

49837

**INFORME DEL GERENTE GENERAL DE BENALCASA S.A. A LOS  
ACCIONISTAS SOBRE EL EJERCICIO TERMINADO AL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2006**

**Señores Accionistas:**

Por medio del presente informe de actividades, me permito dar conocimiento de las labores correspondientes al Ejercicio Económico 2006

**Constitución de la Compañía**

BENALCASA S.A. fue constituida en el Distrito Metropolitano de Quito, capital de la República del Ecuador, el 26 de julio del 1996 ante el Doctor Gonzalo Román Notario Décimo Sexto del Cantón, e inscrita en el Registro Mercantil el 8 de agosto 1996.

El objeto social de la Compañía es participar en proyectos de vivienda y construcción, en cualquier lugar del territorio nacional.

**Resumen General**

Durante el ejercicio económico 2006, la Compañía desarrolló sus actividades de manera normal generando un total de USD \$ 538.917 aproximadamente en Ingresos y un Total de Gastos Operacionales de USD \$ 289.722. Sus principales ingresos son por liquidación de proyectos y venta de inmuebles con un monto alrededor de USD \$ 537.813 correspondiente al 99,78% del total de ingresos. El 0,22% está compuesto de ingresos por intereses y otras rentas.

La Utilidad del Ejercicio antes de Impuesto a la Renta es de USD \$ 249.254 y el Total de Impuesto a al Renta es de USD \$ 14.449 reflejando una utilidad neta para los accionistas de USD \$ 234.755.

## **Entorno Macroeconómico del Ejercicio Fiscal 2006**

El 2006 para el Ecuador fue lleno de cambios ocasionados por el cambio de gobierno, produciendo una gran incertidumbre por propuestas poco concretas para el inicio de su mandato, produciendo inestabilidad en una gran mayoría del sector socioeconómico del país.

Adicionalmente, con las reformas de la Ley de Hidrocarburos que normaba la distribución de los contratos de participación petrolera, así como también la declaratoria de la caducidad del contrato celebrado con la empresa Occidental para la exploración y extracción de crudo en la amazonía del país, éste dejó de generar al Estado USD \$ 863 millones adicionales a los ingresos presupuestados para el 2006

Sin embargo, se estima que no se alteraría el volumen total de exportaciones petroleras para el 2006 y 2007, con respecto a la programación original. El único factor en contra que se proyecta para el 2007 es una eventual eliminación de las preferencias arancelarias que el país mantiene en algunos rubros de exportación con los Estados Unidos, afectando esta medida principalmente al área comercial que representa el 10% y el 90% restante representa a las exportaciones de petróleo.

A continuación se muestra el análisis de los indicadores más relevantes de la macroeconomía ecuatoriana:

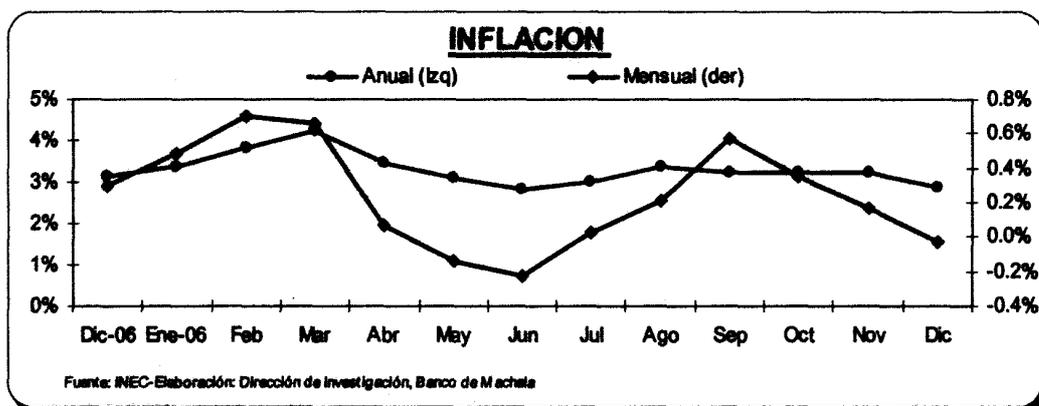
### **Inflación.**

De acuerdo a estadísticas del Banco Central del Ecuador (BCE) en diciembre de 2006 la inflación anual fue de 2,87%, inferior en 0,27 puntos porcentuales a la inflación anual observada en diciembre de 2005 (3,14%), y así mismo inferior a la

meta propuesta por el Gobierno de 3,1%. En diciembre se experimenta una ligera deflación (-0,03%) contraria a la inflación experimentada en igual mes en 2005 (0,30%).

