

INFORME DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A., POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2017

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 2017.

ANALISIS DEL AMBIENTE ECONOMICO INTERNACIONAL

Los últimos años han estado marcados por una serie de crisis económicas y eventos negativos, como la crisis financiera mundial del 2008-2009, la crisis de la deuda soberana europea del 2010-2012, y la crisis generada por los reajustes de los precios mundiales de los productos básicos del 2014-2016. A medida que se calmaron esas crisis y las persistentes tensiones que las acompañaban, la economía mundial se ha fortalecido, concediendo así un mayor margen de maniobra para reorientar las políticas hacia cuestiones de más largo plazo que frenan los avances en las dimensiones económicas, sociales y ambientales del desarrollo sostenible mundial.

En el 2017, el crecimiento económico mundial ha alcanzado el 3,0%, porcentaje que representa una fuerte aceleración frente al 2,4% de 2016 y constituye la mayor tasa de crecimiento mundial registrada desde el 2011. Los indicadores del mercado laboral siguen mejorando en un amplio abanico de países y alrededor de dos tercios de los países del mundo han crecido más en 2017 que en el año anterior. A nivel mundial, se espera que para el 2018 y 2019 el crecimiento se mantenga estable en el 3,0%.

Perspectivas de desarrollo macroeconómico mundial 2017 -2018

En resumen, podemos manifestar que:

- El fortalecimiento de la actividad económica ha sido dispar en los distintos países y regiones.
- Las condiciones para la inversión han mejorado, pero la mayor incertidumbre sobre las políticas y los crecientes niveles de endeudamiento podrían impedir un repunte de la inversión más generalizado.
- El repunte del comercio mundial podría mermar si aumentan las tendencias proteccionistas.
- El débil incremento de los ingresos per cápita dificulta la consecución de las metas de desarrollo sostenible en varias regiones.
- Para impulsar el crecimiento de los PMA hacen falta recursos financieros y avances para subsanar las deficiencias institucionales y solventar los problemas de seguridad.
- La aceleración del crecimiento económico hace necesario examinar su relación con la sostenibilidad ambiental.
- La transición hacia la energía sostenible sigue siendo gradual.

- Las perspectivas económicas siguen dependiendo de los cambios en las políticas comerciales, el deterioro repentino de las condiciones financieras mundiales y las crecientes tensiones geopolíticas
- La recuperación simultánea de las principales economías, la estabilidad de los mercados financieros y la falta de significativos eventos negativos brindan oportunidades para reorientar las políticas, mismas que debería desarrollarse en cuatro ejes concretos, a saber:
 - Incrementar la diversificación económica,
 - Reducir la desigualdad,
 - Reforzar la arquitectura financiera, y;
 - Subsanan las deficiencias institucionales

Análisis Económico Regional:

Asia Oriental y el Pacífico: Según los pronósticos, el crecimiento de la región disminuirá de un estimado del 6,4% en 2017 a 6,2% en 2018. Se considera que la desaceleración estructural de China contrarrestará el modesto repunte cíclico del resto de la región. Un crecimiento mayor de lo previsto en las economías avanzadas podría generar a su vez un crecimiento más acelerado en la región. Por otro lado, el aumento en las tensiones geopolíticas, el incremento del proteccionismo en todo el mundo, el endurecimiento imprevistamente abrupto de las condiciones internacionales de financiamiento y una desaceleración más marcada de lo previsto en las principales economías, incluida China, constituyen riesgos adversos que amenazan las perspectivas de la región. Se prevé que en China el crecimiento se modere respecto del 6,8% de 2017 y se ubique en un 6,4% en 2018. Asimismo, según las proyecciones, Indonesia acelerará su crecimiento a un ritmo de 5,3% en 2018, mientras que en 2017 se ubicó en 5,1%.

Europa y Asia Central: Se espera que el crecimiento de la región se atenúe respecto del 3,7% estimado para 2017 y se ubique en 2,9% en 2018. La zona oriental de la región continuará recuperándose, impulsada por las economías exportadoras de productos básicos, pero con el contrapeso de la desaceleración gradual en la zona occidental, resultado de una actividad económica más moderada en la zona del euro. El aumento de la incertidumbre normativa y una nueva baja en los precios del petróleo podrían dar lugar a un crecimiento menor del esperado. Según las proyecciones, Rusia se expandirá un 1,7% en 2018, la misma tasa que la estimada para 2017. Se prevé que el ritmo de crecimiento de Turquía se ubique este año en 3,5%, una merma respecto del 6,7% registrado en el año 2017.

América Latina y el Caribe: Se espera que la región crezca un 2% en 2018, lo que representa un aumento respecto del 0,9% estimado para 2017. Según los pronósticos, el crecimiento cobrará impulso a medida que la inversión y el consumo privado se consoliden, en particular en las economías exportadoras de productos básicos. No obstante, la intensificación de la incertidumbre normativa, los desastres naturales, el incremento en el proteccionismo comercial de Estados Unidos o un mayor deterioro de las condiciones fiscales de los propios países podrían desviar el curso del crecimiento. Se prevé que la expansión económica de Brasil repunte respecto del 1% estimado para 2017 y se sitúe en 2% en 2018. México, por su parte, crecerá 2,1% este año, mientras que el año pasado registró 1,9%.

