

INMOBUSINESS S.A.

INFORME DE GERENCIA

1

CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:

ENTORNO POLÍTICO ECONÓMICO

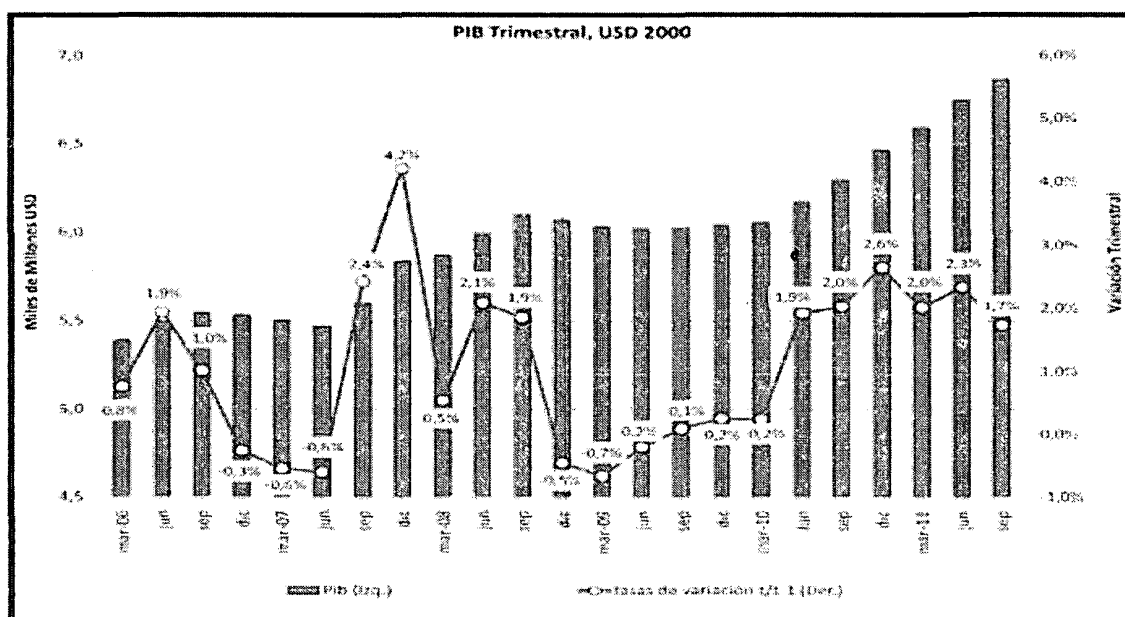
En el año 2011 la mayoría de agregados económicos han crecido considerablemente respecto al mismo período en el año pasado, allanando el camino para que en 2011 Ecuador vuelva a tener un crecimiento económico significativo, convirtiéndose en la tercera economía de mayor crecimiento en la región.

Comportamiento del Producto Interno Bruto en el periodo (2008-2011).

El crecimiento de la economía ecuatoriana en el año 2011 alcanzó el 6.5%, siendo el sector no petrolero el que contribuyó con el 80% para este crecimiento. Esto supone un incremento del 2,92% en relación al PIB del año 2010 que fue del 3,53%.

En cuanto al Producto Interno Bruto (PIB) de Ecuador acumuló algo más de 26.608 millones de dólares en el año 2011, mientras que en el 2010 el indicador alcanzó los 25.019 millones de dólares y el 2009 los 24.119 millones de dólares.