En el 2006, los subgrupos que más contribuyeron a la inflación fueron: educación, alimentos y bebidas no alcohólicas, alojamiento, agua, electricidad y gas; aunque a partir de agosto también subieron los precios del grupo de bebidas alcohólicas. Loja y Quito fueron las ciudades que presentaron mayor inflación.

Para el mes de diciembre la canasta familiar básica tuvo un costo de USD \$ 453,26 superior en USD \$15,85 al nivel que registró en diciembre de 2005 (USD \$ 437,41). Las alzas antes mencionadas incidieron para que la restricción presupuestaria se incremente en USD \$ 13,59 llegando a USD \$ 154,6 al cerrar 2006. El Fondo Monetario Internacional estima que la inflación al cierre de 2007 ascienda a 3,2%.

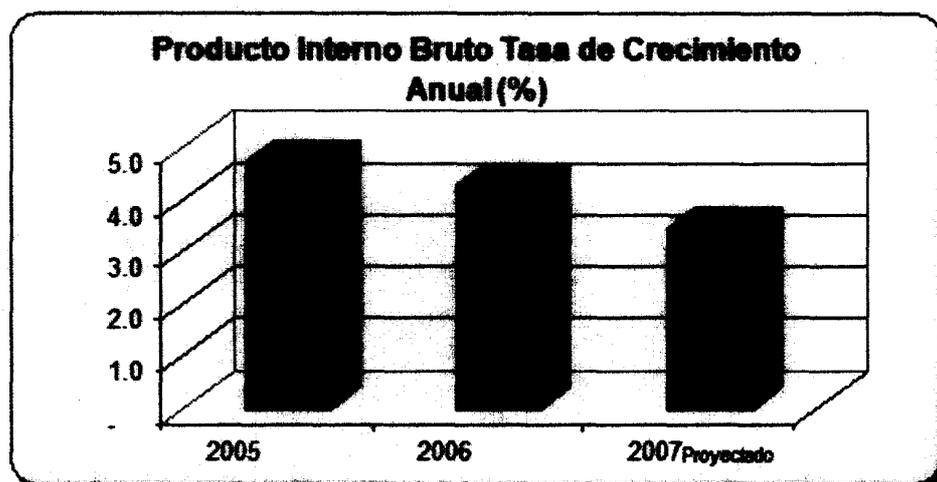


**Ilustración 1 Inflación.**

## **Crecimiento Económico.**

De acuerdo al BCE apunta a un crecimiento de la economía del 3,47%; mientras que el Fondo Monetario Internacional estima que estará en torno al 3,2%. El PIB nominal llegaría a USD \$ 43.936 millones, mientras el PIB en términos reales sería de USD \$ 22.107 millones en valores porcentuales es del 4,3%.

Para el 2007 el BCE considera que el sector petrolero presentará un decrecimiento -0,1%, mientras que el sector no petrolero lo hará en 3,7%. Los sectores que más crecerían en el presente año serían: La industria manufacturera no especificada (10%), la intermediación financiera (6%) y la elaboración de bebidas (5,5%).

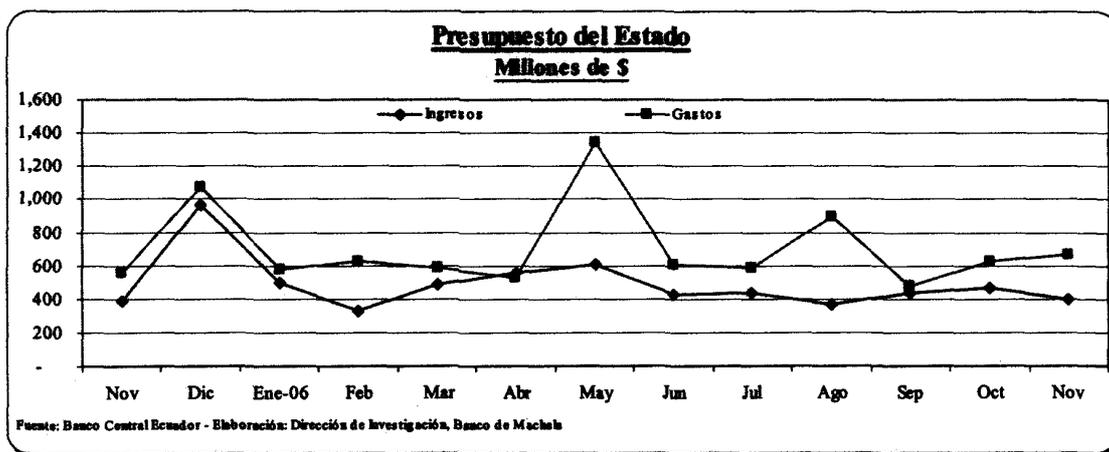


**Ilustración 2 Tasa de Crecimiento PIB.**

## **Situación Fiscal.**

El borrador de la proforma presupuestaria para el 2007 asciende a USD \$ 10.271 millones, generando un alza del 20% respecto al presupuesto de 2006 (USD \$ 8.564 millones).

