

QUITO, 21 MARZO DEL 2013

SEÑORES

ACCIONISTAS

INMOBILIARIA NALON

PRESENTE

### INFORME DE GERENCIA

*De mi consideración:*

*Por medio de la presente pongo a su consideración y conocimiento el Informe de Gerencia que resume las actividades correspondiente al ejercicio económico del 2.012*

#### **1.- ENTORNO ECONOMICO**

*Entorno Macroeconómico Nacional:*

*La tasa de crecimiento económico en 2012 fue de 4.8%, implica una desaceleración de 3 puntos porcentuales frente al crecimiento de 7.8% en el 2011, por lo que la economía se desaceleró.*

*Por sector económico, el sector de crecimiento más notable fue el de la construcción, que en los primeros nueve meses ya superó con creces las expectativas oficiales de crecimiento para todo el año. Habría crecido un 12% en 2012, poco más de la mitad del crecimiento de 2011, pero casi el doble de la previsión para el año pasado. En cambio, las manufacturas difícilmente alcanzarán la tasa de crecimiento de 6,8% prevista por las autoridades. El crecimiento estará entre 4% y 5%.*

*La agricultura tuvo un mal año 2012, en cambio el crecimiento de la pesca y acuicultura fue excelente. La previsión oficial da un crecimiento agrícola de 4.0% y pesquero de 1.5%. La agricultura habría decrecido en 2012 mientras que la acuicultura y pesca habrían crecido sobre 10%.*

*La producción petrolera tuvo un crecimiento inferior a 1% y la producción de derivados se*

*contrajo fuertemente por los trabajos de reacondicionamiento de la refinería de Esmeraldas.*

*El comercio creció por encima del 5%; los servicios financieros, previstos a crecer 5.4% en 2012, habrían crecido entre 3,5% y 4,0%, como consecuencia de las medidas de restricción del crédito.*

*Situación Fiscal:*

*El crudo ecuatoriano promedió \$98 por barril en el año 2012, según cifras provisionales, similar al precio de 2011. La estabilidad a un excelente precio mantuvo sana la situación fiscal, pero no permitió el aumento del gasto en el mismo ritmo que en 2011 y de ahí que el crecimiento económico se haya desacelerado en tres puntos porcentuales.*

*La posta en el dinamismo de ingresos fiscales ya no la tiene el petróleo sino que la han tomado los impuestos. En los primeros 9 meses del 2012, los ingresos tributarios y afines aumentan en \$ 2,586 millones en relación con las recaudaciones de 2011, lo que da un aumento de 21%. Esto es producto de prácticas más exigentes en el control tributario, así como de mayores impuestos. En 2012 los ingresos tributarios serían el 27% de la economía y los petroleros, incluyendo el superávit de las administraciones públicas (en que las superavitarias son las petroleras), representan el 21%.*

#### *Sector Externo:*

*La reserva monetaria internacional se ubicó en \$2,483 millones, según datos provisionales, lo que implica una reducción de \$475 millones en relación al cierre de 2011. En 2011 el Ecuador recurrió a un importante crédito de China. No hay evidencia que el país haya recurrido a un crédito similar en 2012.*

*Es de observar que los fondos del sistema financiero que forman parte de las reservas del Banco Central fueron de \$2,127 millones a noviembre 30.*



**Fuente:** BCE

*En los primeros 11 meses del año, las exportaciones crecen 7.6%, de las cuales las petroleras, incluyendo combustibles, se expanden 6.9%. Las exportaciones privadas tradicionales de índole agrícola y pesquero a duras penas crecen 1.7%. Son las exportaciones menores las de mayor expansión, con 13.9%.*

*En los primeros 11 meses del año las importaciones sólo aumentaron 5.5% sobre el mismo período de 2011, como consecuencia de las medidas restrictivas adoptadas a inicios del segundo semestre. El crecimiento de las importaciones no petroleras fue de 4.9%.*