PRODUCTO INTERNO BRUTO



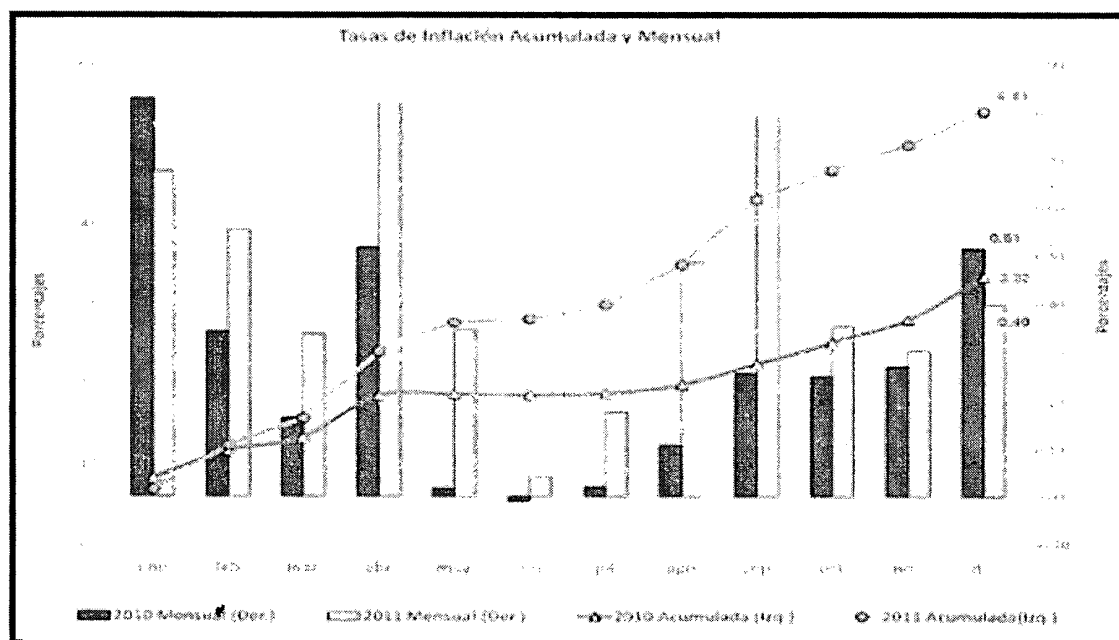
Por su parte, el panorama para el año 2012 es más conservador y refleja una desaceleración en el crecimiento económico. La previsión oficial de crecimiento del Producto Interno Bruto para Ecuador en el 2012 es de 5,35%, 1,15% menos que el año 2011.

Fuente: www.mcpe.gob.ec - Ecuador Económico. **Fuente:** www.bce.fin.ec Boletines Financieros

Inflación

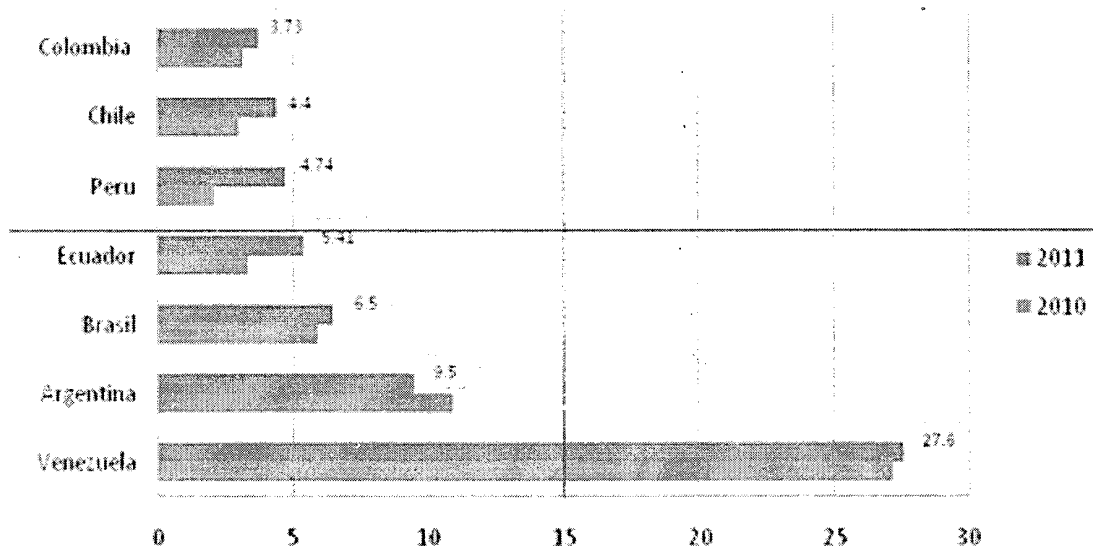
Otro factor importante en la economía ecuatoriana es el incremento de la tasa inflacionaria anual, la misma que a diciembre del 2011 fue de 5.41%, nivel superior al registrado en igual periodo de los años 2009 y 2010 (4.31% y 3.33% respectivamente). Está marcada tendencia de incremento registra su mayor variación en el precio de bebidas alcohólicas, tabaco, estupefacientes, prendas de vestir, calzado, alimentos y bebidas no alcohólicas. Cabe resaltar que este desempeño se ha conseguido en un contexto de crecimiento de precios, que si bien ha sido considerable, especialmente la inflación de alimentos, estuvo dentro de los supuestos macroeconómicos del gobierno.

