

INFORME DE LA ADMINISTRACION A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A., POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2018

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 2018.

ANALISIS DEL AMBIENTE ECONOMICO INTERNACIONAL

Aspectos Internacionales

Al cierre de este trimestre se observaron situaciones que no sucedían hace décadas, como el cierre del gobierno americano por decisión del presidente Trump, lo que causo miles de millones en pérdidas para la economía americana, esto en búsqueda de obtener la autorización de recursos por parte del gobierno para la construcción de un muro en su frontera con México.

Las posiciones económicas y políticas marcaron la reunión de la OPEP en Viena, con la que se espera prevenir un desplome de crudo como el ocurrido entre 2014 y 2016, la organización generó un acuerdo de recorte de producción, al cual incluso Arabia Saudita y Rusia siendo estos los mayores exportadores de petróleo del mundo han acordado cooperar y apoyar, se estima que este acuerdo se mantenga durante todo el transcurso del 2019 e incluso más tiempo de ser necesario con el fin de eliminar el exceso de crudo que se había acumulado en los mercados desde 2014.

La guerra comercial instaurada entre China y Estados Unidos, las dos principales economías del mundo han visto un momento de paz durante la reunión de sus líderes, el presidente de EE.UU. Donald Trump y su par chino Xi Jinping, los cuales acordaron una tregua de 90 días en el marco de la cumbre del G-20 llevada a cabo en Argentina; La amenaza de una mayor escalada de la guerra comercial entre estos países ha presionado los mercados financieros y la economía global durante gran parte del año, por lo cual esta noticia es un alivio para los inversores, los cuales no dejan de lado el escepticismo sobre que ambas partes logren un acuerdo final en la serie de temas conflictivos que manejan en este periodo de tregua, un fracaso en las discusiones a llevarse a cabo abriría la puerta al fantasma de nuevos aranceles de EE.UU. y potenciales represalias de China a partir de Marzo, afectando así la economía mundial.

Por otra parte en nuestra región, la Cepal (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) considera que el mayor riesgo para la economía de Latinoamérica en 2019 es una reducción abrupta del financiamiento externo, considerando un escenario económico mundial de menor crecimiento tanto en países desarrollados como en economías emergentes. Como explica el organismo en su último "Balance Preliminar de las Economías de América Latina y el Caribe", la volatilidad de los mercados financieros y un debilitamiento del comercio global son una fuente de incertidumbre que seguirá rondando como un fantasma. Y como en 2018 las monedas locales se depreciaron en relación al dólar, al tiempo que aumentó el nivel de riesgo de los países latinoamericanos, el año que viene no se anuncia especialmente prometedor.

AMBIENTE NACIONAL

1. SITUACIÓN ECONOMICA.

La economía en el primer semestre del año tuvo un movimiento positivo, donde se evidenciaba claramente una mejora con relación al 2017, sin embargo, el segundo semestre ha sido totalmente opuesto, con un comportamiento orientado a la disminución del crecimiento.

El gobierno ha tomado acciones que se consideraban necesarias desde hace mucho tiempo, como la eliminación parcial de subsidios al combustible lo que ha traído cierta cola en componentes sociales que han tratado de hacerse escuchar en sus reclamos con los cuales la población no está de acuerdo, sobre todo al destaparse más casos de corrupción, sobreprecios del gobierno anterior a los cuales estos grupos sociales apoyaban ciegamente.

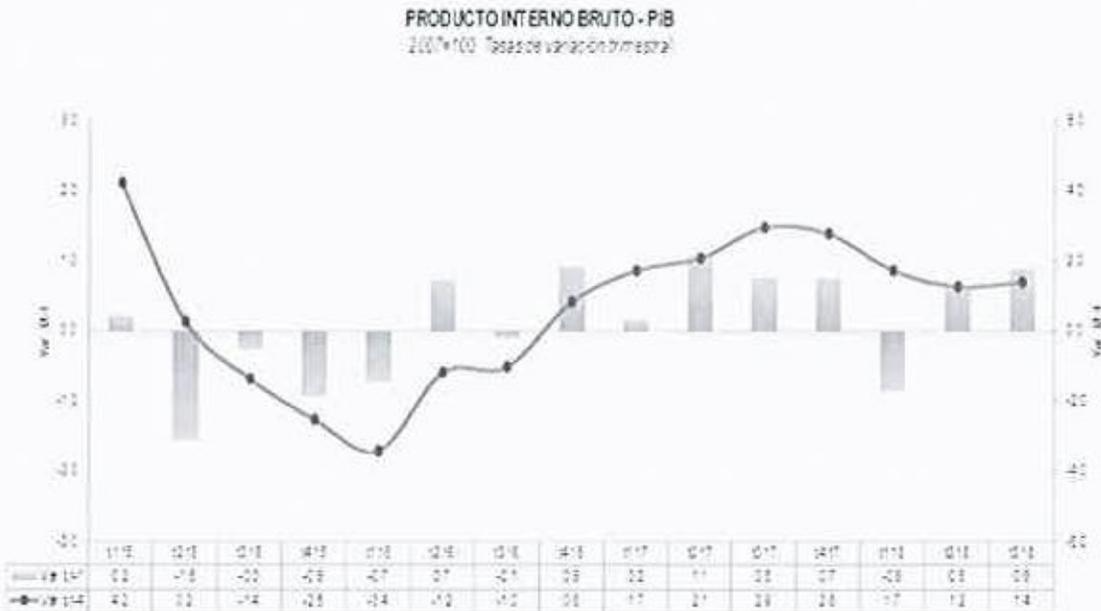
La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) presentó en diciembre su balance preliminar sobre las economías de América Latina donde estima que el Ecuador tendrá un crecimiento en su economía del 0.9%, debajo de sus perspectivas de medio año que fue del 1%, la cual a su vez tuvo que ajustarse cuando en Abril se preveía que Ecuador crecería en un 2% en el 2018.