Las autoridades económicas del saliente gobierno esperan cerrar con atrasos de USD \$ 820 millones, donde la devolución del IVA, Impuesto a la Renta y rubros dirigidos al SRI ascienden a USD \$ 584 millones. Ese es el rubro más importante. A los gobiernos seccionales se les adeudan USD \$ 46 millones; en gastos de capital, USD \$ 57 millones; a las universidades, USD \$ 69 millones, y USD \$ 223 millones de dólares en sueldos.



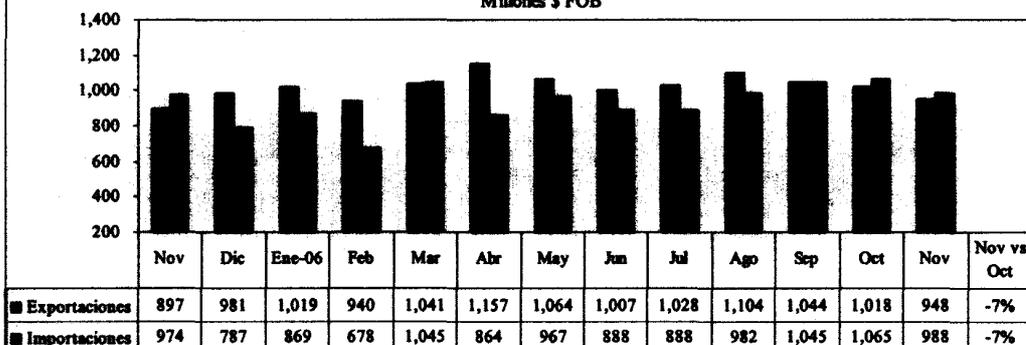
**Ilustración 3 Situación del Estado.**

### Comercio Exterior.

Según el BCE la balanza comercial acumulada de enero a noviembre registra un superávit de USD \$ 1.091 millones logrado básicamente por la balanza petrolera (USD \$ 4.885 millones) ya que sin petróleo la balanza comercial es deficitaria en (USD \$ 3.794 millones). Al cierre de noviembre la balanza comercial cerró con un déficit de USD \$ - 40 millones. Este déficit es el producto de una balanza comercial petrolera positiva en (USD \$ 386 millones) y una balanza no petrolera negativa en (USD \$ 427 millones).

### Comercio Exterior

Millones \$ FOB



Fuente: Banco Central Ecuador. Elaboración: Dirección de Investigación, Banco de Machala

### Empleo.

Según las estadísticas del BCE la tasa de desempleo ascendió en diciembre a 9,03% inferior en 0,79 puntos porcentuales (pp) al nivel observado el mes anterior (9,82%). El nivel de desempleo en Guayaquil (8,64%) y Quito (10,63%) experimenta una reducción de 1,52 y 0,13 pp respectivamente, mientras que en Cuenca (3,21%) este aumenta en 0,38 pp. El empleo adecuado pasa de 44,58% en noviembre a 45,94% en diciembre, alza de 1,36 pp. El empleo adecuado en Guayaquil crece en 3,8 pp respecto a noviembre llegando a 44,12%, mientras que en Quito (45,70%) y Cuenca (58,64%) este se reduce en 1,39 y 0,06 pp respectivamente.

## Índices Financieros

BENALCASA S.A. al finalizar el período fiscal 2006 presenta los siguientes saldos en sus balances:

(Expresado en dólares)

### ACTIVOS

<b>Activo Corriente</b>		
Efectivo y sus equivalentes	9.640	0,4%
Cuentas por cobrar	2.187.435	97,3%
Impuestos Anticipados	50.368	2,2%
Otros activos Corrientes	42	0,0%
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>2.247.485</b>	<b>100,0%</b>

<b>Activo Fijo</b>		
No depreciable	11.975	60,4%
Depreciable	9.211	46,5%
(-) Depreciación acumulada activo fijo	-1.357	-6,8%
<b>Total Activo Fijo</b>	<b>19.829</b>	<b>100,0%</b>

<b>Otros Activos</b>		
Gastos Diferidos	9.000.000	80,4%
Aportaciones y Participaciones	2.192.236	19,6%
<b>Total Otros Activos</b>	<b>11.192.236</b>	<b>100,0%</b>

<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>13.459.550</b>	
----------------------	-------------------	--

### PASIVOS

<b>Pasivos Corrientes</b>		
Cuentas y documentos por pagar	-11.953.407	100%
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>-11.953.407</b>	

<b>Pasivos no Corrientes</b>		
Cuentas y documentos por pagar	-1.010.957	100,00%
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>	<b>-1.010.957</b>	

<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>-12.964.364</b>	
----------------------	--------------------	--

