



MEMORIA 2022

A los Señores Accionistas

De Villanueva e Hijos SA

1.CONTEXTO MACROECONÓMICO 2022

El desempeño de la economía argentina a lo largo del año 2022 volvió a estar condicionado por una sostenida incertidumbre generada por el desequilibrio fiscal, el creciente endeudamiento del sector público consolidado (Tesoro y Banco Central), la débil posición de reservas del Banco Central, la aceleración inflacionaria con fuerte dispersión de precios relativos y la brecha entre el tipo de cambio oficial y los financieros.

Esta incertidumbre se vio agravada por la invasión rusa a Ucrania a finales de febrero. Las disrupciones en las cadenas de suministros de insumos tuvieron un fuerte impacto sobre los precios internacionales, principalmente en la energía y los alimentos. Producto de esto, se experimentó un sensible aumento de la inflación a nivel mundial. Esto resultó en el inicio de un nuevo ciclo económico global caracterizado por el alza en las tasas de interés de referencia por parte de los bancos centrales. En el caso de la economía local, aceleró su dinámica inflacionaria y acentuó aún más su fragilidad.

Al analizar el 2022 a nivel local se deben considerar dos hechos relevantes. El primero de ellos es el acuerdo de facilidades extendidas con el Fondo Monetario Internacional por 30 meses y por el equivalente a USD 44,0 billones. Su declarado objetivo fue promover la introducción de políticas que contribuyan a que la economía comience a corregir sus desequilibrios y logre iniciar un proceso de acumulación de reservas internacionales.

Sin embargo, distintos factores, entre ellos los efectos colaterales derivados del mencionado conflicto bélico, afectaron esta hoja de ruta. La mayor presión inflacionaria a nivel global despertó interrogantes acerca del cumplimiento del programa que, a su vez, demostró ser muy sensible a los shocks externos. Esto aceleró la pérdida de reservas, lo cual dificultó alcanzar las metas del acuerdo y generó un quiebre en el acceso a financiamiento del Tesoro en pesos. En julio se desencadenó el segundo hecho relevante del año: una doble sucesión de autoridades en el gabinete económico. Silvina Batakis reemplazó en una primera etapa a Martín Guzmán y, a su vez, Sergio Massa, hasta entonces presidente de la Cámara de Diputados de la Nación, sucedió a la economista. Este cambio significó un giro hacia políticas más restrictivas entre las que se destacan:

- desdoblamientos cambiarios temporales orientados a incentivar la oferta de divisas y desincentivar la demanda;
- generación de señales en el frente fiscal que buscaron generar mayor certidumbre en relación al rumbo de las políticas económicas y cumplimiento de las metas comprometidas ante el FMI;
- intención de definir un sendero de ajuste de precios mensual a través de acuerdos varios con sectores referentes de la economía, de manera de frenar la inercia inflacionaria.



Es que en 2022, la economía exhibió un índice de inflación cercano a los tres dígitos (de lo que no existía registro similar desde 1991) lo cual significó una virtual duplicación del porcentaje de 2021. Dicha aceleración tuvo lugar sin correlación con la paridad cambiaria oficial y con precios relativos rezagados (tarifas de servicios públicos, base monetaria y salarios/jubilaciones ajustando por debajo del índice de precios).

A pesar de la aceleración de precios, el PBI cerró el año marcando un crecimiento en torno al +5,5-6%, registrando dos años consecutivos de recupero. Dicho registro, impactado por un significativo arrastre estadístico, evidencia claros síntomas de desaceleración en los últimos meses.

Las metas acordadas con el FMI en relación a menor déficit fiscal a nivel primario, menor asistencia directa del Banco Central al Tesoro y acumulación de reservas netas se cumplieron. De todas formas, la emisión de pesos resultó significativa a pesar del tope acordado para el financiamiento monetario al Tesoro. La autoridad monetaria emitió -en concepto de intereses de sus pasivos remunerados, financiamiento (directo e indirecto) al Tesoro y compra de divisas al sector privado- una suma cercana a los \$8,0 mil millones. La esterilización de semejante emisión de pesos de cada vez menor demanda hizo que el stock de pasivos remunerados del Banco Central (en lo fundamental LELIQs) cierre el año en torno a los \$10,0 billones (~12% del PBI). Ya representa algo más de dos veces la base monetaria, más que duplica el observado en el cierre del 2021 y multiplica por 8,5 veces el de inicio de gestión (cierre del 2019).

