

30 APR
150228

**INFORME DE GERENCIA A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
INMOSEGOVIA S.A.
EJERCICIO ECONOMICO 2008**

El año 2008 estuvo matizado por la legislación de quienes conformarían la Asamblea Nacional Constituyente sin crear mayores expectativas, pues como lo venía anunciando el Gobierno Nacional obtuvo la mayoría, sin embargo la difícil situación económica no varió, ya que estuvo sometida a varios aspectos, como las largas campañas electorales creando incertidumbre en el sector empresarial por el cambio de leyes en todo aspecto en especial tributario y laboral este último con el Mandato 8 que eliminó de forma abrupta la tercialización como forma de contratación y transfiriendo estos trabajadores como directos en cada empresa así de esta manera elevando de forma alarmante el riesgo laboral por la falta de claridad en la ley antes dispuesta que dio paso muchas interpretaciones que cada vez confundieron a los empresarios y ahuyentó las inversiones externas así como también paralizando la inversión local, por designación de las nuevas autoridades gubernamentales, los reclamos por incumplimiento de obras por parte de los gobiernos locales no estuvieron ausentes junto con paralizaciones sociales exigiendo mejoras y rectificaciones del gobierno de turno, para así llegar a ser un país progresista y obtener las tan ansiadas reformas muy necesarias como en el área de educación, salud, seguridad y bienestar social.

Otro aspecto relevante que aconteció en el 2008 fue el inicio de la crisis mundial empezando por Estados Unidos país cuyas exportaciones es el mercado principal en especial de flores, produciendo desempleo en mano de obra latina lo cual produjo la casi eliminación de remesas del exterior por parte de los inmigrantes.

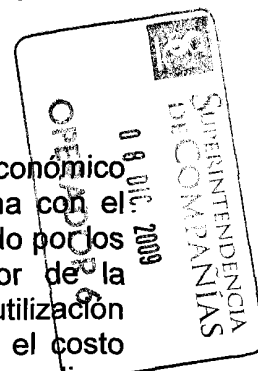
El crecimiento económico del PIB del año 2008 fue del 5,32% mientras la inflación anual se incrementó con respecto al año anterior cerrando en 8,83% empezándose a notar hacia los últimos meses un desaceleramiento de la economía sucesos que acontecieron con el inicio de la crisis mundial, si bien parece haber buenas intenciones para lograr mayor equidad y reducción de la pobreza, las medidas a implementarse aún siguen siendo inciertas.

SECTOR BIENES INMUEBLES

La política económica sigue incentivando para este sector económico especialmente para el segmento de vivienda, en lo que se relaciona con el segmento comercial este se maneja con financiamiento propio, apoyado por los grandes grupos económicos. Los costos principales en el sector de la construcción han sufrido un incremento de acuerdo a la inflación, la utilización de materiales alternos a los tradicionales ha favorecido abaratando el costo final de una vivienda y de esta manera poniendo al alcance de la clase media.

El informe del gerente está enmarcado dentro de los requisitos establecidos en la resolución 92.14.3.0013, y se desarrolla como sigue:

- 1.- Las metas económica y de expansión fueron cubiertas en un 85%, esta meta obedece a los siguientes aspectos:



- La renta de bienes inmuebles en la actualidad es una fuente de ingresos sostenida, las empresas multinacionales y grandes empresas nacionales su prioridad en inversión no es los bienes inmuebles por los elevados impuestos municipales y principalmente por el riesgo país;
- Durante este año se mantuvieron los clientes Alpina que representa el 12% y Yambal con el 87% del total de ingresos por arriendos;
- El complicado marco legal ha obstaculizado la viabilidad de nuevos proyectos inmobiliarios;
- El desproporcionado impuesto a las transferencias de bienes inmuebles es el limitante para formalizar el complejo de la Panamericana Norte;
- El inicio de la crisis mundial ha frenado de forma drástica toda inversión en este sector.

- 2.- Las disposiciones de las juntas generales y directorios se cumplieron según lo dicho;
3. Todas las funciones administrativas y de mantenimiento se manejan bajo la modalidad de contratos, por lo que se ha eliminado el riesgo laboral;
- 4.- La situación financiera y los resultados obtenidos entre el año 2006 y 2007 son como sigue:

	31 diciembre			
	2008		2007	
Alpina	48,862.31	12.1%	69,828.65	18.7%
Yanbal Ecuador S.A.	354,465.94	87.9%	304,192.80	81.3%
TOTAL	403,328.25	100.0%	374,021.45	100.0%

5.- Perspectivas:

- Llegar a un acuerdo con nuevas empresas nacionales con el objetivo de iniciar nuevos proyectos inmobiliarios sin necesidad de un financiamiento externo.

Al concluir la presente memoria, la gerencia extiende su agradecimiento a todos sus colaboradores directos e indirectos, el directorio, y, a los accionistas por su confianza y permanente apoyo recibido.

Dr. Miguel Huertas
Gerente.

Marzo 2009

