

**INFORME DEL GERENTE GENERAL  
A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE  
GRUPO INMOBILIARIO BENALCAZAR GRUINBE S.A.**

**Señores Accionistas:**

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

**Situación General de la Compañía.**

La Compañía Grupo Inmobiliario Benalcázar Gruinbe S.A. se constituyó en Quito el 20 de noviembre de 1997 como Compañía Anónima de nacionalidad ecuatoriana e inscrita en el Registro Mercantil el 11 de diciembre de 1997. Su objeto principal es dar asesoramiento, estudio, supervisión, planificación y dirección técnica de obras de ingeniería civil e infraestructura en general; promocionar parcelaciones, urbanizaciones, fincas vacacionales, edificios, planes de vivienda, centros comerciales etc., vender, permutar, aportar, partir subdividir, transferir ceder y arrendar propiedades.

**Resumen General**

Durante el ejercicio económico 2006, la Compañía desarrolló sus actividades de manera normal generando un total de USD \$ 815.950 aproximadamente en Ingresos y un Total de Gastos Operacionales de USD \$ 567.781. Sus principales ingresos son por comisiones y venta de inmuebles con un monto de alrededor a USD \$ 813.906 correspondiente al 99,75% del total de ingresos. El 0,25% está compuesto de ingresos por interese y otras rentas.

La Utilidad del Ejercicio antes de Impuesto a la Renta es de USD \$ 248.169 el total de Participación Trabajadores es de USD \$ 37.226 y el Total de Impuesto a la Renta es de USD \$ 60.308 reflejando una utilidad neta para los accionistas de USD \$ 150.636.

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

El 2006 para el Ecuador fue lleno de muchos cambios debido a que se elegía nuevo presidente, produciendo gran incertidumbre, ya que sólo se tienen propuestas poco concretas para el nuevo año que iniciaba su mandato, produciéndose inestabilidad en una gran mayoría del sector socioeconómico del país.

Adicionalmente, con las reformas de la Ley de Hidrocarburos que normaban la distribución de los contratos de participación petrolera, así como 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 en el 2006 USD \$ 863 millones adicionales a los ingresos presupuestados para ese año.

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 era una eventual eliminación de las preferencias arancelarias que el país que mantiene en algunos rubros de exportación con los Estados Unidos, afectando esta medida principalmente al área comercial que representa el 10% y el 90%<sup>1</sup> restante representa a las exportaciones del petróleo.

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

---

<sup>1</sup> [www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/ProyectosLey/ImpactoLeyHidroOxy.pdf](http://www.bce.fin.ec/documentos/PublicacionesNotas/Notas/ProyectosLey/ImpactoLeyHidroOxy.pdf)

**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%).

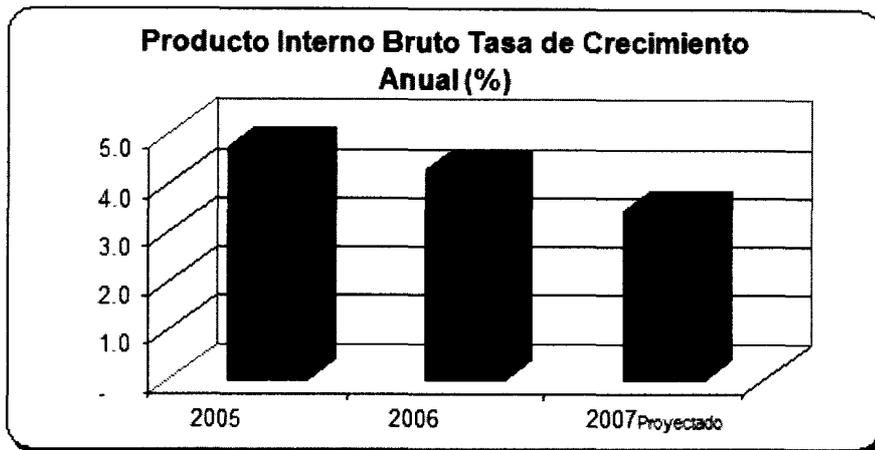
En el 2006, los subgrupos que más contribuyeron a la inflación fueron: educación, alimentos y bebidas no alcohólicas y alojamiento, agua, electricidad y gas; aunque a partir de agosto también subieron los precios del grupo de bebidas alcohólicas. Loja y Quito fueron las ciudades que presentaron mayor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

