

**INFORME DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE  
ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.,  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2015**

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 INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A. por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2015.

**AMBIENTE INTERNACIONAL**

En 2015 la actividad económica internacional se mantuvo atenuada. A pesar de que aún generan más del 70% del crecimiento mundial, las economías de mercados emergentes y en desarrollo se desaceleraron por quinto año consecutivo, en tanto que las economías avanzadas siguieron registrando una ligera recuperación. Las perspectivas mundiales siguen estando determinadas por tres transiciones críticas: 1) la desaceleración y el reequilibramiento gradual de la actividad económica de China, que se está alejando de la inversión y la manufactura para orientarse hacia el consumo y los servicios, 2) el descenso de los precios de la energía y de otras materias primas y 3) el endurecimiento paulatino de la política monetaria de Estados Unidos en el contexto de una resiliente recuperación económica, en un momento en que los bancos centrales de otras importantes economías avanzadas continúan distendiendo la política monetaria

La caída de los precios del petróleo está ejerciendo presión en los saldos fiscales de los exportadores de combustibles y está empañando sus perspectivas de crecimiento. Al mismo tiempo, está apuntalando la demanda de los hogares y rebajando el costo comercial de la energía en los países importadores, especialmente en las economías avanzadas.

Es posible que en varias economías de mercados emergentes y en desarrollo la transmisión del abaratamiento a los consumidores haya sido limitada. En términos generales, la distensión monetaria emprendida por la zona del euro y Japón prosigue según lo previsto. Por su parte, la Reserva Federal de Estados Unidos subió la tasa de

interés de los fondos federales, que hasta diciembre de 2015 se había mantenido en el límite inferior cero.

El crecimiento mundial, fue de 3,1% en el 2015, las proyecciones son de 3,4% en 2016 y de 3,6% en 2017 en las economías avanzadas:

Crecimiento PIB %	2012	2013	2014	2015	2016
Economía mundial	3.4	3.3	3.1	3.1	3.4

Países avanzados	1.2	1.4	1.7	2.4	2.1
Estados Unidos	2.3	2.2	2.1	3.0	2.6
Zona Euro	-0.7	-0.4	0.8	1.6	1.7
Japón	1.5	1.5	0.6	0.5	1.0

Países emergentes	5.1	4.7	4.5	5.0	4.3
China	7.7	7.7	7.5	6.8	6.3
India	4.7	5.0	5.8	6.5	7.5
Rusia	3.4	1.3	-0.8	0.9	-1.0

América Latina	2.9	2.7	0.8	2.2	-0.3
Brasil	1.0	2.5	0.0	1.8	-3.5
México	4.0	1.1	3.5	3.3	2.6

Fuente: Estadísticas BCE, Cordes

Es importante señalar a qué situaciones se enfrenta la economía global en 2016:

1. Precio del petróleo, lejos de recuperarse este año: una estabilización en el precio del crudo en este año es irreal, debido al lento crecimiento de los mercados emergentes y por el potencial levantamiento de las sanciones internacionales contra Irán, lo que hará subir

más los inventarios, los precios del petróleo podrían rondar todavía en un rango de entre 37 y 48 dólares por barril.

2. Crecimiento moderado de EU: se estima que el crecimiento de la economía estadounidense se mantenga estable en 2.5% durante 2016, en la medida en que un sólido mercado laboral compense el débil crecimiento en la productividad. Un riesgo para Estados Unidos es un menor dinamismo en sus manufacturas, producto del fortalecimiento del dólar.

3. Alza de tasas en Estados Unidos: Después de mantener las tasas estables durante siete años, la FED incrementó 25 puntos base a sus principales tasas de interés en diciembre de 2015, lo que podría generar volatilidad en el mercado ante la incertidumbre de otras alzas.

4. Desaceleración de la economía china: los años en que la economía china crecía a una tasa superior a 10% parecen haber quedado en el pasado debido a la desaceleración interna, problemas en las industrias de exportación y la caída en los precios de las materias primas. China se enfrenta a una brusca ralentización de su economía interna, a la reducción de un excesivo apalancamiento y al fortalecimiento de las fuerzas del mercado global.

5. El Niño podría impactar los precios de los alimentos: el fenómeno climático El Niño representa un potencial riesgo al alza para la inflación, particularmente en Asia y América Latina. El Banco Mundial señaló que a pesar de la fuerza de El Niño descarta un pronunciado aumento en los precios de los productos agrícolas mundiales, dadas las abundantes existencias de la mayoría de esos productos y los débiles vínculos entre los precios mundiales y los nacionales.

## **ENTORNO NACIONAL**

Después de concluir el 2015 con varias tendencias negativas para la economía ecuatoriana como la caída del precio del petróleo, la disminución del presupuesto del estado, una estructura estatal sin mayores cambios, múltiples reestructuras de personal en empresas privadas y públicas, la apreciación del dólar, entre otras; es importante

entender lo que se puede venir en el 2016 y buscar opciones para mantener a flote las empresas y con esto sostener el aparato productivo del país.

El FMI proyecta un crecimiento del 0.1 % en el 2016; sin embargo hay aspectos preocupantes que podrían ocasionar un decrecimiento, entre los cuales se pueden señalar: la caída de las exportaciones, que no se acorte el excesivo gasto público y que el anunció de eliminación sucesiva de las salvaguardias no se llegue a realizar debido al elevado endeudamiento del gobierno y el déficit que se ha generado por la caída del precio del petróleo.

