

## INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA BARRIGA VILLAVICENCIO S.A., POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

### 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 2019.

### 1. SITUACIÓN ECONÓMICA.

El entorno económico del país se mantuvo lleno de incertidumbre durante el año 2019, debido principalmente al comportamiento que desencadenó las medidas adoptadas por el gobierno. Es así como el Acuerdo con el FMI junto a las reformas legales planteadas trajeron consigo el levantamiento social de octubre de 2019. Estos hechos provocaron una alteración de todos los sectores de la economía dejando una pérdida de \$ 2.800 millones de dólares, según los gremios, aunque el BCE actualizó ese monto calculándolo en \$ 821 millones de dólares.

Si bien estas medidas se consideraban necesarias para estabilizar la economía ecuatoriana, la presión social obligó a que el gobierno las derogue y el déficit se agrande, recurriendo nuevamente a emisión de bonos del gobierno ecuatoriano hacia finales del 2019.

Es importante destacar que el consumo de los hogares, fuente principal del PIB en 2019, se debió en gran parte al crecimiento del crédito. La cartera de crédito creció en 10,6% a noviembre de 2019; sin embargo, este año la oferta crediticia ha caído en picada.

Las cifras macroeconómicas con las cuales el país cerró el 2019:

Variables Macroeconomicas Ecuador				
Rubros	2016	2017	2018	2019
<b>Población (miles)</b>	16,385	16,661	17,172	17,418
PIB (mill.) REAL	69,068	70,955	71,933	18,070
Crecim. PIB Total %	-1.58%	2.73%	1.38%	0.14%
Crecim. PIB Industria %	-2.60%	3.10%	0.82%	0.77%
Crecim. PIB Const %	-5.8%	-4.41%	0.62%	0.42%
PIB percapita	4,201	4,275	3,306	1,037
<b>Exportaciones</b>	<b>16,798</b>	<b>15,721</b>	<b>21,606</b>	<b>20,312.0</b>
Petroleras	5,459	5,595	8,802	7,955
No Petroleras	11,339	10,127	12,804	12,357
<b>Importaciones</b>	<b>15,551</b>	<b>15,535</b>	<b>22,121</b>	<b>19,971</b>
<b>Balanza Comercial</b>	<b>1,247</b>	<b>187</b>	<b>-515</b>	<b>341.0</b>
<b>Inflación anual Ecuador %</b>	<b>1.12%</b>	<b>-0.20%</b>	<b>0.27%</b>	<b>-0.07%</b>
Sector Financiero				
Activa Referencial	8.02%	7.72%	8.69%	8.78%
Prime	3.75%	4.50%	5.50%	4.75%
Pasiva Referencial	5.08%	4.98%	5.43%	6.17%
Endeudamiento				
Deuda Externa sobre PIB %	26%	30%	33%	33.6%
Deuda Interna sobre PIB %	13%	14%	13%	14.4%
Deuda Total sobre PIB %	38%	45%	45%	48.1%
Riesgo Pais (puntos) EMBI	647	459	826	833
RILD (millones)	4,259	2,451	2,677	2,297
Desempleo				
Euro / Dólar	1.05	1.2	1.14	1.12
Petroleo barril USD	54	60.42	49.52	63.34
Remesas Migrantes	2,602.00	2,840.10	3,030.58	845.57

El 2020 empezó como un año retador, sin embargo, entre febrero y marzo el mundo ha sido testigo del peor golpe a la economía desde la segunda guerra mundial, la pandemia del coronavirus COVID-19, por la que se han decretado cuarentenas con el fin de evitar su expansión, lo que implica muchos costos fiscales y fuertes aumentos en la deuda pública. El país debe buscar fuentes de endeudamiento por alrededor de \$ 4.000 millones de dólares, sin embargo, debido al alto riesgo país y a una débil estabilidad política y económica las fuentes de financiamiento son muy escasas.

Fuentes.

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

## **2. PERSPECTIVAS**

Las perspectivas no son alentadoras para lo que queda del 2020, al contrario, se plantea una gran incertidumbre mientras el mundo no tenga controlada totalmente la pandemia de COVID-19 o exista una cura para esta.

Con un escenario demasiado exigente para el gobierno en lo económico, político, y social, para afrontar la coyuntura y a puertas de dejar el poder se estima que pasada la emergencia no se generarían desembolsos de inversión como se espera, que de hecho sería lo recomendable para dinamizar, así como fortalecer la economía y las empresas que la componen, pues el nivel de endeudamiento que afrontará será muy elevado.

Dadas las condiciones económicas es muy probable que la inflación pase nuevamente a terreno negativo, debido a una disminución de recursos en los hogares lo que sin lugar a duda afectará el consumo y una reducción del crecimiento de cartera de crédito de la banca privada, como sus niveles de depósito.

El mercado de valores puede ser una fuente de financiamiento para varias empresas sin embargo deberán reestructurarse las formas y opciones de emisión y aterrizarse de manera congruente a la nueva economía los plazos de pago, calificaciones de riesgo e instrumentos a ofertarse.

En Inmobiliaria Barriga Villavicencio S.A. analizamos el panorama al cual nos enfrentamos, y afrontamos con responsabilidad el reto. para esto será muy importante mantener el nivel de liquidez adecuado.

### **CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS EMPRESARIALES**

En general, el desempeño de la empresa durante el 2019 ha sido el adecuado en todos sus procesos. La buena planificación y el cabal cumplimiento de objetivos planteados para el año permitieron a la compañía alcanzar un magnifico desempeño, generando solidez económica y financiera por los resultados alcanzados, como se detalla en los estados financieros que se adjuntan.

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

Durante el año 2019, la Administración ha dado cabal cumplimiento a todas y cada una de las resoluciones y disposiciones de la Junta General de Accionistas, conforme lo establecen los estatutos de la empresa y las entidades de control.

### **HECHOS IMPORTANTES (EXTRAORDINARIOS) PRODUCIDOS EN EL AÑO 2019**

Durante el ejercicio económico 2019 no se han producido hechos importantes que afecten significativamente a los resultados.

Debido a la gravedad de la crisis del COVID19, es importante señalar que las operaciones de la empresa y los resultados del año 2020 se verán afectados de manera importante.

### **SITUACION FINANCIERA DE LA COMPAÑÍA**

Conforme se puede apreciar en el anexo a este informe, los estados financieros del 2019 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 2019:

<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<b>\$ 237,857.88</b>
<b>(-)Impuesto a la renta causado</b>	<b>\$ 62,365.41</b>
<b>Utilidad neta del periodo</b>	<b>\$ 175,492.48</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 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.

### **POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL SIGUIENTE EJERCICIO ECONÓMICO**

Continuaremos manejando las políticas y estrategias orientadas a:

- Mejorar los indicadores de gestión.
- Manejar un alto nivel de rendimiento y sinergia del equipo de trabajo
- 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 2019; así como también sobre el destino que se dará a las utilidades obtenidas.

De los señores accionistas, muy respetuosamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'C. Barriga', with a horizontal line underneath.

Quito, Marzo 20 del 2020  
Carmen Barriga Villavicencio  
**GERENTE GENERAL**  
**Inmobiliaria Barriga Villavicencio S.A.**