

QUITO, 20 MARZO DEL 2015

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 2.014*

#### I.- ENTORNO ECONOMICO

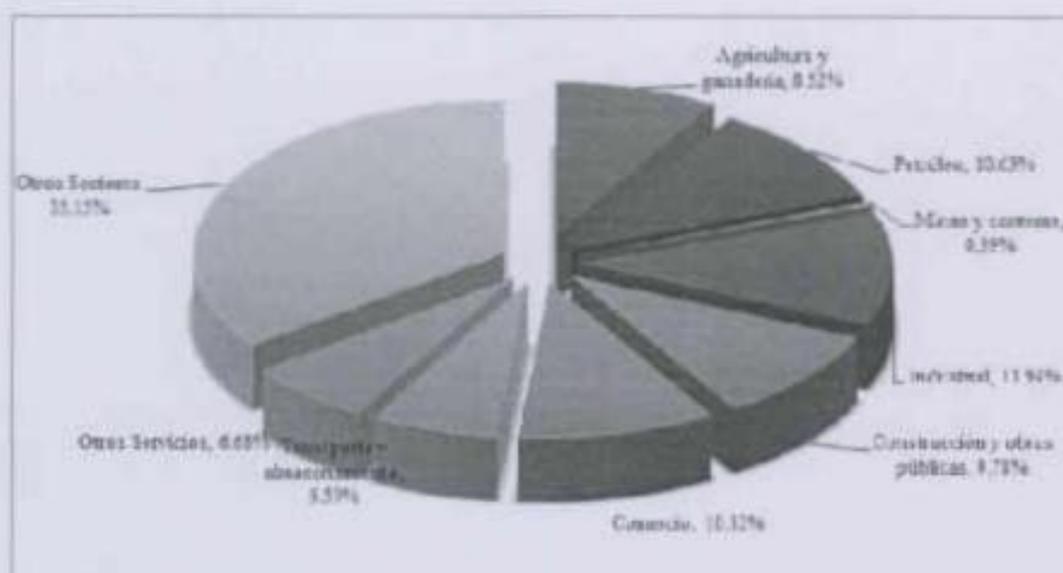
*Análisis Global de la Economía Ecuatoriana – Año 2014*

#### I.- PRODUCTO INTERNO BRUTO (PIB)

*De acuerdo a información del Banco Central del Ecuador, el 2014 es un año de menor crecimiento para la economía ecuatoriana en relación al año 2013. El Producto Interno Bruto (PIB) creció el 4.01% durante el año 2014 frente a un crecimiento anterior del 4.64%.*

*El PIB petrolero previsto durante el año 2014 representa el 10.63% del PIB total (0.05% menor al año anterior), mientras que el 89.37% del PIB está conformado por los sectores agricultura, ganadería, industria, comercio, construcción, obras públicas y transporte, entre otros y con las siguientes participaciones porcentuales:*

*El PIB petrolero presenta un crecimiento del 3.47% en el año 2014. El PIB no petrolero presenta un crecimiento del 4.16% en el 2014, inferior al crecimiento registrado en el año 2013 del 4.95%, considerando el PIB en miles de dólares de 2007.*



La tasa de crecimiento del año 2014 está realizado en base al nuevo año base del Banco Central (2007).

Fuente: Banco Central del Ecuador.



Las actividades no petroleras que mayormente han crecido en el ejercicio económico 2014 son:



*Fuente: Banco Central del Ecuador.*

*Durante el 2014, los sectores de mayor crecimiento son: agricultura, ganadería, caza y silvicultura 4.20%, la industrias manufactureras (excluyendo refinación de petróleo) 5.50%, la construcción 2.00%, otros servicios 3.50%, el sector de suministro de electricidad y agua en el 3.90%, entre otros.*

## 2.- CONSUMO E INVERSION

*El consumo en el país alcanzó (en precios corrientes) US\$74,292 millones vs. US\$69,608 millones registrados en el año 2013 equivalente a una tasa de crecimiento del 6.73%. De estos valores, el 19.18% corresponde al consumo de administración pública y el 80.82% al consumo de los hogares.*

*La inversión bruta (formación bruta de capital fijo) a precios corrientes alcanzó en el año 2014 US \$ 27,399 millones registrando un crecimiento del 4.13% en comparación con el año anterior.*

## 3.- BALANZA COMERCIAL

### *Exportaciones.*

*Dentro de las exportaciones no tradicionales, los productos industrializados disminuyeron en el 2.23% del valor FOB para el período analizado. Los productos que experimentaron crecimiento son: jugos naturales, prendas de vestir de fibras textiles, manufacturas de cuero, plástico y caucho, extractos y aceites vegetales, elaborados de banano, manufactura de papel y cartón y otros industrializados; los productos que han decrecido son: harinas de pescado, enlatados de pescado, otros elaborados del mar, químicos y fármacos, vehículos, otras manufacturas de metales, otras manufacturas de textiles, maderas terciadas y prensadas, como se indica a continuación:*

Los productos primarios presentaron un crecimiento del 34.37% en el valor FOB para el período de enero a octubre del 2014 versus enero a octubre de 2013, alcanzando US\$1,998 millones. De los productos primarios el que más incremento presentó en el 2014 son los productos mineros (106.15%).