La baja del precio del petróleo así como la urgencia por cubrir las necesidades de financiamiento han obligado a que el gobierno salga en busca de recursos, encontrando nuevamente como su principal proveedor financiero al gobierno Chino, a la par no se descarta la emisión de nuevos bonos y el cumplimiento de condiciones impuestas por los organismos mundiales con el fin de obtener financiamiento al menor costo posible para cubrir la brecha presupuestaria que va a permanecer en las cuentas estatales.

1.1. PIB

La economía ecuatoriana creció 0.9% entre julio y septiembre del 2018 en comparación con el segundo trimestre de este mismo año, en tanto que dicho crecimiento fue de 1.4% frente al tercer trimestre de 2017 según datos del BCE.

En términos nominales el PIB alcanzó USD 27.267 millones en el tercer trimestre de 2018



Fuente : BCE

1.2. Balanza Comercial

La balanza comercial de Ecuador de Enero a Octubre 2018, registro un déficit de \$ - 263.5 millones, 242.9% menos que el resultado obtenido en el mismo período del año 2017 (USD 184.4 millones)



Fuente: Banco Central del Ecuador

La balanza comercial petrolera, en el periodo antes indicado, mostro un saldo favorable de USD 3,932.1 millones, superávit mayor en 32%, \$ 2,975.3 millones si se compara con el obtenido en los mismos meses del año 2017.

Por su parte la balanza comercial no petrolera aumentó su déficit en 50.3% frente al valor registrado en el periodo comprendido entre enero y octubre de 2017, al pasar de \$ -2,790.3 millones a \$ -4,195.7 millones.

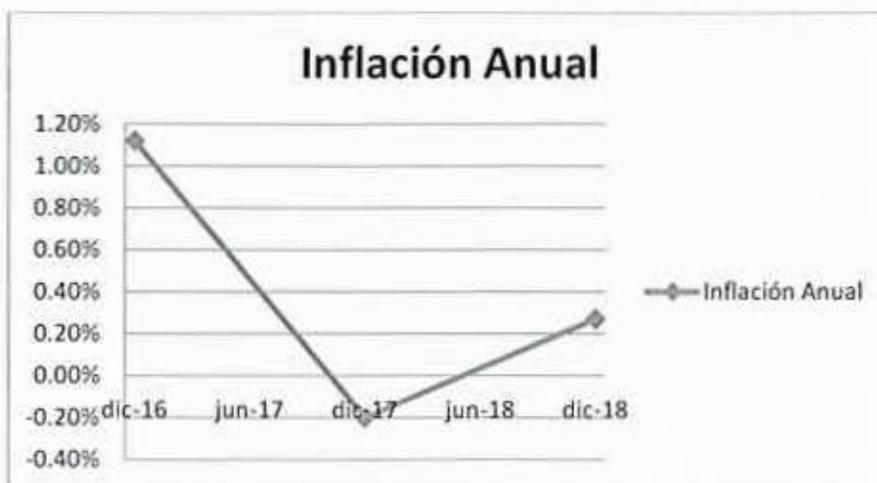
	oct-15	oct-16	oct-17	oct-18
Exportaciones No Petroleras	9,718	9,371	10,126	10,638
Exportaciones Petroleras	5,943	4,407	5,595	7,597
Importaciones No Petroleras	14,187	10,593	12,915	14,834
Importaciones Petroleras	3398	1,984	2,620	3,665
Balanza Comercial	-1,924	1,202	187	-264

1.3. Inflación

La inflación anual del 2018 cerró en 0.27%, mientras que el indicador de diciembre 2017 fue del 0.10%

El costo de la canasta familiar básica se ubicó en \$715.16, y la canasta vital en \$ 499.59 según el INEC.