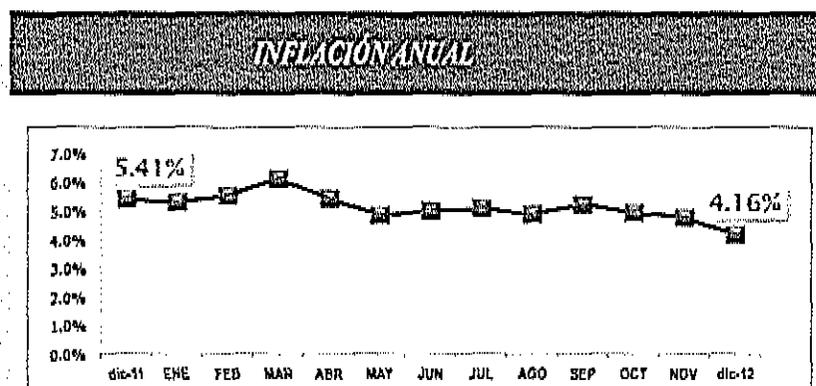
Las importaciones de bienes de capital fueron las que más crecieron, con una 10%. Las de materias primas en sólo 1.4% y las de consumo 2.0%.

<b>TOTAL DE IMPORTACIONES</b> en millones de dólares FOB			
	Total Importaciones	No Petroleras	Combustible y Lubrificantes
2007	12,895	10,317	2,578
2008	17,415	14,198	3,217
2009	14,071	11,733	2,338
2010	19,279	15,236	4,043
2011	22,946	17,859	5,087
2012 (*)	24,235	18,736	5,499

(\*) Diciembre 2012, nuestra proyección.  
FUENTE: BCE (www.bce.fin.ec)

### Inflación:

La inflación cerró 2012 en 4.2%, 1.2 puntos porcentuales menos que en 2011 e inferior a la previsión, como consecuencia de una caída de precios en diciembre. El promedio anual fue de 5.1%. La previsión es que este año la inflación no presente mayor variación frente a la del año pasado.

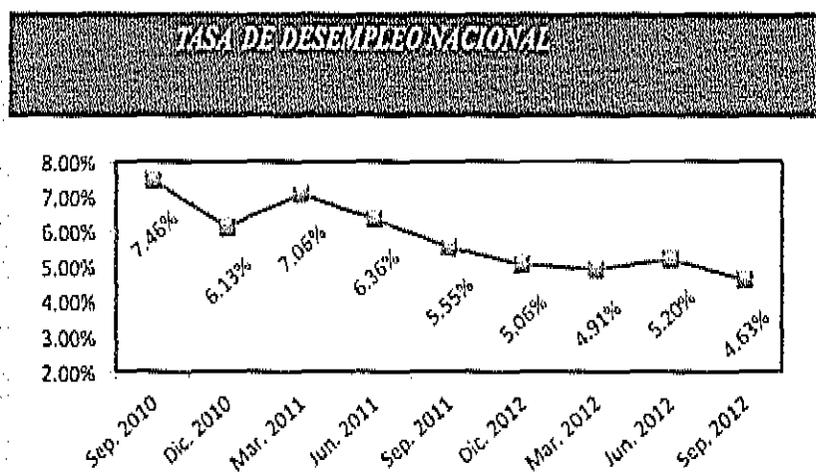


Fuente: INEC

### *Empleo:*

*En el segundo semestre de 2012 el desempleo nacional fue de 4.1%, ligeramente menor que en el segundo semestre de 2011, y un porcentaje normalmente asociado con el empleo.*

*Las políticas públicas llevan a un mayor número de empleos plenos, eso es cierto, pero margina a un número incluso mayor de la actividad remunerada.*



*Fuente: INEC.*

### *Situación de la banca:*

*La banca privada creció en el año 2012, a pesar del inferior comportamiento de la economía. A diciembre, los depósitos crecieron 17.37% en relación a diciembre del año 2011, destacándose el crecimiento de los depósitos monetarios, con 21.88%.*