INFLACION



La inflación en Latinoamérica se incrementó en 2011 con respecto a 2010, los países que registraron la inflación más baja de la región fueron: Colombia (3.73%), Chile (4.4 %), Perú (4.74%), mientras que los países que registraron una mayor inflación fueron: Venezuela (27.6%) y Argentina (9.5%). Ecuador, presenta una inflación de 5.41% y se puede concluir que dentro de los países analizados se encuentra por debajo del promedio de la (8.84%) y de la mediana (5.96%).

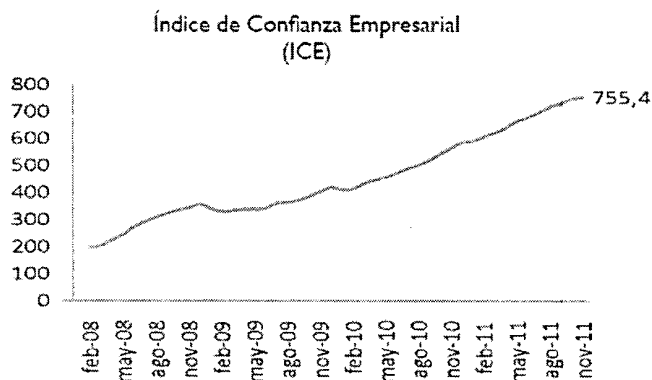
Inflación Latinoamericana (2010-2011)



Fuente: www.mcpe.gob.ec - Ecuador Económico. Fuente: www.bce.fin.ec Boletines Financieros

Confianza Empresarial

El índice de Confianza Empresarial se ubicó en 755,4 puntos en noviembre de 2011 y en 984 puntos al cierre del mes de diciembre 2011, con un incremento interanual de 33,7%, que indica que la economía siguió expandiéndose en el segundo semestre del año en curso. Este resultado se debe a las expectativas favorables formadas en los cuatro sectores analizados (industria, comercio, construcción y servicios), siendo el sector de la construcción el que presenta mejores condiciones que los demás y muestra una expansión de 260,5 puntos (incremento de 50%) con un índice de 781,0.



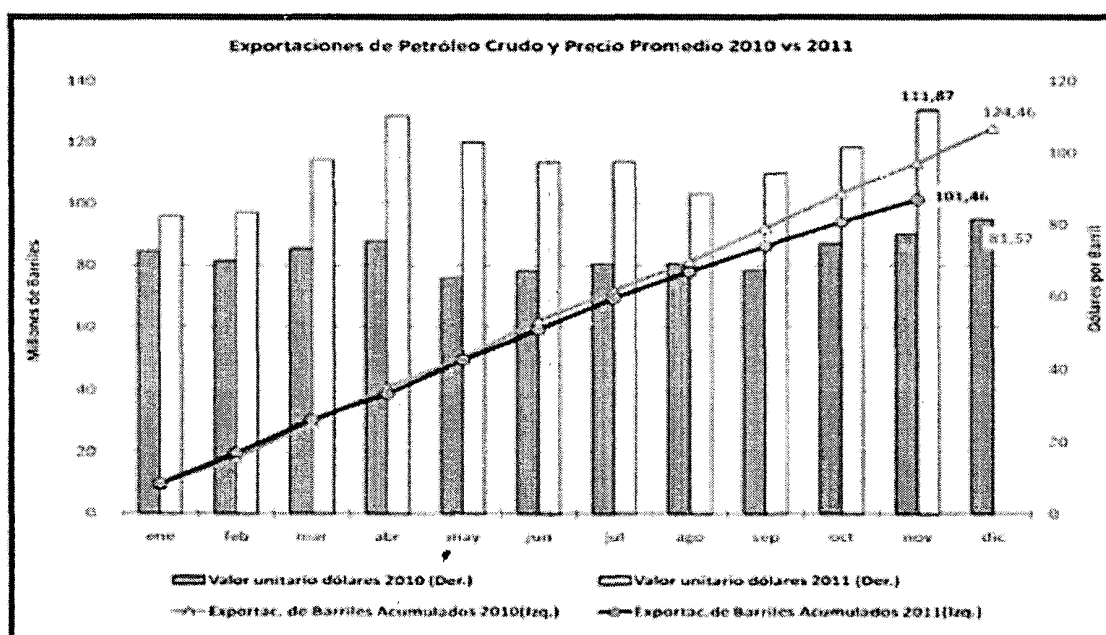
Fuente: www.mcpe.gob.ec - Ecuador Económico.