De los productos primarios los que presentan un decremento en el 2014 son los siguientes: Flores naturales (0.13%), Abacá (10.09%), Frutas (4.19%), Otros primarios (6.11%).

Por otra parte, el valor FOB de las exportaciones tradicionales se incrementó en el período de enero a octubre del 2014 en el 26.20% (US\$1,087 millones) en relación al mismo período del año anterior.

Respecto al valor FOB de las exportaciones no tradicionales, éstas crecieron en el 9.50% en el período de enero a octubre del 2014 en relación al mismo período del año 2013, alcanzando US\$5,081 millones.

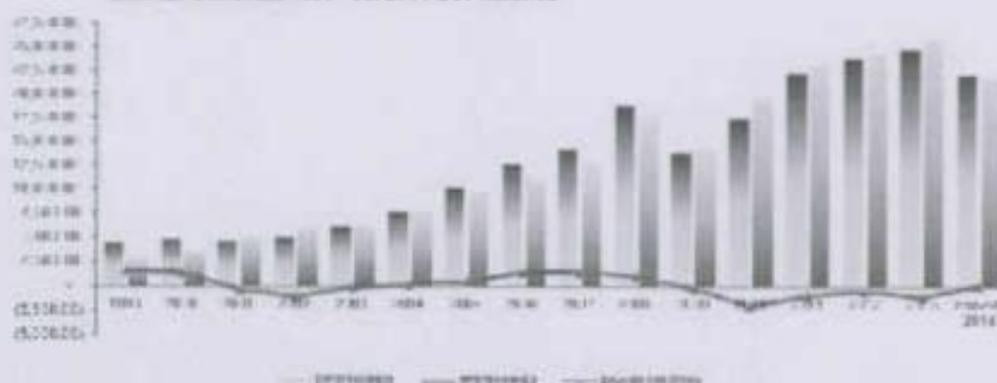


Fuente: Banco Central del Ecuador.

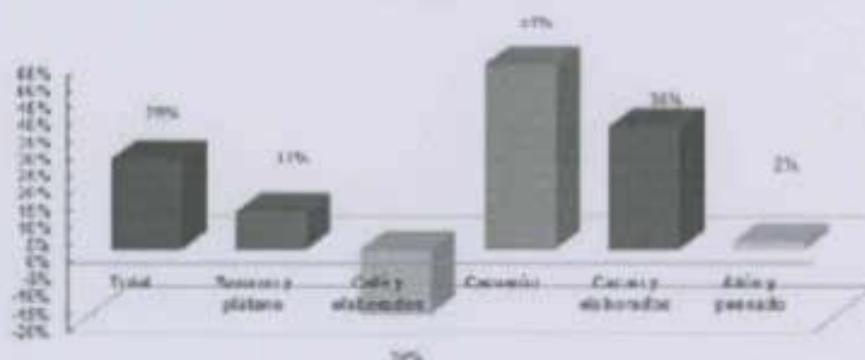
Para el período de enero a octubre del año 2014 el Ecuador generó un superávit en la balanza comercial de US\$135 millones, valor superior en US\$1,349 millones al déficit registrado para el mismo período en el año 2013.

El superávit se presenta debido a que las exportaciones entre enero y octubre del 2014 son superiores en el 0.61% a las exportaciones de mismo período.

Balanza Comercial 1999 - oct 2014 US\$ millones



Variación del Valor FOB de las Exportaciones Tradicionales en el periodo ene-oct 2013 y ene-oct 2014