Oriente Medio y Norte de África: En esta región, el crecimiento pasará del 1,8% alcanzado en 2017 al 3% en 2018. Se espera que las reformas ganen impulso en la región y las limitaciones fiscales se atenúen a medida que se afirman los precios del petróleo. Asimismo, el aumento del turismo respaldará el crecimiento de las economías que no dependen de las exportaciones petroleras. No obstante, la persistencia de los conflictos geopolíticos y la baja de los precios del petróleo podrían obstaculizar la expansión económica. Se espera que en Arabia Saudita el crecimiento alcance el 1,2% en 2018, frente al 0,3% del 2017, y que Egipto repunte en relación con el 4,2% del período pasado y se ubique en el 4,5% en el 2018.

ANÁLISIS DEL AMBIENTE ECONOMICO NACIONAL

La economía ecuatoriana entró en un proceso de deterioro desde el año 2015, el proceso de iliquidez que ha vivido el país lo ha llevado a una contracción, que junto a varias leyes que no aportan a un modelo de crecimiento de la inversión privada, nos llevan a un escenario de estancamiento tras finalizar el 2017. A pesar de tener un avance importante con mayores ingresos per cápita, más servicios públicos, infraestructura y acceso a crédito, tristemente, mirando las cifras de los últimos quince años, ningún gobierno ha logrado cambiar la ecuación de nuestras exportaciones, basadas fundamentalmente en el petróleo, pues el 32% de lo que ofertamos al mundo es petróleo.

Otra de las causas del problema actual, reside en el fracaso del modelo de cambio de la matriz productiva, que debía generar ganancias importantes en productividad y competitividad, vemos que no se logró el objetivo de ganar espacio económico y crear al menos una nueva industria más competitiva, o que haga de nuestra actividad económica más productiva. El dinero se puso en el lugar equivocado, promovió el "clientelismo", al tiempo que se creaban condiciones totalmente hostiles para la inversión interna y externa.

Lo que nos deja el 2017 y las expectativas para el 2018

Las proyecciones de crisis económica para el Ecuador en el 2017 fallaron, a inicios de año, El FMI pronosticó un decrecimiento del 2.7% y el BM y CEPAL en cambio, del -0.6%. Al cierre del año, FMI informó un decrecimiento de -0.2%.

El ambiente económico del último semestre refleja cierto optimismo con una recuperación del consumo, un dólar más débil que ha ayudado a las exportaciones y, en lo político, se aprecia la menor beligerancia del Gobierno con la sociedad y los empresarios. La realidad es que son pocos factores que puedan sostener el optimismo y el consumo en el 2018. La rigidez en los roles y relaciones económicas ha impedido un alto crecimiento económico a base de nuevas industrias y productividad, a pesar del boom petrolero. Estas rigideces son las mismas que previenen una debacle económica.

Un país en desarrollo como el Ecuador debe crecer competitivamente a tasa promedio del 6% anual en su PIB real y con tasas de inflación no mayores al 2% anual. El crecimiento del PIB de Ecuador ha estado los últimos diez años por debajo de este nivel, un 4.3% entre 2016 y 2014, aún promovido por los altos precios del petróleo.

En el 2016, Ecuador no logró convertir la riqueza recibida en mejoras de productividad, la expansión se convirtió en inflación, altos costos de producción y consumo hacia el exterior, lo que dio como resultado que la situación competitiva del Ecuador sea crítica.

Los esfuerzos que se han hecho para alcanzar un recorte en gastos de capital han sido grandes, pero el déficit fiscal continúa creciendo, debido al incremento en gasto social. Dicho de otra manera, las inversiones han bajado pero el gasto corriente se mantiene, con lo cual la estructura estatal burocrática se mantiene y no ha podido ser absorbida por el sector privado. Por este motivo, se espera que la deuda externa continúe en ascenso para financiar el déficit. Hasta ahora, han fracasado los intentos por parte del nuevo Gobierno de reducir el gasto público y diversificar la economía hacia el sector no petrolífero, y es allí donde las señales de estabilidad no han sido contundentes.

Teniendo al dólar como moneda, dependemos para nuestro crecimiento de las políticas y economía de Estados Unidos. Un dólar fuerte implica que no habrá mayor competitividad de las exportaciones y no habrá crecimiento posible en lo monetario mientras estemos solo en el dólar. Si el dólar, en cambio se deprecia, como es el caso de los últimos meses del año, exportar y crecer será más fácil y la economía local mejorará. El dólar, durante el año 2017, arranco muy alto y termino debilitándose hacia la segunda mitad del año sobre el Euro, Yuan y Rublo. Por ello, la primera parte del año fue muy dura para el país con el dólar fortalecido, con el petróleo trayendo menos dólares para circular en la economía local. El impacto lo sintieron los exportadores, quienes perdiendo competitividad a inicios del año.