**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%).

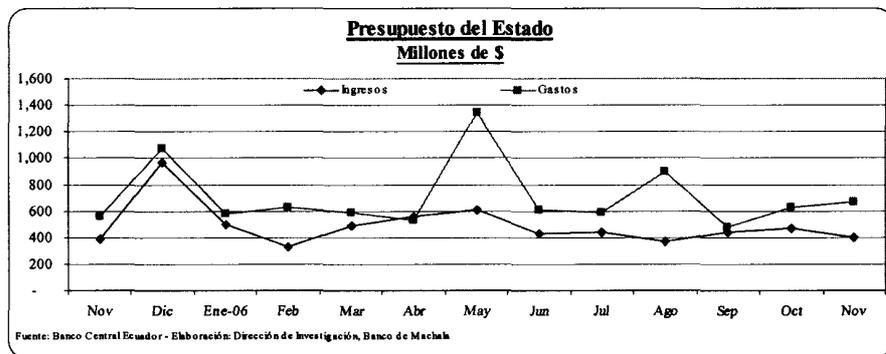


**Ilustración 1 Tasa de Crecimiento PIB.**

**Situación Fiscal.**

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

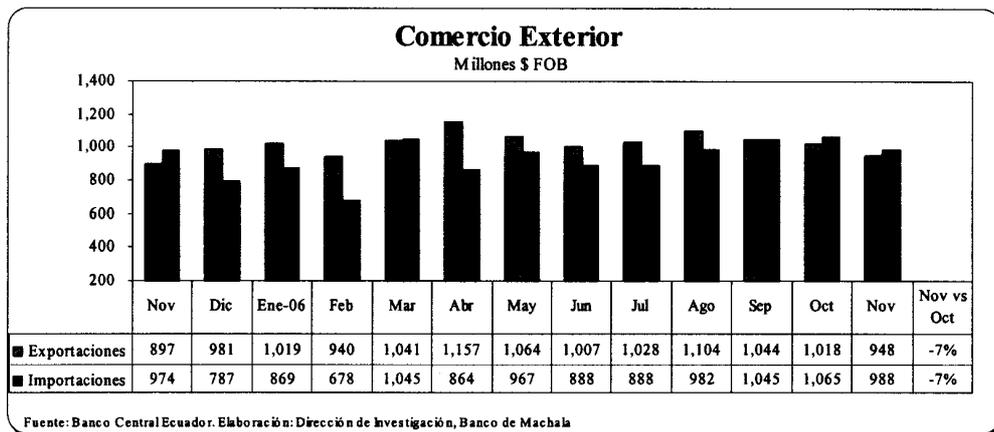
Las autoridades económicas del saliente gobierno esperan cerrar con atrasos de USD \$ 820 millones, donde la devolución del IVA, Impuesto a la Renta y rubros dirigidos al SRI ascienden a USD \$ 584 millones. Ese es el rubro más importante. A los gobiernos seccionales se les adeudan USD \$ 46 millones;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



## Ilustración 2 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).

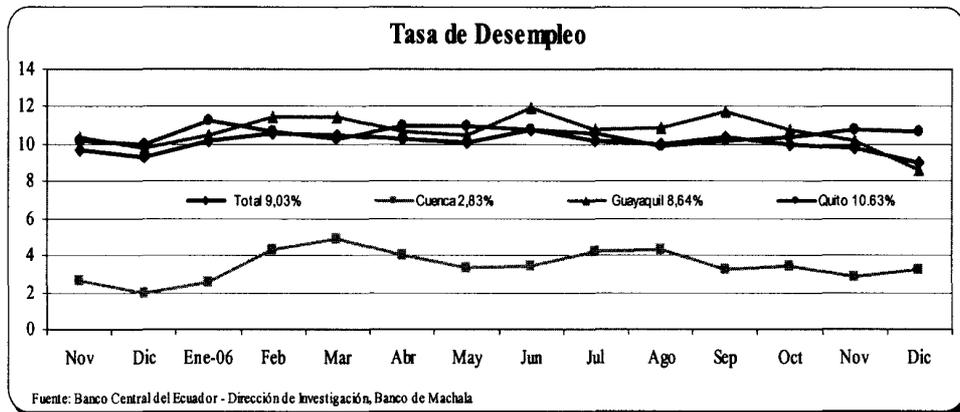


## Ilustración 3 Comercio Exterior.

### 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.



**Ilustración 4 Tasa de Desempleo.**

*Fuente: Banco Central del Ecuador*

*Cámara de Comercio de Quito*

## Índices Financieros

GRUPO INMOBILIARIO BENALCAZAR GRUINBE S.A., al finalizar el período fiscal 2006 presenta los siguientes saldos en sus balances:

(Expresado en dólares)