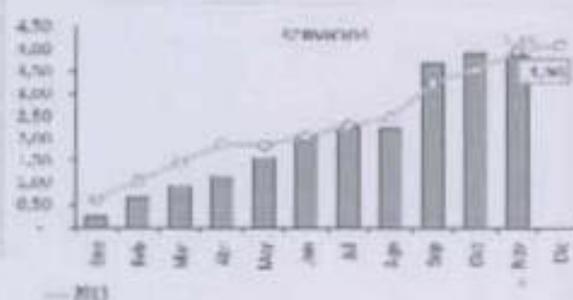
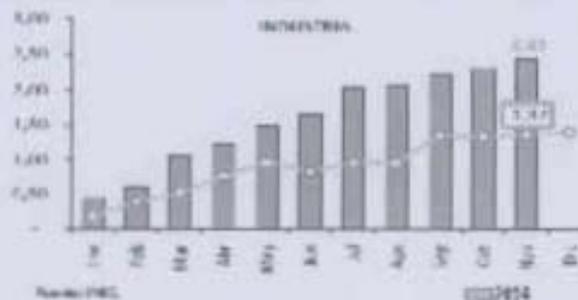
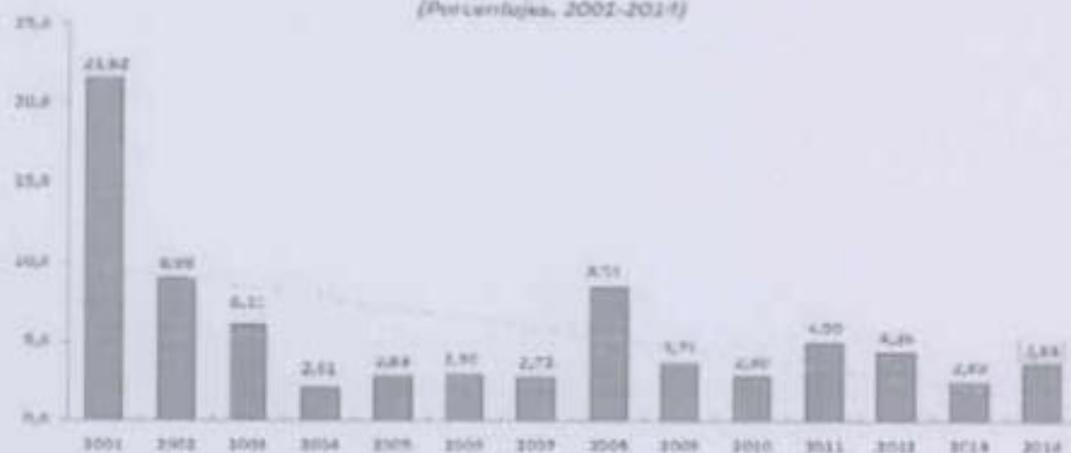
#### 4.- INFLACION

De acuerdo al informe mensual de inflación a noviembre del 2014 emitido por el Banco Central del Ecuador, en términos anuales, la tasa de inflación a noviembre del 2014 se ubicó en el 3.55%, este porcentaje es superior al 2.49% presentándose un incremento con respecto al año 2013.

La inflación acumulada de noviembre 2014 y por divisiones de consumo, los mayores porcentajes inflación acumulada se ubicaron en bienes y servicios diversos (5.94%), alojamiento (5.41%), y, educación (5.23%), La inflación histórica se presente en el siguiente cuadro:

## INFLACIÓN ACUMULADA EN DICIEMBRE DE CADA AÑO

(Porcentajes, 2002-2014)



## 5.- DEUDA PÚBLICA Y PRIVADA

La deuda pública externa total aumentó en el año 2014 a US \$ 16,627 millones en lugar de US\$12,802 millones del 2013. En el año 2014 se recibieron créditos provenientes de organismos internacionales (CAF, del BID, del Banco Mundial, del FIDA y FLAR) por US\$1,144 millones y de gobiernos por US\$582 millones.

Desde enero hasta octubre del 2014 el país canceló comisiones e intereses por un valor de US\$522 millones, correspondientes principalmente a los compromisos con Organismos Internacionales y gobiernos.

La deuda pública interna presentó un incremento de US\$9,927 millones mantenidos en el 2013 a US\$11,652 millones mantenidos en octubre del 2014.