La incorporación del dinero electrónico es una vía parcial de solución para suplir la escasez de dólares, que permitiría dar liquidez a las actividades económicas internas. Lamentablemente, la emisión de dinero electrónico en manos no apropiadas sería desastrosa para la economía, pues se podría emitir indiscriminadamente, generar inflación y destruir la confianza y el valor del trabajo.

Una alternativa importante, que hoy vemos para el país, está en traer inversión y hacer con ella una economía altamente productiva, capaz de generar altos flujos de efectivo. Que en el futuro nuestras industrias puedan tener altos niveles de productividad, para lo cual será necesario realizar inversión en aptitudes laborales y tecnológicas. Debemos reformular nuestra "marca país" de manera que los turistas vengan repetitivamente, incrementar la productividad del campo con productos de alto valor agregado, tomar los incrementos conseguidos en producción de energía y entregar con menores costos a la industria y consumidores finales.

La productividad es la clave para el crecimiento económico del Ecuador. En una economía con aspiraciones de justicia laboral, la productividad sigue siendo clave para mejores ingresos. No basta con redistribuir la pobreza. Ser productivo no es trabajar más duro o más horas, si no que corresponde a generar más valor agregado por unidad de esfuerzo.

En el Sector Social, los niveles de pobreza en el país han venido disminuyendo, en el 2017 se sitúa en 13.2% y para el 2018 se estima en 13%.

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 total, de 615 millones de dólares

(43%), reflejo del impacto de las salvaguardias que el Gobierno impuso a las importaciones. Las exportaciones, de su lado, han subido, en valor, a diciembre 2017, en 7,5 %, petróleo incluido.

En el siguiente cuadro se muestran los indicadores más importantes del desempeño económico en el 2017 y las previsiones para el 2018:

VARIABLES MACROECONOMICAS							
RUBROS	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Población (miles)	14,780	15,442	15,959	16,279	16,529	16,776	17,023
PIB (mil.)	84,040	91,412	98,747	90,418	98,534	100,015	102,015
Crecim. PIB Total %	5.10%	4.00%	4.20%	-0.80%	-1.60%	-0.60%	-0.20%
Crecim. PIB Industria %	9.36%	3.70%	4.20%	4%	-0.40%	1.42%	1.40%
PIB Per cápita	5,743	6,154	6,187	6,086	6,996	5,996	6,546
Inflación Ecuador	4.20%	2.70%	3.67%	3.38%	1.12%	-0.20%	-0.14%
Tasa de Interés							
Activa Referencial	8.17%	8.17%	8.19%	9.12%	8.11%	7.83%	7.63%
Pasiva Referencial	4.53%	4.53%	5.18%	5.14%	5.12%	4.95%	5.06%
Prime	3.25%	3.25%	3.25%	3.50%	3.75%	4.25%	4.15%
Endeudamiento							
Deuda Sobre PIB%	21%	20%	30%	20%	26.70%	42.7%	40.0%
Riesgo País (punto) EMBI	722	704	592	1233	1574	1564	1557
RILD (millones)	4,883	4,361	4,182	2,496	2,459	2,451	5,248
Desempleo	5.00%	5.10%	4.90%	6.00%	6.52%	4.60%	5.20%
Dólar / Euro	1.28	1.3	1.21	1.09	1.03	1.01	0.81
Petróleo Barril USD	92	95	84.2	30.4	40.46	56.4	60.3
Remesa Migrantes	24,622	2,300	2,400	2,340	2,602	2,840	2,670

Fuente: Estadísticas BCE, CORDES

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS EMPRESARIALES

La gerencia general ha desarrollado actividades dirigidas a cumplir con los objetivos previstos para el ejercicio 2017; mismo que han sido desempeñado a cabalidad.

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el año 2017, 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 2017

Durante este ejercicio económico no se han producido hechos importantes que afecten significativamente a los resultados. Cabe mencionar que la empresa decidió incursionar en el mercado de espumas donde se ha logrado obtener resultados positivos para la compañía.

SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA

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 2017:

Utilidad del ejercicio	\$ 207,704.54
(-) Reserva Legal	\$ 14,769.20
(-) Impuesto a la Renta Causado	\$ 60,012.58
Utilidad Neta de periodo	\$ 143,731.04

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 se consideren en el plan de inversiones para los próximos años, por tanto, no repartir dividendos hasta que se cubran las necesidades de inversión; luego de lo cual se podrá reconsiderar la posibilidad de pago de dividendos a accionistas.

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 la empresa, para el desarrollo de sus actividades, siempre ha dado y seguirá dando cabal 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 todos los ejecutivos, empleados y trabajadores de Inmobiliaria Barriga Villavicencio S.A. por su colaboración y entrega, lo que ha permitido alcanzar los resultados señalados.

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 Estado de Situación Financiera y Estado de Resultados Integral por el ejercicio económico 2017; así como también sobre el destino que se dará a las utilidades obtenidas.

De los señores accionistas, muy respetuosamente,

Quito, marzo 28 del 2018

C. Barriga

Carmen Barriga de Stisin

GERENTE GENERAL

INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A.

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
 LIBRARY
 540 EAST 58TH STREET
 CHICAGO, ILL. 60637