- Tasas de interés controladas
- Deuda pública manejable
- Inflación controlada
- Precio del petróleo alto
- Inversiones en electricidad y minería
- Disponibilidad de crédito (Biess)

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
16 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

Aspectos negativos:

- Incertidumbre política
- Poca apertura (ATPDA) y acuerdos comerciales
- Creciente gasto público
- Mantenimiento de subsidios
- Crisis internacional (UE)
- Remesas de migrantes estancadas
- Fortalecimiento del dólar

En un año previo a las elecciones presidenciales (Feb./13), el ambiente político se mantendrá agitado. Preocupa la aplicación de la Ley de Control del Poder de Mercado y la promulgación de las leyes de aguas, tierras y de comunicación. Será un año de desafíos y oportunidades.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

Durante el año 2011, las operaciones de la compañía se han mantenido de acuerdo a lo planificado.

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el año 2011, la administración ha dado cabal cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones y disposiciones de la Junta General de Accionistas, conforme los establecen los estatutos de la empresa y las entidades de control.

HECHOS IMPORTANTES (EXTRAORDINARIOS) PRODUCIDOS EN EL AÑO 2011

Durante este ejercicio económico no se han producido hechos importantes que afecten significativamente a los resultados.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
16 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA

Conforme se puede apreciar en el anexo a este informe, los estados financieros reflejan una situación financiera sólida, tanto en la posición patrimonial, como en las utilidades, el capital de trabajo y el apalancamiento financiero.

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS

A continuación se presentan los resultados obtenidos durante el ejercicio económico 2011.

Utilidad antes de participación trabajadores e impuestos a la renta	$ 162,664.68
Menos: Participación trabajadores y empleados	$ 0
Menos: Impuesto a la renta	$ 39,039.52

Utilidad neta del período	**$123,625.16**
10% Reserva Legal	$ 12,362.52
Utilidad disponible	**$ 111,262.64**

Considerando el valor patrimonial de la empresa respecto al total de activos, el nivel de endeudamiento con terceros y el plan de inversiones para los próximos años, me permito sugerir a la Junta General de Accionistas que las utilidades obtenidas en este ejercicio económico, se mantengan en utilidades retenidas para una posterior decisión de repartición como dividendos.

POLITICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONOMICO

Considerando la situación actual del a empresa continuaremos con las estrategias operacionales y comerciales vigentes.

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 las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

Dejo constancia de mi reconocimiento a los señores accionistas por la confianza recibida.

Corresponde a ustedes señores accionistas pronunciarse en esta Junta General Ordinaria sobre el presente informe, el del Comisario, sobre el balance de situación financiera y estado de resultados del ejercicio económico 2011; así como también sobre el destino que se dará a las utilidades obtenidas.

De los señores accionistas, muy respetuosamente,

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
16 ABR. 2012
OPERADOR 9
QUITO

Quito, Marzo 29 del 2012

Carmen Barriga de Stisin
GERENTE GENERAL