

## INFORME DE GERENTE

### EJERCICIO ECONOMICO 2009

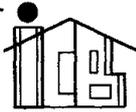
Dando Cumplimiento a las disposiciones legales y estatutarias, me es grato presentar el informe sobre el desenvolvimiento de las actividades de Inmobiliaria Internacional CORBAL Cia. Ltda., durante el año 2009 el que someto a su consideración y resolución.

#### SITUACION DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION

Durante al año 2009, la industria de la construcción continuó en un estado de recesión, el cual se inició a finales del año 2007. La incertidumbre política, fue uno de los factores que más afectó a la industria ya que los posibles compradores, posponían tomar la decisión de compra ya que había rumores en los mercados que el país iba a comenzar un proceso de desdolarización y además muchas empresas comenzaron a bajar sus costo en personal por lo que la gente tenía la incertidumbre de si podía pagar un crédito hipotecario en los próximos años. A pesar que todo esto eran solo rumores, la confianza de la gente era muy baja, lo cual reflejó en una disminución de cierre de compras de inmuebles.

A pesar de la disminución de visitas y ventas de los proyectos, el interés de los clientes se mantiene en casa o departamentos en los rangos de precios entre \$45000 a \$70000 dólares, especialmente ubicados en zonas como Comibaya o la zona norte de Quito y ahora un nuevo polo de expansión en el valle de la ciudad y las cercanías de los centros comerciales el Recreo y el futuro centro comercial de Quitumbe. También se ha visto un aumento en el interés en viviendas ubicadas en el sector de Conocoto, ya que el valle de Tumbaco se ha sobre poblado y sus precios son más altos que los del valle de los Chillos.

Otro factor que influyó mucho en las ventas de inmuebles fue el préstamo para vivienda que hace el IESS. Estos préstamos si bien en cierta forma ayudaron a que la gente pueda decidirse a adquirir una casa, también debido a los largos y difíciles trámites que esto requiere, retrasaron el desembolso de los haberes por lo que la



empresa no recibía con celeridad el dinero necesario para poder seguir desarrollando los proyectos.

La banca privada por otro lado, siguió con su política de conceder créditos pero bajo muy duros lineamientos, lo que hacía muy difícil a acceder a créditos hipotecarios.

En el 2009 la economía mundial entró en una de las más grandes recesiones que se han visto, por lo que Ecuador también fue afectado. Esta recesión mundial afectó a la industria de la construcción debido a que uno de los grandes rubros que ayudaba a la compra de inmuebles eran las remesas que llegaban de España y Estados Unidos especialmente. Estos ingresos se vieron disminuidos por lo cual la compra de viviendas se vio disminuida.

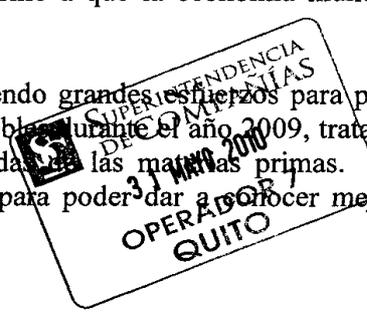
Si bien como se explicó arriba, el mercado inmobiliario todavía está interesado en proyectos con rangos de precios entre los \$45000 y \$70000, las subidas de precios que sufrieron los insumos de la construcción, hicieron cada día más difícil poder satisfacer esa demanda del mercado, ya que si bien se puede construir proyectos de las características que piden los clientes, pero a un mayor precio.

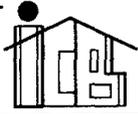
## 1.-ASPECTOS GENERALES

La incertidumbre política es el factor que más afectó en la venta de los proyectos que las empresa esta construyendo. La desaceleración de la economía no solo respondió a factores internos del país, sino a que la economía mundial también entró en un proceso recesivo.

La empresa continúa sin embargo haciendo grandes esfuerzos para poder vender sus proyectos. Los precios de los inmuebles durante el año 2009, tratamos de casi no incrementarlos, a pesar de las subidas de las materias primas. El esfuerzo publicitario y de mercadeo se redobló para poder dar a conocer mejor nuestros proyectos.

Le empresa esta tratando de diversificar sus proyectos para tratar de llegar a los mercados de todo nivel económico. Se siguen desarrollando los proyectos de Normandía al norte de Quito, y Sierra Morena en el Valle de Tumbaco. Se está tratando de lanzar un proyecto de departamentos en el Sur de Quito para que la gente pueda acceder a este proyecto con los créditos del IESS y los nuevos créditos "Mi nueva Vivienda" promocionados por el Gobierno del País.





## 2.- ASPECTOS FINANCIEROS

El resultado económico del ejercicio al 31 de diciembre del 2009, muestra un pequeño incremento en las utilidades, antes de la participación de los trabajadores e impuestos a la renta. Se adjunta el Balance General, el estado de resultados y anexos explicativos de las diferentes cuentas.

Se propone que la utilidad neta del ejercicio se destine a incrementar las reservas para futuras capitalizaciones.

## 3.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

La empresa, durante el año 2009, ha dado fiel cumplimiento a las disposiciones de la Junta General de accionistas.

A través del año la empresa busco mantener sus costos administrativos al mínimo, para de esta manera no afectar el valor de nuestras unidades de vivienda.

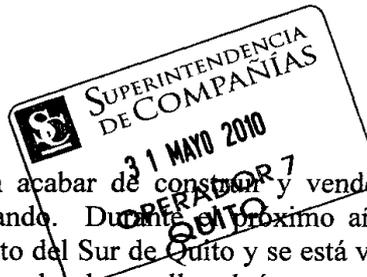
El personal de compras hizo un trabajo importante en mantener el valor de compra de los insumos al precio más bajo del mercado.

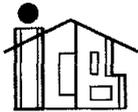
También se trato de organizar mejor la parte administrativa y contable para no tener que aumentar el número de personal administrativo.

## 4.- PERSPECTIVAS PARA EL AÑO 2010

Se espera que para el año 2010, se puedan acabar de construir y vender los proyectos de que actualmente estamos realizando. Durante el próximo año, se espera poder implementar y construir el proyecto del Sur de Quito y se está viendo la posibilidad de buscar alguna ubicación para poder desarrollar algún proyecto en el Valle de los Chillos.

El año 2010 será un año muy difícil ya que el mundo sigue en un periodo severo de recesión el cual también afecta a nuestro país, pero se piensa que la empresa esta lista para poder superar este momento difícil por el que esta entrando la industria.





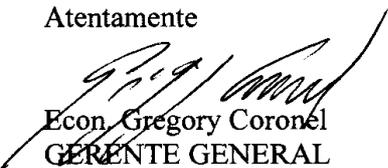
INMOBILIARIA INTERNACIONAL CORBAL CIA. LTDA.

Los proyectos que la empresa tiene en marcha creemos que son bien ubicados y que satisfacen los requerimientos de los clientes, por lo que creemos que estaremos bien posicionados para superar los momentos difíciles que vienen.

A pesar de todo lo expuesto anteriormente, estamos optimistas que la empresa pueda obtener un buen desenvolvimiento durante el año 2010.

Dejo constancia de mi reconocimiento a los señores socios por el apoyo y la confianza que me han brindado durante las actividades del presente año.

Atentamente



Econ. Gregory Coronel  
GERENTE GENERAL