El precio promedio del petróleo pasó de \$84,2 en el 2.014 a \$37.23 en el 2015 y se estima que, de mantenerse esta tendencia de precios, podría cerrar el 2.016 con un precio promedio de \$30 por barril. La inflación, aunque subió se mantiene en niveles controlables (3,4% a diciembre/2.015), mientras continúe la dolarización. Las tasas de interés se mantuvieron estables, la activa en 9,12% y la pasiva en 5,14%.

En general, aunque los factores se tornaron adversos (precio del petróleo y fortalecimiento del dólar), el ambiente externo económico fue adecuado para el desenvolvimiento de las actividades productivas. En el cuadro siguiente se muestran los indicadores más relevantes del desempeño económico en el 2.015 y las proyecciones para el 2.016:

VARIABLES MACROECONOMICAS ECUADOR						
RUBROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016
<b>Población (miles)</b>	14,521	15,521	15,775	16,027	16,173	16,225
<b>PIB (mill.)</b>	76,770	87,924	94,776	100,917	100,871	94,014
Crecim. PIB Total %	7.8%	5.2%	4.6%	3.6%	0.0%	-4.497%
Crecim. PIB Industria %	4.8%	3.4%	5.6%	3.0%	1.6%	
Crecim. PIB Const %	21.6%	12.2%	8.3%	7.3%	-0.6%	
<b>PIB percapita</b>	5,325	5,664	6,007	6,296	6,071	5,688
<b>Exportaciones</b>	<b>22,322</b>	<b>23,763</b>	<b>24,847</b>	<b>25,731</b>	<b>18,366</b>	<b>2,343</b>
Petróleras	12,944	13,791	14,107	13,302	6,698	543
No Petróleras	9,377	9,972	10,740	12,429	11,668	1,800
<b>Importaciones</b>	<b>22,946</b>	<b>24,205</b>	<b>25,888</b>	<b>26,444</b>	<b>20,458</b>	<b>2,483</b>
<b>Balanza Comercial</b>	<b>(624)</b>	<b>(442)</b>	<b>(1,041)</b>	<b>(713)</b>	<b>(2,092)</b>	<b>(140)</b>
<b>Inflación Ecuador %</b>	5.4	4.2	2.7	3.67	3.4	2.3
<b>Sector Financiero</b>						
Activa Referencial	9.20%	8.17%	8.17%	8.19%	9.12%	9.03%
Prime	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.50%
Pasiva Referencial	5.00%	4.53%	4.53%	5.18%	5.14%	5.85%
<b>Endeudamiento</b>						
Deuda sobre PIB %	20%	21%	24%	30%	33%	34%
Riesgo País (puntos) EMBI	800	722	704	592	1266	1107
RILD (millones)	2,622	4,833	4,361	4,182	2,496	2,459
<b>Desempleo</b>	8.00%	5.00%	4.86%	4.54%	4.77%	5.74%
Dólar / Euro	1.35	1.28	1.3	1.21	1.09	1.13
Petróleo barril USD	73	92	95	84	37.23	30.33
Remesas Migrantes	2,591	2,466	2,300	2,400	2,377	

Fuente: Estadísticas BCE y Proyecciones Análisis Semanal, Fondo Monetario Internacional

El modelo económico centralizado, donde el motor de crecimiento es el estado, al parecer se agotó por falta de recursos para gastar (precio del petróleo). No es suficiente cubrir el déficit con deuda y se busca ahora que el sector privado asuma gran parte de los costos de la crisis que se avecina.

#### **CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS**

La Gerencia General ha desarrollado actividades dirigidas a cumplir los objetivos previstos para el ejercicio 2015; mismos que han sido desempeñados a cabalidad, llenando las expectativas generadas en el ejercicio anterior.

#### **CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

Durante el año 2015, 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 2015**

Durante el ejercicio 2015, no han ocurrido hechos extraordinarios, en los ámbitos; administrativos, laboral y legal. Sino que, por el contrario, las operaciones desarrolladas en los campos anteriormente mencionados, se han desarrollado con total normalidad.

## SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑIA

Conforme se puede apreciar en el anexo a este informe, los estados financieros reflejan una disminución de las utilidades obtenidas por la compañía

## PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS

A continuación se presentan los resultados obtenidos durante el ejercicio económico 2015

Utilidad antes de participación trabajadora e impuesta	
a la renta	\$ 258,146.80
Menos: Participación trabajadores y empleados	\$ 0,00
Menos: Impuesto a la renta	\$ 69,402.02
<b>Utilidad neta del periodo</b>	<b><u>\$ 188,741.60</u></b>
10% Reserva legal	\$ 25,814.68
<b>Utilidad Disponible</b>	<b><u>\$ 162,926.92</u></b>

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 de la empresa continuaremos con las estrategias operacionales y comerciales vigentes.

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

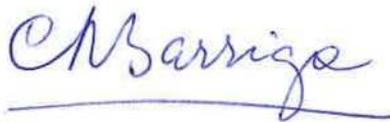
A este respecto, debemos informar que nuestra empresa, en el desarrollo de sus actividades, siempre ha dado y seguirá dando cumplimiento a las normas de propiedad intelectual y derechos de autor.

Dejo constancia de mi reconocimiento a los señores accionistas por la confianza recibida, así como a los ejecutivos, empleados y trabajadores de Inmobiliaria Barriga Villavicencio S.A., 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 2015.

De los señores accionistas, muy respetuosamente,

Quito, Marzo 29 del 2015



Carmen B. de Stisin

**GERENTE GENERAL**