

INFORME DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A., CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2016

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 2016.

AMBIENTE INTERNACIONAL

La economía mundial permanece atrapada en un prolongado periodo de bajo crecimiento, se expandió solamente un 2.2% en el 2016, la menor tasa de crecimiento desde la recesión del 2009. Entre los factores que están afectando el desempeño de la economía mundial se pueden mencionar:

- Débil ritmo de la inversión.
- Disminución en el crecimiento del comercio internacional, que está en un punto muerto, los volúmenes de comercio mundial se expandieron solamente en un 1.2% en el 2016, la tercera menor tasa de crecimiento en las últimas tres décadas.
- Lento crecimiento de la productividad.
- Elevados niveles de deuda.
- Bajos precios de materias primas en muchos países exportadores.
- Conflictos y tensiones geopolíticas afectan las perspectivas económicas en varias regiones.

La incertidumbre continúa elevada respecto a los cambios que vendrán con el nuevo Gobierno de los Estados Unidos en políticas relativas al comercio, la inmigración y el cambio climático, también está, la decisión de Reino Unido de abandonar la Unión Europea, o el llamado "Brexit", con sus potenciales implicaciones para el libre movimiento de bienes y trabajadores en Europa.

Perspectivas de la economía mundial 2017

Se pronostica que el producto bruto mundial se expandirá en un 2.7% en el 2017 y un 2.9% en el 2018, lo que es más una señal de estabilización económica que un signo de una recuperación fuerte y sostenida de la demanda global. El ligero aumento del crecimiento del producto interno bruto (PIB) proyectado para los países desarrollados en el 2017 se

explica principalmente debido al fin del ciclo de desestabilización en los Estados Unidos y al apoyo adicional de políticas macroeconómicas en el Japón.

Se espera también que el comercio mundial se expanda en un 2.7% en el 2017 y en un 3.3% en el 2018.

Respecto a las economías en transición se cree que se expandirán 1.4% en el 2017, después de dos años consecutivos de contracción, ya que la región ha absorbido en su mayor parte el fuerte deterioro en los términos de intercambio que varios países experimentaron en el 2014 y en el 2015. Entre los países en desarrollo, se espera que los países exportadores de materias primas también experimenten un aumento del crecimiento, a medida que se estabilizan los precios de las materias primas y se suavizan las presiones inflacionarias que fueron impulsadas por las bruscas depreciaciones de los tipos de cambio.

En particular, el Este y el Sur de Asia continuarán creciendo más rápidamente que otras regiones, beneficiándose de una demanda interna fuerte y de espacios para una política macroeconómica más proactiva. A pesar de esto, las perspectivas económicas continúan sujetas a significativas incertidumbres y riesgos hacia la baja. En caso de que estos riesgos se materialicen, el crecimiento global sería todavía menor al modesto crecimiento económico que se proyecta.

Debido a las fuertes interconexiones entre la demanda, la inversión, el comercio y la productividad, el largo periodo de débil crecimiento global corre el riesgo de auto-perpetuarse, especialmente ante la ausencia de esfuerzos de política concertados para revivir la inversión y estimular una recuperación en la productividad. Esto impediría el progreso hacia los objetivos de desarrollo sostenibles, principalmente los objetivos de erradicar la pobreza y la creación de trabajo.

La coordinación internacional, es necesaria para asegurar la consistencia y las complementariedades entre la política comercial, la política de inversión y otras políticas públicas; y, así alinear de mejor manera el sistema multilateral de comercio para el desarrollo sostenible.

ENTORNO NACIONAL

La economía del Ecuador cierra el año con una contracción, este resultado se debe principalmente a una débil demanda interna y a la caída de la inversión y del consumo. Tanto la balanza comercial no petrolera como la producción petrolera han empeorado. A esta situación han contribuido el reducido precio del petróleo y el costo de la recuperación del terremoto de abril. Por su parte, se observa una disminución de la inflación, sin embargo, se está produciendo un deterioro de la calidad y cantidad del empleo, lo que está generando un mayor desempleo, afectando el nivel de consumo.

Todo esto se reafirma cuando se mide el índice de Confianza del Consumidor, el mismo que cae por debajo de los 30 puntos en 2016, aun cuando en 2013 alcanzó su punto

máximo con casi 55 puntos, es decir que en 3 años prácticamente la confianza de los consumidores perdió un 50%, afectando así el dinamismo general de la economía del país.