ACTIVOS	TOTAL	%
<b>Activo Corriente</b>		
Efectivo y sus equivalentes	33.136	15%
Cuentas por cobrar	75.968	34%
Impuestos anticipados	16.365	7%
Dividendos pagados por anticipados	100.000	44%
<b>Total Activo Corriente</b>	<b>225.469</b>	<b>100%</b>
<b>Activo Fijo</b>		
No depreciable	11.975	76%
Depreciable	5.224	33%
(-) Depreciación acumulada activo fijo	-1.514	-10%
<b>Total Activo Fijo</b>	<b>15.685</b>	<b>100%</b>
<b>Otros Activos</b>		
Gastos Diferidos		
Aportaciones y Participaciones	638.514	100%
<b>Total Otros Activos</b>	<b>638.514</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>879.668</b>	<b>100%</b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Cuentas y documentos por pagar	652.738	100%
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>652.738</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>652.738</b>	<b>100%</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	45.200	20%
Reservas	31.016	14%
Utilidad no distribuida	78	0%
Utilidad del presente ejercicio	150.636	66%
<b>Total Patrimonio</b>	<b>226.930</b>	<b>100%</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>879.668</b>	<b>100%</b>

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

**(Expresado en dólares)**

	Parcial	Total	Porcentual
<b>Ingresos</b>			
Ingresos Operacionales	813.906		99,75%
Otros Ingresos	2.044		0,25%
<b>Total de Ingresos</b>		<b>815.950</b>	<b>100%</b>
<b>Egresos</b>			
Gastos en el Personal	289.914		35,53%
Gastos de Ventas	8.450		1,04%
Comisiones Pagadas	201.665		24,72%
Gastos Administrativos	67.255		8,24%
Gastos Financieros	496		0,06%
<b>Total de Egresos</b>		<b>567.781</b>	<b>69,59%</b>
<b>Utilidad del Ejercicio</b>		<b>248.169</b>	<b>30,41%</b>

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

**Razón Corriente** = Activo Corriente / Pasivo Corriente **0,35**

$$225.469,12 / 652.737,83 = 0,35$$

La Razón Corriente muestra la capacidad de la Compañía para cubrir sus deudas a corto plazo con los activos, mientras mayor sea la razón, mayor será la capacidad de la empresa para pagar sus deudas, el índice de liquidez que muestra la Compañía es de 0,35; lo cual indica que el activo corriente no alcanza a cubrir el pasivo corriente, es decir la Compañía no tiene actualmente la capacidad para responder a sus obligaciones de corto plazo, afectando de manera significativa su

liquidez.

### Índice de endeudamiento

$$\boxed{\text{Índice de Endeudamiento}} = \text{Pasivo Total} / \text{Activo Total} \quad \boxed{74\%}$$

$$652.737,83 / 879.668,32 = 74\%$$

El Índice de endeudamiento muestra la proporción de los activos que han sido financiados con deuda de terceros y con préstamos de accionistas, en este caso se puede observar que los activos totales de la compañía se encuentran financiados en un 74% por fondos de terceros y en un 26% por capital propio, por tanto se podría decir que la mayor parte de las operaciones están siendo apalancadas con deuda.

### Razón de Deuda sobre capital

$$\boxed{\text{Deuda a Capital}} = \text{Pasivo Total} / \text{Patrimonio} \quad \boxed{3}$$

$$652.737,83 / 226.930,29 = 3$$

Este índice financiero mide la proporción del pasivo total sobre el capital o patrimonio de la Compañía, y observamos que el pasivo equivale a 3, veces el patrimonio de la Compañía, mientras mayor sea el endeudamiento con terceros en relación al patrimonio de la Compañía, así como la parte de deuda a corto plazo, mayor será el riesgo financiero.

### Razón de Patrimonio sobre Activo Total

$$\boxed{\text{Patrimonio a Activo Total}} = \text{Patrimonio} / \text{Activo Total} \quad \boxed{0,26}$$

$$226.930,29 / 879.668,32 = 0,26$$

Es la relación que existe dentro de la estructura de capital entre los recursos proporcionados por los accionistas o dueños del capital y el activo total, en este caso significa que el patrimonio es de 0,26 veces el activo total, estando el activo total respaldado por el pasivo total.

### **Capital de Trabajo**

$$\boxed{\text{Capital de Trabajo}} = \text{Activo Corriente} - \text{Pasivo Corriente} \quad \boxed{-427.269}$$

$$225.469,12 - 652.737,83 = - 427.268,71$$

El capital de trabajo representa un índice de estabilidad financiera o margen de protección para los acreedores actuales y para futuras operaciones normales, para el período analizado es de USD \$ -427.268,71, el cual es negativo es decir la Compañía no posee el capital de trabajo suficiente para sus operaciones.

### **Comentario Final**

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 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.



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

Quito, 06 de mayo de 2007