*La cartera total, incluyendo ciertos contingentes, es de \$18,047 millones a diciembre, un crecimiento anual de 17.79%. Las operaciones netas de la banca privada fueron al cierre de diciembre el 18.3% del PIB, casi idéntico al de un año atrás*

*Las utilidades del sistema financiero a diciembre cierran en \$314 millones, una reducción anual de \$ 79 millones, es decir -20.14% menos rentable que el 2011.*

#### **PERSPECTIVAS 2013:**

*A finales del año pasado, y con vigencia a partir de 2013, se aprobó una reforma tributaria para el sector financiero. Se gravó con IVA a los servicios financieros, se incrementó en un 300% el impuesto a los activos de la banca en el exterior (incluso a los activos que mantienen las subsidiarias en el exterior) y se modificó el anticipo del impuesto a la renta fijándolo en el 3% de los ingresos gravados. Además, se prohibió el traslado de las cargas tributarias a los clientes.*

*La combinación de éstas medidas generará una reducción neta de unos \$240 millones sobre las utilidades bancarias del presente año.*

*El Estado seguirá percibiendo importantes ingresos petroleros que se sumarán a los ingresos tributarios, éstos últimos con una tendencia creciente dada la elevada carga tributaria.. Pero los ingresos petroleros ya no estarán al alza, y por lo tanto el gusto público no podrá ser herramienta para acelerar el crecimiento económico.*

*No se espera un repunte de los precios de las materias primas en 2013. El precio de nuestro crudo promediarla algo más de \$95 el barril, precio ligeramente inferior al de 2012.*

*Las autoridades nacionales consideran que del 4.8% previsto para 2012, el crecimiento bajaría a 4.0% en 2013. El Banco Mundial coincide con el 4.0% para el presente año, pero considera que el crecimiento fue bastante menor en 2012. La Cepal piensa que la desaceleración sería a 3.5% en 2013.*

*A continuación procedo a describir los resultados en las diferentes áreas de Gestión de la compañía durante el 2012*

**INMOBILIARIA NALON**

*Por efectos NIF de las propiedades de inversión y de la actualización de inversiones al 31 de Diciembre del 2012, la compañía tiene los siguientes valores en Inversiones:*

<b>INVERSIONES</b>	<b>DOLARES</b>
Campos Verdes	154,301.70
Propiedades de Inversión	55,291.17
Vista Hermosa	1,039,326.04
San Sebastian	86,452.25
Inselesa	855,383.38
<b>Total al 31 de Diciembre 2012</b>	<b>2,190,754.54</b>

*La empresa adopto la Norma NIF en el periodo de transición que es el año 2011, y los primeros Estados financieros aplicados con norma NIF son los terminados al 31 de Diciembre del año 2012.*

*Esta nueva normativa supone cambios con respecto a la normativa NEC vigentes al 31 de Diciembre del 2011, para las empresas calificadas en el tercer grupo*

*Las Propiedades de Inversión se resume de la siguiente manera:*

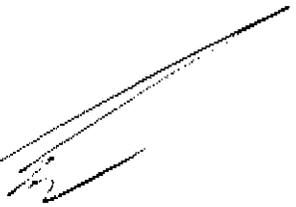
<b>Propiedades de Inversión</b>	<b>DOLARES</b>
Terreno Solamar	2,000.75
Avaluo Terreno Catastral Solamar	657,199.25
Avaluo Edificio Catastral Solamar	322,494.56
Terreno Cuadra Vieja	415,402.00
Terreno Campos Verdes	156,801.70
Edificios	116,510.98
<b>Total al 31 de Diciembre 2012</b>	<b>1,670,409.24</b>

*La Gerencia mantiene el costo de adquisición por ser este el mas razonable.*

*El Monto total de Activos de la Compañía es de US \$ 4.523.217.82.*

*Todos los documentos relacionados con la actividad económica de la compañía se encuentran a disposición de los señores accionistas.*

*Atentamente,*



*Lic. Santiago Vergara  
Gerente General  
Inmobiliaria Nalon.*