En el Sector Financiero, la desaceleración de la economía, ha provocado que la banca especialmente durante el segundo semestre del 2016 haya tenido, por un lado, un crecimiento de su liquidez mientras que, por el otro, una falta de demanda de créditos, lo cual ha generado que este sector baje sus niveles de rentabilidad y empiece a tener excedentes de liquidez, que no se han podido transmitir al mercado y se esperaría que una vez definido el futuro político del país, puedan irse reactivando.

En el Sector Social, los niveles de pobreza en el país han venido disminuyendo desde el año 2008 hasta el 2015, sin embargo, del 2015 al 2016 la tasa de pobreza urbana subió del 15,1% al 16,6%, mientras que la de extrema pobreza urbana pasó en el mismo período del 3,9% al 5,6%.

El balance de la economía ecuatoriana al término del 2016 ha sido decepcionante. Las cifras oficiales registraron una caída del PIB de 1,6%, frente al 2015.

La balanza de pagos, sobre la que no se conocen previsiones, deja ver un superávit en una de sus cuentas, la de la balanza comercial (de bienes) total, de 1.160,3 millones de dólares (+156,2%), reflejo del impacto de las salvaguardias que el Gobierno impuso a las importaciones.

Las exportaciones de su lado han caído en valor a noviembre 2016 en -10,5 %, petróleo incluido; las que no caen en -3,5% están concentradas en pocos productos, de valor agregado relativo.

La inflación fue baja (1,12% a diciembre 2016), su tendencia ha sido también una consecuencia de la crisis, sin embargo, a pesar de meses de "deflación", los precios de los no transables han crecido.

El desempleo aumentó de 4.8% en el 2015 a 6,52% en el 2016. En el siguiente cuadro se muestran los indicadores más importantes del desempeño económico en el 2.016 y las previsiones para el 2.017:

VARIABLES MACROECONOMICAS							
RUBROS	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Poblacion (miles)	14,521	14,780	15,442	15,959	16,279	16,529	16,777
PIB (mil.)	76,77	84,040	91,412	98,747	90,418	98,534	106,020
Crecim. PIB Total %	7.80%	5.10%	4.00%	4.20%	-0.80%	-1.60%	-0.95%
Crecim. PIB Industria %	4.80%	9.36%	3.70%	4.20%	4%	-0.40%	-0.35
PIB Percápita	5,325	5,743	6,154	6,187	6,086	6,996	7,456
Inflación Ecuador	5.40%	4.20%	2.70%	3.67%	3.38%	1.12%	0.96%
Tasa de Interés							
Activa Referencial	8.20%	8.17%	8.17%	8.19%	9.12%	8.11%	8.25%
Pasiva Referencial	4.50%	4.53%	4.53%	5.18%	5.14%	5.12%	5.07%
Prime	3.25%	3.25%	3.25%	3.25%	3.50%	3.75%	3.75%
Endeudamiento							
Deuda Sobre PIB%	23%	21%	20%	30%	20%	26.70%	25%
Riesgo Pais (punto) EMBI	805	722	704	592	1233	1574	572
RILD (millones)	5,958	4,883	4,361	4,182	2,496	2,459	2,410
Desempleo	5.50%	5.00%	5.10%	4.90%	4.80%	6.52%	8.40%
Dólar / Euro	1.3	1.28	1.3	1.21	1.09	1.03	1.00
Petróleo Barril USD	97	92	95	84.2	30.4	40.46	54.01
Remesa Migrantes	2,672	24,622	2,300	2,400	2,340	2,602	1,200

Fuente: Estadísticas BCE.

El modelo económico centralizado, donde el motor de crecimiento es el estado, se agotó por falta de recursos para gastar (precio del petróleo). No fue suficiente cubrir el déficit con deuda y se busca ahora que el sector privado asuma gran parte de los costos de la crisis. La bonanza deja un país con una economía bajo riesgos, sin opciones de reactivación rápida, forzada a la búsqueda urgente de una renegociación de la deuda y a un ajuste que hasta ahora, continúa, solo en términos de propuestas.