#### 6.- RIESGO PAIS (EMBI)

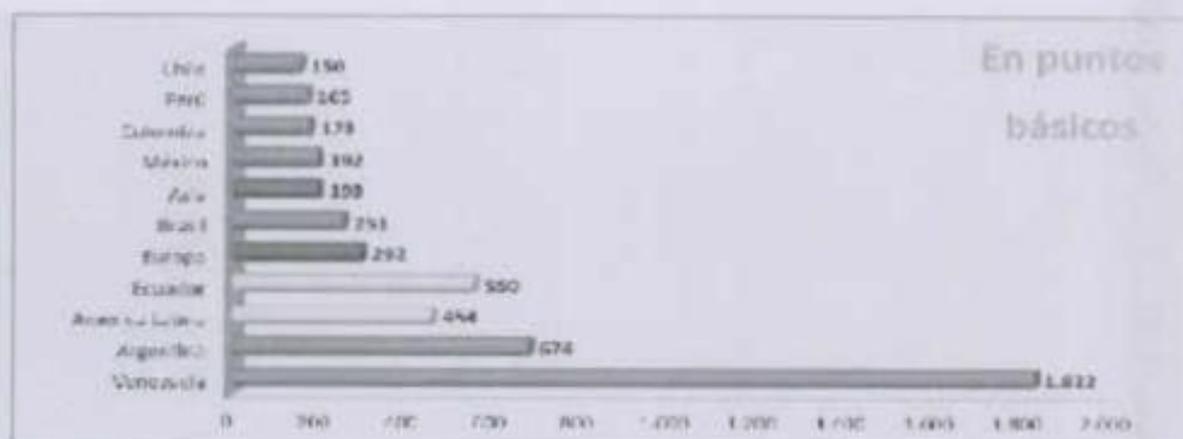
El riesgo país (EMBI) es un concepto económico que ha sido abordado académica y empíricamente mediante la aplicación de metodologías de la más variada índole: desde la utilización de índices de mercado como el índice EMBI de países emergentes de Chase-JP Morgan hasta sistemas que incorpora variables económicas, políticas y financieras. El EMBI se define como un índice de bonos de mercados emergentes, el cual refleja el movimiento en los precios de sus títulos negociados en moneda extranjera. Se la expresa como un índice o como un margen de rentabilidad sobre aquella implícita en bonos del tesoro de los Estados Unidos.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> <http://www.bce.fin.ec/index.php/indicadores-economicos>

El comportamiento del EMBI se detalla en el siguiente gráfico:



Noviembre - 2014



Desde el mes de enero hasta noviembre del 2014, el EMBI para Ecuador ha sido variable manteniendo una tendencia a la baja, inició el año con 571 puntos y finalizó con 550 puntos en el mes de diciembre.

Fuente: Asociación de Bancos Privados del Ecuador.

A noviembre del 2014, las últimas cifras de riesgo país (EMBI) muestran que Ecuador cerró noviembre con un promedio de 550 puntos, es decir, 30 puntos básicos más que en octubre y 20 puntos más que hace un año. Además, se ubicó por encima del promedio de América Latina que fue de 454 puntos. De esta manera, la relación entre el riesgo país de Ecuador y el promedio de la región que era 1.27 hace un año, se ubicó en noviembre en 1.21 veces. El índice para Ecuador es el más alto registrado desde febrero del presente año.

## 7.- EMPLEO Y OCUPACION

Considerando los nueve meses de enero a septiembre del año 2014 y las cinco ciudades principales (Quito, Guayaquil, Cuenca, Machala y Ambato) la tasa de desempleo fue de 4.67% a nivel nacional tomando en cuenta el sector urbano, mientras que en el mismo período del 2013 la tasa fue del 4.57% (numeral 46, pág.105). La tasa de subempleo a septiembre del 2014 fue de 10.06%, 1.44% mayor a la tasa de subempleo a septiembre del 2013.

## 8.- PROYECCIONES ECONOMICAS 2015

Las proyecciones de crecimiento de la economía ecuatoriana en el 2015 registran variaciones motivadas, sobre todo, por la baja del precio del petróleo. Los pronósticos

van desde el 4,1% del Banco Central del Ecuador (BCE) hasta el 1,7%, según organismos nacionales e internacionales.

A inicios del año pasado, el Fondo Monetario Internacional (FMI) pronosticó que el Producto Interno Bruto (PIB) del Ecuador crecería en 3,5%. Para octubre revisó su previsión y la dejó en 4%. La Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal) estimó un nivel del 3,8%, la misma proyección hecha por Coface, consultora de Seguros de Crédito en América Latina.

A fines del 2014, la Unidad de Investigación Económica de EKOS, calculó una tasa de crecimiento del 3,7%.

Pero la baja de precios del petróleo de casi el 10% en lo que va del año respecto al 2014 y una contracción del crecimiento de la inversión del 4,7% sostienen la proyección del 1,7% realizada por la Corporación de Estudios para el Desarrollo (Cordes). A esto se agrega que el consumo de los hogares (que significan las dos terceras partes de la economía) crecerá en 2,9% frente al 4,2% del año pasado, señala Cordes.

En enero pasado, el FMI bajó su previsión para América Latina en 9 décimas respecto a octubre, al ubicarla en 1,3%, la disparidad en las previsiones es por los cambios en el precio del crudo. El BCE hizo su cálculo en agosto del 2014 con un barril de \$90 y no esperaba una caída tan fuerte.

