

**INFORME DEL GERENTE GENERAL A LOS SEÑORES SOCIOS DE
INMOBILIARIA URPROCON CIA LTDA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

AMBIENTE POLÍTICO 2008

El Gobierno del Presidente Rafael Correa después de 2 años en funciones, políticamente empieza a dar forma a su proyecto de formar un régimen con mayor concentración de poder en el Ejecutivo evitando la debilidad mostrada en este poder durante los últimos 10 años los que nos han había llevado a tener mas de tres presidentes. El Proyecto se ha consolidado sobre la base de las siguientes estrategias: 1) la elección mediante mandato popular de la Asamblea Constituyente que en el periodo de 8 meses, forjo una nueva Constitución que va en línea con el Proyecto del gobierno; 2) la concentración del poder Legislativo para que una vez aprobada la constitución genere las Leyes de la Nueva Constitución sin contratiempos lo que implica mayoría en las decisiones; y 3) Enfocarse en dos nuevos periodos presidenciales a partir de abril 2009 en que se convoca a elecciones y en las cuales el Presidente será candidatizado con una fuerte aceptación popular de su gestión lo que le aseguraría la reelección para un primer periodo y la opción de un segundo de acuerdo a la nueva constitución con lo que queda el nuevo camino allanado para un mandato continuó hasta el año 2019 puesto que el nuevo periodo presidencial será de cinco años.

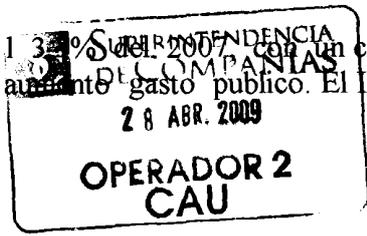
Sin embargo dentro de este calculo político a partir del mes de Octubre, la situación económica, ahora crisis mundial, desatada en el mercado inmobiliario de EU ha perturbado este proyecto haciendo que en el 2009 el rumbo tenga que ser corregido con medidas económicas que no estaba planeadas y que pueden afectar esta popularidad en la que el Presidente basa su proyecto. El peor escenario político en el que se podría desenvolver este gobierno se de en un análisis de sí La Dolarización será sostenible una vez que los índices que la sostienen empiecen a tambalear y el Gobierno no es u creyente de este modelo económico.

Estas condiciones sumadas a un periodo electoral general nerviosismo en la población e incertidumbre lo cual siempre ha afectado al sector automotriz que podría ver en el año 2009 un año de freno al crecimiento continuo de la ultima década.

ENTORNO ECONOMICO FINANCIERO

INFLACIÓN

La inflación anual del 2008 al 8,8% frente a 3,3% del 2007 con un crecimiento de 5,5% la principal causa es el desmedido aumento de gasto publico. El IPC se fijo



en 8,83% demostrado una tendencia a la baja desde septiembre del 2008 y se fija la canasta familiar básica en \$ 512, mayor en \$ 40 a la del 2007 (\$ 473) . El SMV se situó en \$ 233,1 sin variación durante todo el 2008.

DÓLAR Y OTRAS MONEDAS

A Partir de Octubre 2008 se desato en EU una crisis que se expandió en el ámbito mundial y que se origino por varios factores: 1) Altos precios de materias primas 2) Crisis Alimentaria mundial 3) Elevada inflación en todo el planeta 4) Crisis Hipotecaria 5) falta de confianza en los mercados. La mayoría de países para contrarrestar esta crisis han tomado medidas entre estas la de devaluar sus monedas para hacer que sus exportaciones sean competitivas sin embargo Japón debido a que también entra en elecciones no ha tomado medidas con el Yen lo que ha generado que sea una de las pocas monedas que ha seguido fortaciendose.. El Yen cerro con un tipo de cambio de Y 88/ dólar frente a los Y 111/dólar del año 2007 y a los Y 120/ dólar del año 2006, siendo una de las caídas más fuertes en los últimos veinte años. El dólar fortaleció frente a otras monedas como el real y el Euro mejorando él algo el precio de productos de Alemania (VW Pasta y Touareg) y Brasil (Gol) y encarecimiento en las del 10% los precios de productos de Japón (CRV)

CRECIMIENTO ECONOMICO

El crecimiento del Ecuador fue de un 5,3% mayor al 3,9% del 2006 frente al 4,7% promedio de América Latina menos al de 2007, sin embargo se prevé que para el 2009 será uno de los as bajos de la región (1,5% al 2,5% según BCE). El principal problema radica en el bajo precio del petróleo a menos de \$ 40/ barril y la disminución de remesas de inmigrantes, el nivel de ingresos apalancaba el fuerte incremento del gasto publico. El resultado se ve empeorado con un aumento de las importaciones que genero una balaza negativa a partir del mes de Octubre, ante esta situación el gobierno ha tomado las decisiones restringir las importaciones de 627 partidas entre estas la de vehículos

EMPLEO

Ecuador registro en el 2008 una tasa de subempleo del 48,8%, cinco puntos menos que el 53,7% de 2007, él numero de ocupados plenos que se incremento desde el 38,3% al 43,6. En teoría se percibe que se mejoraron las condiciones de trabajo, especialmente a raíz del Mandato 8 de la Asamblea Constituyente que elimina la mercerización y obligó a la contratación de personal que estaba bajo este régimen. Otro factor importante es que los subempleados registraron mayores ingresos. Ante las posibles consecuencias de las crisis financiera internacional en el empleo del país Ecuador es vulnerable a los impactos externos, a nivel latinoamericano subió el desempleo mientras que Ecuador mantuvo los niveles. Sin embargo, hay que estar pendientes de cual va a ser el impacto debido a las condiciones laborales de España y EEUU (destino



ecuatorianos). La población activa es de unos 4,5 millones de personas, el sector de desempleados es de 320.000 personas aproximadamente, y el de subempleados 2'138.000 y de ocupados plenos 1'910.000.