PERSPECTIVAS DE LA ECONOMÍA DEL ECUADOR 2017

El año 2017 arranca con múltiples incertidumbres en todo el país, después de cerrar un 2016 con una desaceleración económica, un terremoto y un ambiente de crisis continua, la visión del nuevo año no necesariamente es mejor en el ámbito económico. Si a esta situación le añadimos los cambios políticos que podrían darse, simplemente agudizan el nivel de incertidumbre y con ello los niveles de inversión en el país. Por esta razón, es muy importante analizar las tendencias del 2017 de manera urgente con los diferentes escenarios que puedan darse con la finalidad de tener una base clara para que las empresas puedan tomar definiciones acertadas y orientar sus estrategias de manera integral.

Para el 2017 las proyecciones del FMI y del Banco Mundial son coincidentes: la economía continuaría cayendo. Según el FMI en -2,7%; según el BM en -2,9%, solo la Cepal estima que se observaría un crecimiento de 0,2 % en este año.

El próximo gobierno del Ecuador, que asumirá sus funciones el 24 de mayo de este año, heredará una situación macroeconómica sumamente complicada, caracterizada por tres desequilibrios fundamentales:

- El primero es un desequilibrio fiscal, asociado a la inviabilidad del abultado gasto del sector público frente a la caída de los ingresos petroleros.
- El segundo es un desequilibrio interno, asociado a la contracción de la demanda en el mercado doméstico que ha llevado a un proceso recesivo y a la destrucción de buenos empleos.
- El tercero es un desequilibrio externo, asociado a la sobrevaloración del tipo de cambio real que implica una fuerte pérdida de competitividad de los productos ecuatorianos en los mercados internacionales.

En nuestro país, los efectos amplificadores más poderosos durante el boom del petróleo provinieron de la fenomenal expansión del gasto público y la imprudente falta de acumulación de ahorros líquidos, así como la eliminación de esquemas de ahorro preexistentes.

Dada la complejidad de la situación macroeconómica, y; salvo un milagro en las condiciones externas, por ejemplo, un salto significativo en el precio del petróleo, las medidas que se requieren para que la economía ecuatoriana salga de su entrapamiento implican un sacrificio nacional inicial. Por ello se hace necesario que exista, no solo un gran liderazgo político, sino también algún tipo de tregua que permita la formación de consensos mínimos y la movilización ordenada de la acción colectiva.

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

La gerencia general ha desarrollado actividades dirigidas a cumplir con los objetivos previstos para el ejercicio 2016; mismos que han sido desempeñado a cabalidad.

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el año 2016, 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 2016

Durante este ejercicio económico se produjo una disminución importante en la demanda debido a la situación económica del país, lo cual afectó significativamente a los resultados de la compañía.

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 2016.

Utilidad antes de participación trabajadores e impuesto

a la renta	\$ 296,770.14
Menos: Participación trabajadores y empleados	\$ 0.00
Menos: Impuesto a la renta	\$ 64,939.48
Utilidad neta del período	<u>\$ 231,830.66</u>
Menos: 10% Reserva Legal	\$ 23,183.07
Más: Impuestos Diferidos	\$ 10,808.28
<u>Utilidad Disponible</u>	<u>\$ 219,455.87</u>

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

Continuaremos con estrategias orientadas a la innovación, a mejorar la atención y asesoramiento a los clientes a través de entregas oportunas, y de cumplir con los estándares de calidad de los productos.

Se revisarán los sistemas de distribución y los niveles de inventario con el propósito de disponer volúmenes de producto terminado y materias primas que respondan a la demanda cíclica del mercado.

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 2016; así como también sobre el destino que se dará a las utilidades obtenidas.

De los señores accionistas, muy respetuosamente,

Quito, Marzo 29 del 2017



Carmen Barriga Villavicencio

GERENTE GENERAL

The first part of the paper discusses the importance of the research and the objectives of the study. It also provides a brief overview of the methodology used in the study.

The second part of the paper presents the results of the study. It discusses the findings of the research and compares them with the existing literature.

The third part of the paper discusses the implications of the study. It highlights the practical applications of the research findings and suggests areas for future research.

The fourth part of the paper concludes the study. It summarizes the main findings and reiterates the importance of the research.

The fifth part of the paper provides a list of references. It includes all the sources cited in the paper, following the standard academic format.

The sixth part of the paper is the appendix. It contains additional information that supports the main text of the paper, such as raw data or detailed calculations.

The seventh part of the paper is the conclusion. It summarizes the main findings and reiterates the importance of the research.