Indicador	Dic-16	Dic-17	Dic-18
Inflación Anual	1.12%	-0.2%	0.27%
Inflación Acumulada	1.12%	-0.2%	0.27%
Inflación Mensual	0.16%	0.18%	0.1%



1.4. EMPLEO

De manera general, los principales indicadores de empleo de la encuesta de sept/18 no muestran variaciones anuales estadísticamente significativas.

A nivel nacional la tasa de participación global se ubicó en 68.1%, la tasa de empleo adecuado fue de 39.6%, el subempleo se ubicó en 19.4%, el empleo no remunerado en 106% y la tasa de otro empleo no pleno fue de 25.7%, finalmente, la tasa de desempleo fue de 4.0%

El total de ecuatorianos a la fecha es de 17'172,147.

2. SECTOR FINANCIERO

2.1. Entorno Coyuntural

El sector financiero es directamente afectado en positivo o negativo por la economía del estado, por eso es de suma importancia validar sus cifras y resultados con el fin de evitar que situaciones como las del Feriado Bancario del año 2001 vuelvan a suceder.

El sector financiero mantiene indicadores saludables, con un ROA del 1.41% y un ROE de 13.40% que evidencian rentabilidad.

Si bien se esperaba que el crédito se contraiga en gran medida, esto ha sucedido, pero en dimensiones no del todo representativas, al considerar la última información disponible del volumen de crédito de enero a noviembre 2018, el monto colocado se ubica en USD 22,071 millones, con un promedio de desembolso mensual de USD 2,006 millones.

El Gobierno cerró el 2018 con un déficit fiscal de \$ 3,332.9 millones (3% del PIB), esto es una reducción de 42.9% frente al déficit del 2017 que fue de \$ 5,837.7 millones, así el ajuste de un año a otro fue de \$ 2,504,8 millones. De acuerdo con el Gobierno, este sería el déficit fiscal más bajo en los últimos seis años. El Ministerio de Finanzas explicó que el menor déficit se debe a medidas tomadas, como la remisión tributaria. En este proceso (perdón de intereses, multas y recargos sobre deudas tributarias a pequeños, así como a grandes contribuyentes), contemplado en la Ley de Fomento Productivo, se recaudaron \$ 1,250 millones. "Si no se hubiera hecho nada", el déficit habría sido de al menos el 8%, indicó en un boletín. Según el Ministerio, en el esquema de gastos se priorizó a Bienestar Social, Educación, Salud y Defensa, por esa razón el gasto en personal y bienes y servicios de consumo aumentó.

Con el fin cubrir este déficit el gobierno ha tomado medidas interesantes como la eliminación progresiva de subsidios, la disminución del tamaño del estado y claro, salir a buscar financiamiento del exterior, en este periplo y con las condicionantes de organismos internacionales ha visto con buenos ojos regresar a los préstamos de China, en donde logró obtener recursos por \$ 999.3 millones, los primeros \$900 millones llegan a través de un crédito del Banco de Desarrollo de China, a una tasa de 6.5% y un plazo de seis años con dos de gracia, el segundo crédito aprobado es por \$69.3 millones, se trata de un préstamo con el Eximbank, enmarcado en la cooperación para la reconstrucción del terremoto que afectó al Ecuador en el 2016, este tiene una tasa de interés del 2% y un plazo de 20 años.

Adicional y como final de la gira a China se acordó un crédito no reembolsable de cooperación para temas de seguridad por casi \$30 millones.

El reto del gobierno este año será cubrir la parte faltante del déficit alrededor de \$1.535 millones, para lo cual se deberán tomar medidas de verdadera austeridad como considerar la eliminación total de los subsidios generales y orientarlos de mejor manera a la parte más necesitada de la población.

2.2. Riesgo País

Ecuador cerró en diciembre de 2018 con una calificación de 826 puntos de riesgo país esto es 367 puntos más que en el mismo mes del año anterior el cual se ubicó en 459 puntos, este incremento se debe a factores de alteración política como los cambios de vicepresidente, los casos de corrupción descubiertos en el sobrepago de obras realizadas por el gobierno anterior, así como al déficit con el que se cierra el presupuesto del estado, esto sumado a las perspectivas de crecimiento de la región han incidido para que este indicador aumente, dificultando aún más la obtención de financiamiento para el gobierno.

2.3. Petróleo

El precio del barril ecuatoriano WTI al 31 de diciembre de 2018 cerró en \$ 45.41, este tuvo una notable disminución en el último trimestre del año cayendo un aproximado de \$30 entre Octubre – Diciembre.

Los analistas del sector petrolero son cada vez más pesimistas sobre las perspectivas de un alza en el precio del crudo en 2019, cuando anticipan un panorama incierto para la demanda y un crecimiento acelerado de la oferta, aunque el mercado espera un nuevo recorte de bombeo de la OPEP.