### PATRIMONIO

Capital Social	-236.767	47,8%
Reservas	-23.664	4,8%
Utilidad del presente ejercicio	-234.755	47,4%

<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>-495.186</b>	<b>100,0%</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>-13.459.550</b>	

Las partidas que reflejan el resultado económico del año 2006 se resumen en el

siguiente cuadro:

(Expresado en dólares)

<b>Ingresos</b>		
Ingresos Operacionales	537.813	99,78%
Otros Ingresos	1.163	0,22%
<b>Total de Ingresos</b>	<b>538.976</b>	<b>100%</b>

<b>Egresos</b>		
Gastos Operacionales		
Gastos Administrativos	93.951	17,43%
Gastos Financieros	191.558	35,54%
Gastos No deducibles	4.213	0,78%
<b>Total de Egresos</b>	<b>289.722</b>	<b>53,75%</b>

<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>249.254</b>	<b>46,25%</b>
-------------------------------	----------------	---------------

Para evaluar la situación financiera de la compañía se analizará los principales índices financieros de la gestión, los mismos que se detallan a continuación:

### Capital de Trabajo

$$\text{Capital de Trabajo} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente}$$

$$2.247.485 - 11.953.407 = -9.705.922$$

El capital de trabajo para el período analizado es de USD \$ -9.705.922 esto se debe al préstamo a corto plazo que BENALCASA S.A. tiene con el Banco Internacional y adicional a esto la Compañía no posee capital de trabajo.

## Índice de Liquidez

**[REDACTED]** = Activo Corriente / Pasivo Corriente **[REDACTED]**

$$2.247.485 / 11.953.407 = 0,18$$

En el año 2005 el índice de liquidez fue de 0,18 lo que significa que por cada dólar que la compañía mantiene como deuda puede cubrir 0,18 centavos de dólar con sus activos corrientes. Este índice decreció en un 8,89%, esto se debe a la obligación bancaria que tiene la Compañía con el Banco Internacional por lo que, una vez liquidada la deuda la empresa presentará mejoras en sus índices.

**Razón de deuda =**

**[REDACTED]** = Pasivo Total / Activo Total **[REDACTED]**

$$12.964.364 / 13.459.550 = 0,9632$$

A través de este índice se puede observar que los activos totales de la compañía se encuentran financiados en un 96% por fondos de tercero, de accionistas, empresas afines a la Compañía y proyectos de construcción que tiene la misma; y en un 0,4% por capital propio .

**Rot. Activos**

**[REDACTED]** = Ingresos / Activo Total **[REDACTED]**

$$538.976 / 13.459.550 = 2.84$$

Para el período 2006, la rotación de activos fue de 2.84 veces al año, el cual creció en un 49% en comparación con el año 2003. Este incremento se debió

principalmente al crecimiento de las ventas en un 21%, y a una disminución en la cuenta deudores varios en un 30%.

### **Margen de Utilidad Neta**



Utilidad Total / Ingresos



$$234.755 / 538.976 = 43,55\%$$

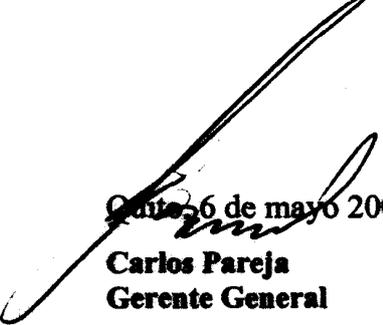
El margen de utilidad neta para el 2006 es del 44.55%, el cual tuvo un crecimiento en comparación al año 2005 de un 10 % aproximadamente, pese a que se realizaron préstamos de valores significativos para la empresa.

### **Recomendaciones de la Gerencia.**

La situación general del país a lo largo de los últimos años ha sido complicada para los negocios tanto locales como internacionales, el año 2006 no fue una excepción puesto que se trataba de un período electoral para Presidente de la República, y las dos tendencias que tuvieron mayor acogida en el electorado pertenecían a partidos antagónicos extremistas tanto de una tendencia de izquierda, con el Economista Rafael Correa, como una tendencia extremista de derecha representada por uno de los hombres mas adinerados del País el Abogado Álvaro Noboa.

Finalmente, las ofertas de cambio y reestructuración de país convencieron a los electores y el 15 de enero de 2007 se posicionó como Presidente del Ecuador el Economista Correa, generando una gran conmoción en los indicadores financieros por su relación con el Presidente Chávez de Venezuela y su marcada tendencia radical de izquierda.

Esto podría afectar significativamente el desempeño de la Compañía durante el ejercicio fiscal 2007, si no se toman las medidas de gobierno apropiadas para impulsar el desarrollo del Ecuador.



Quito, 26 de mayo 2006

**Carlos Pareja**  
**Gerente General**