BALANZA COMERCIAL

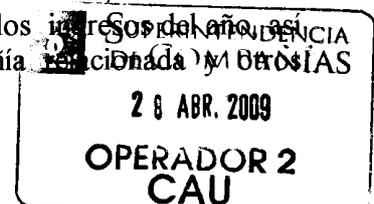
Los ingresos de divisas que tenían una tendencia de alrededor de 23 millones se fijaron en un real de 20,9 mil millones, casi un 10% menos, donde los ingresos petroleros caen en un 18% y las remesas en un 14%. Esta situación genero un déficit en la Balanza de pagos de 500 millones los mismos que deberán ser cubiertos por inversión Extranjera, Reservas y la Deuda Privada. La situación se comprometerá para el 2009 si el barril es menor a \$ 40/ barril no hay acceso de deuda externa (se necesita unos 1300 mill) y las reservas impiden que haya una salida de capitales. Al mismo tiempo las exportaciones deben mantenerse como las remesas del exterior. Todo esto empeorado por la mala política exterior ya que nos encontramos en dificultades con Colombia, EU, el gobierno Francés y el de Brasil por la persecución a diferentes transnacionales.

CREDITO Y TASAS DE INTERES

En octubre del 2008 la Asociación de Bancos advirtió sobre la fijación de tasa por parte del BCE sin un sustento técnico ya que esto puede ocasionar la disminución de la oferta del crédito y poner en riesgo la rentabilidad de los bancos, a estas fechas estas advertencias son ya una realidad. El BCE determina mensualmente las tasas activas y pasivas para los ocho segmentos, la ley prohíbe otorgar prestamos con tasa superior a la Tasa Activa Máxima Referencial ya que constituye un delito de usura. Si bien durante el 2008 el Credito automotriz fluyo normalmente, a principios del 2009 la calificación de riesgo y la disminución de plazos afectaran la venta en segmentos más bajos. El crédito corporativo de igual manera se ha ido controlando de acuerdo a grupos económicos y se han fijado cuotas para cada grupo restringiendo así las operaciones, de igual manera las renovaciones no sé las esta realizando al mismo plazo y se evita extender mas allá de las elecciones de abril del 2009. Los créditos del exterior se encarecieron con el pago del 25% de IR con la nueva ley RTI por lo cual el endeudamiento tiende a hacerse dentro del país.

METAS Y OBJETIVOS PREVISTOS Y GRADO DE CUMPLIMIENTO ALCANZADO

Según estuvo previsto en el primer trimestre del 2008, la Compañía inicio sus operaciones en el ambiente inmobiliario para lo cual compro un predio en el cual se proyecta, luego que el aeropuerto este concluido, un edificio de oficinas, mientras tanto se lo esta arrendando a FYBECA el cual provee la mayoría de los ingresos del año así mismo hemos realizado algunos servicios para una Compañía relacionada y otros servicios.



DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

Durante el año 2008, hemos acatado fielmente las directrices y disposiciones del Directorio y de la Junta General de Socios, que en todo caso estuvieron orientadas al inicio de operaciones de nuestra Compañía, y la observación de las disposiciones legales y estatutarias de nuestros entes de control la Superintendencia de Compañías y el Servicios de Rentas Internas para que no incurramos en contingencias.

CUMPLIMIENTO DE NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL

Así mismo de acuerdo a la resolución N 04 Q.I.J.001 expedida por la Superintendencia de Compañías del 27 de febrero del 2004, y publicada en el registro Oficial N. 279 del 10 de marzo del mismo año, informo sobre el cumplimiento de las normas sobre la propiedad intelectual y derechos de autor.

PROPUESTA SOBRE LAS UTILIDADES DEL EJERCICIO

Debido al excedente de liquidez que ha generado el año y que no existen planes de inversión física en el corto plazo, se propone que se distribuyan los dividendos entre los socios.

RECOMENDACIONES Y COMPROMISOS ANTE LA JUNTA DE SOCIOS PARA EL AÑO 2009.

Este será un año difícil en la economía ecuatoriana, por el ambiente político en el que nos encontramos, y que prevé tenga un impacto importante en el sector inmobiliario, esto nos obliga a ser muy cuidadosos de ir monitoreando al sector para ver el momento que resulte más conveniente para iniciar los planes que tenemos en mente, sin embargo lo más probable es que los planes vayan hacia el 2010.

Agradezco la confianza que los señores socios, me dispensaron durante el año 2008, tengan la seguridad que con el apoyo de los señores socios se alcanzará las metas propuestas para el año 2009.

Cordialmente


Dr. Edgar Núñez
GERENTE GENERAL