El jefe de análisis de materias primas de LBBW, dijo:

"definitivamente, en este momento el mercado petrolero está en exceso de suministro. Por tanto, la OPEP decidirá reducir la producción en diciembre. La reciente caída de los precios fue tan fuerte que ocasionó que los miembros de fuera de la OPEP acordarán congelar la producción o sumarse al recorte."

La desaceleración de la economía global podría erosionar el crecimiento de la demanda de crudo el 2019, cuando se prevé que el suministro procedente de países ajenos a la OPEP se amplie a un ritmo récord.

3. PERSPECTIVAS

Al finalizar el año 2018, se puede señalar que ha sido un año sui generis, pues, al principio de año tuvimos un movimiento económico muy positivo rebasando presupuestos de venta y generando una sensación de mejora muy considerable, totalmente contrario al segundo semestre del año, donde la economía se empezó a contraer a la par de las ventas y el efectivo circulante.

Dadas las condiciones económicas y políticas coyunturales, estamos a la expectativa de cuáles serán las decisiones que tome el gobierno con el fin de cubrir la brecha fiscal existente, a la vez de tener el reto de dejar de ser el generador de movimiento económico nacional y pasar esta responsabilidad a la empresa privada, que por su lado ve con cierto optimismo la privatización de entidades estatales y la oportunidad de crecer y mejorar tras una década completa de segregación y rechazo.

A continuación, presentamos las cifras macroeconómicas generadas al primer trimestre de 2018.

Variables Macroeconomicas Ecuador				
Rubros	2015	2016	2017	2018
Población (miles)	16,173	16,385	16,661	17,172
PIB (mill.) REAL	70,174	69,068	71,139	56,768
Crecim. PIB Total %	-2.4%	-0.7%	4.51%	1.44%
Crecim. PIB Industria %	1.60%	-1.30%	3.00%	1.05%
Crecim. PIB Const %	0.1%	-1.6%	3.00%	0.99%
PIB percapita	4.34	4.22	4.27	3.31
Exportaciones	18,366	16,798	15,721	18,235
Petroleras	6,698	5,459	5,595	7,597
No Petroleras	11,668	11,339	10,127	10,638
Importaciones	20,458	15,551	15,535	18,499
Balanza Comercial	-2,092	1,247	187	-264
Inflación Ecuador %	3.4%	1.12%	-0.20%	0.27%
Sector Financiero				
Activa Referencial	9.12%	8.02%	7.72%	8.69%
Prime	3.25%	3.75%	4.50%	5.50%
Pasiva Referencial	5.14%	5.08%	4.98%	5.43%
Endeudamiento				
Deuda sobre PIB %	33%	40%	32%	32%
Riesgo País (puntos) EMBI	1266	647	459	726
RILD (millones)	2,496	4,259	2,451	2,567
Desempleo				
Euro / Dólar	1.09	1.05	1.2	1.15
Petroleo barril USD	37.23	54	60.42	52.13
Remesas Migrantes	2,377.00	2,602.00	2,840.10	768.07

Fuente: Estadísticas BCE, Fondo Monetario Internacional, Reditum

Fuentes.

- Banco Central del Ecuador
- Centro de Estudios Latinoamericanos
- INEC
- Reditum.ec
- Fondo Monetario Internacional
- Corporación de Estudios para el desarrollo.
- Ministerio de Finanzas

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS EMPRESARIALES

La gerencia general ha desarrollado actividades dirigidas a cumplir con los objetivos previstos para el ejercicio 2018; mismo que han sido desempeñado a cabalidad.

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Durante el año 2018, 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 2018

Durante este ejercicio económico no se han producido hechos importantes que afecten significativamente a los resultados. Cabe mencionar que la empresa en este año realizó la ampliación de la planta con la construcción de un nuevo galpón que será destinado para bodega de producto terminado.

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 2018:

Utilidad del ejercicio	227,812.31
(-) Reserva Legal	3,848.68
(-) Impuesto a la Renta Causado	67,046.29
Utilidad Neta de periodo	\$ 156,917.34

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

Continuaremos manejando las políticas y estrategias orientadas a:

- Mantener la máxima calidad de los productos.
- Mejorar los indicadores de gestión.
- Incrementar las ventas en las diferentes líneas de producto.
- Manejar un alto nivel de rendimiento y sinergia del equipo de trabajo
- Posicionamiento de la marca a través de ferias
- Estricto control de la gestión en Costos y Gastos

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 2018; así como también sobre el destino que se dará a las utilidades obtenidas.

De los señores accionistas, muy respetuosamente,



Quito, Marzo 29 del 2019
Carmen Barriga Villavicencio
GERENTE GENERAL
Inmobiliaria Barriga Villavicencio S.A.