Finalmente, el frente externo presentó un significativo deterioro de su posición superavitaria a pesar de registrar los mejores términos de intercambio de su historia. Cabe mencionar que el superávit comercial de bienes cerraría el año en torno a los UDS 7.0 mil MM, esto es 53% por debajo de los casi USD15,0 mil MM observados en el 2021. Dicha compresión se ve explicada en parte por el sensible salto de las importaciones de energía (+120% respecto del 2021) y paradójicamente se da a pesar del nuevo récord que alcanzaría el valor de las exportaciones de bienes (cercano a los USD 89,0 mil MM, +13% respecto del 2021).

2 PERSPECTIVAS PARA EL AÑO ENTRANTE

En un año electoral, la Argentina deberá lidiar en forma conjunta con el probable debilitamiento de las principales economías desarrolladas, los impactos de una persistente sequía que afectará negativamente tanto la oferta de divisas del agro como la recaudación por retenciones y un perfil de elevados vencimientos de deuda soberana en pesos de difícil refinanciamiento.

A ello deben sumarse la mayor incertidumbre política y económica propia de un año con elecciones y el reto de seguir cumpliendo con las metas trimestrales comprometidas con el FMI de corrección fiscal (del 2,5% del PBI en el 2022 a 1,9% en el 2023 a nivel primario), menor financiamiento monetario directo del Banco Central al Tesoro (de 1,0% del PBI en el 2022 a 0,6% en el 2023) y mayor acumulación de reservas netas (+USD4,8 billones a lo largo del año).



Las proyecciones privadas para el 2023 vuelven a ser menos optimistas que las oficiales. Proyectan una sensible desaceleración de la actividad hacia niveles apenas positivos o directamente nulos o negativos, en el peor de los escenarios, y una dinámica inflacionaria similar a la registrada en el 2022 o mayor (alimentada en parte por los ajustes en curso de ciertos precios relativos como por ejemplo las tarifas de los servicios públicos y el transporte). En este complejo cuadro proyectado para la economía, la continuidad de las políticas en curso luce orientada, en lo fundamental, al cumplimiento de las metas con el FMI y a administrar el nuevo régimen inflacionario.

La recomposición del poder adquisitivo de los ingresos seguramente será un objetivo en un año electoral. Al respecto, vale destacar que los intentos de coordinación de precios y salarios han demostrado sus limitaciones y en el mejor de los casos su impacto en el corto plazo. La reversión de las actuales dinámicas de elevada inflación, creciente excedente de pesos (cada vez menos demandados en una economía bimonetaria) y escasez de reservas en la hoja de balance del Banco Central siguen siendo condiciones necesarias, aunque no suficientes, para el proceso de estabilización de la economía argentina.

En el presente ejercicio se continuo con el proyecto de desarrollo inmobiliario Ámbar ubicado en la ciudad de Perico siendo uno de los primeros edificios desarrollados en el interior de la provincia, cuya fecha de entrega está prevista para el mes de Agosto del 2023. En diciembre del 2022 se dio inicio con el proyecto Torre Click, edificio que consta con 53 departamentos 20 cocheras y 1 local comercial ubicado en la zona céntrica de San Salvador de Jujuy. Por otro lado el modelo utilizado a través de la constitución de Fideicomisos para los proyectos Torre One y Las Alpacas para las cuales Villanueva e Hijos está realizando la construcción de ambos desarrollos y simultáneamente presta el servicio de comercialización con su estructura comercial, situación que genera una retribución en función de los objetivos de ventas, incrementado los ingresos de esta fuente.

Ha sido decisión del Directorio disminuir hasta anular la participación de la empresa en los programas de obra pública, debido a los problemas derivados de los deficientes sistemas de redeterminación de precios y las demoras en los pagos, concentrando su actividad en obras propias y obras privadas para terceros, por lo cual si bien el total de ventas disminuye los márgenes de rentabilidad no se ven afectados por las políticas públicas.

Cabe destacar que en marzo del 2023 se firmó un contrato para la construcción del proyecto Torre Villanueva Hotel Amerian, por un importe de \$2.880 millones iniciando dicha obra en el mismo mes y con un plazo de ejecución previsto para 40 meses. Este proyecto de gran envergadura fue íntegramente desarrollado por Villanueva e Hijos que incluyó la iniciativa privada para la licitación y compra del terreno, el proyecto arquitectónico y la ingeniería financiera que demandara el mismo con el cual se duplicará el nivel de actividad y la facturación por certificación de Obra.

San Salvador de Jujuy, 23 de abril del 2023


DIRECTORIO
Ing. Carlos Alberto Villanueva
Presidente