## 2.- ASPECTOS RELEVANTES

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico y a su costo de adquisición de conformidad con lo permitido en la NIC-27: Estados financieros separados, así como en la NIC-28: Inversiones en asociadas. Para la evaluación de si estas partidas requieren el reconocimiento de pérdidas por deterioro se tomaron como base los presupuestos preparados por la Administración de cada una de las entidades receptoras de las inversiones, los cuales no reflejan resultados negativos que deban ser reconocidos como pérdidas por Inmobiliaria Nalón S.A.

Las inversiones en subsidiarias, asociadas e instrumentos de patrimonio se muestran a su costo de adquisición de conformidad con lo permitido en la NIC-27.

Con estas aclaraciones el balance de los Activos de Inmobiliaria Nalón es el siguiente:

Terreno Solamar	150,400.00
Terreno Cuadra Vieja	99,840.00

Avaluo Construccion Solamar	180,000.00
Avaluo Construccion Cuadra Vieja	30,400.00
Avaluo Edificios CaMpo Alegre 156.63m2	128,804.00
Total Edificaciones	339,204.00

### Inversiones en subsidiarias

*Son subsidiarias aquellas inversiones en acciones o participaciones que la Compañía posee con el fin de ejercer control de la entidad receptora de la inversión. El control se obtiene cuando la Compañía posee el poder (así como la capacidad de ejercer ese poder) para dirigir las políticas financieras y operativas significativas de una entidad con el fin de obtener beneficios variables de su inversión.*

*El reconocimiento inicial de las inversiones en subsidiarias se mide a su costo de adquisición. Posteriormente, las inversiones en subsidiarias son registradas al costo menos cualquier importe acumulado de pérdidas por deterioro de valor. Los dividendos provenientes de las inversiones en subsidiarias son reconocidos por la Compañía en los resultados de los estados financieros (no consolidados) en la fecha en que la Compañía obtiene el derecho legal de exigir el pago de los dividendos.*

*En el Balance de Inmobiliaria Nalón a Diciembre del año 2014 tiene las siguientes las Inversiones en Subsidiarias:*

EMPRESAS	DOLARES
ROSAS DE LA MONTAÑA ROSAMONT S.A.	84,350.00
INMASEG S.A.	2,000.00
LURAGO S.A.	5,000.00
SAN SEBASTIAN SASEBSA S.A.	1,980.00
INMOBILIARIA VISTA HERMOSA	39.60
TOTAL INVERSIONES SUBSIDIARIAS	93,369.60

### Inversiones en asociadas

*Son asociadas aquellas inversiones en acciones o participaciones que son mantenidas por la Compañía con el ánimo de ejercer influencia significativa (pero no el control o control conjunto) de la entidad receptora de la inversión. La influencia en la toma de decisiones relacionadas con políticas financieras y operativas de la Compañía en que se invierte son evidencias de la existencia de entidades asociadas.*

*Las inversiones en asociadas en la empresa son registradas inicialmente al costo.*

EMPRESAS	DOLARES
Alimentos Tawa S.A.	177,560.00
Tierrador	79,867.83
Inselesa	133
Suma APORTES CAPITALIZ.	257,560.83

*El Monto total de Activos de la Compañía es de US \$ 1,071,736,83 que se explico en los párrafos anteriores se compone de Terrenos, Edificaciones e Inversiones en Acciones.*

*Con respecto a su Estado de Resultados corresponde a Ingresos por Dividendos recibidos y gastos por impuestos, dando un ingreso no gravado de US \$ 63,808*

#### INGRESOS

Dividendos recibidos	85.269,42
Suma INGRESOS	85.269,42

#### COSTO DE VENTA

Suma COSTO	0
------------	---

#### GASTOS

##### IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES

Impuestos Predial	-3.360,98
Patentes	-2.600,00
Impuesto sobre activos	-780,4
Contribución Supercías	-878,82
Comisiones Bancarias	-35,54
No deducibels	-79,5
Gasto Depreciación	-8.480,10
Suma IMPUESTOS	-16.215,34

**APROPIACIONES**

Impuesto renta anual corriente	-5.245,34
Suma APROPIACIONES	-5.245,34

<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>63.808,74</b>
--------------------------------	------------------

- *Las políticas contables de la Empresa son las autorizadas por la Superintendencia de Compañías. Estas políticas en sus aspectos importantes están de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.*
- *La administración de la Empresa, cumple con las disposiciones de los Accionistas, así como con las normas legales vigentes.*
- *Las cifras presentadas en los estados financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables.*

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

*Atentamente,*

*Santiago Vergara  
Gerente General.  
Inmobiliaria Nalon*