Petróleo

El precio del petróleo es fijado en base al marcador estadounidense West Texas Intermediate (WTI), que es el crudo marcador para el continente americano, cotización que es impuesta por las condiciones del mercado mundial. Al valor unitario de éste petróleo referencial hay que restarle siempre un diferencial que depende básicamente de la calidad, mercado de destino y competitividad del tipo de crudo que se comercializa desde el país y cuya diferencia es establecida mensualmente en nuestro país por Petroecuador. Con este antecedentes, según las estadísticas que se presentan en el Banco Central del Ecuador, durante el mes de diciembre del 2011, el precio promedio del crudo WTI se ubicó en los USD 98,06, reflejando una recuperación en el precio promedio que al periodo enero – noviembre 2011 alcanzo los USD 94,78 y que al mes de diciembre del 2010 fue de USD 89,20, demostrando un importante incremento del precio del barril del 9,08%.

Entre enero y noviembre del 2011, la producción total de crudo alcanza los 166,8 millones de barriles, lo que representa un incremento de 2,40% (4 millones de barriles más) en relación al mismo periodo del 2010. Este comportamiento es atribuible principalmente a la producción estatal que alcanzó los 119,3 millones de barriles, lo que significó un crecimiento de 20,27% (20 millones de barriles más).

PETROLEO

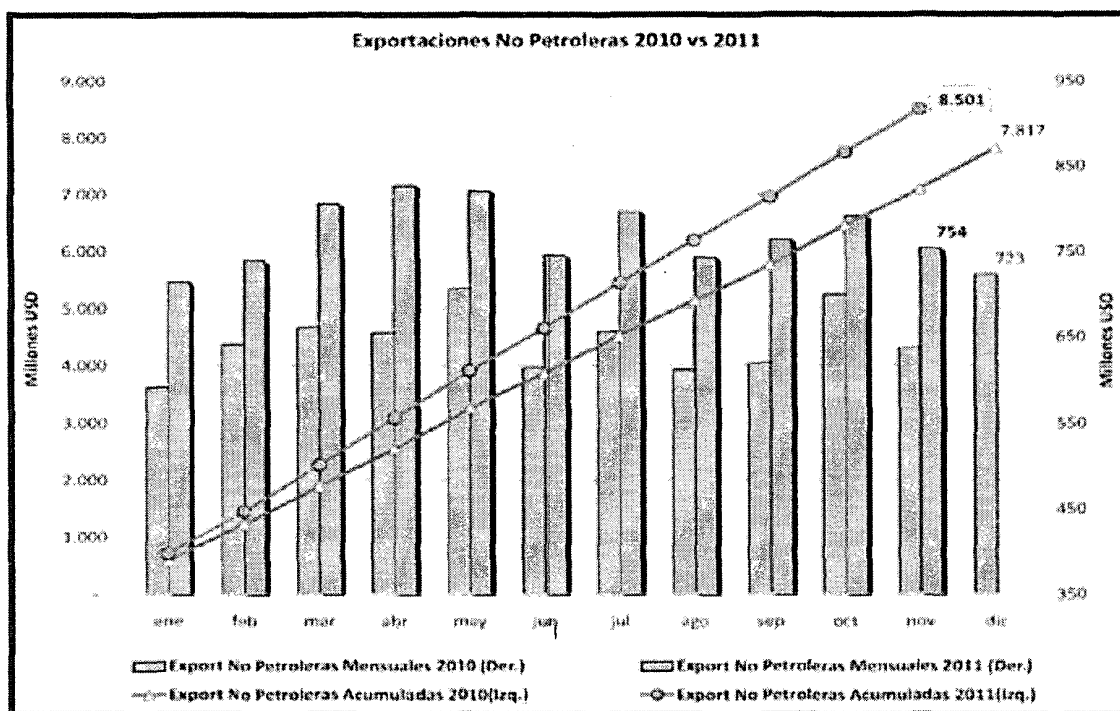


También hay que señalar que las exportaciones petroleras registraron una considerable expansión en valor (27,3%, es decir USD 2.138 millones más) y una caída en volumen de 6,3%. Cabe resaltar que dentro de las exportaciones petroleras, un 86,1% corresponden a petróleo crudo y apenas un 10,9% a derivados.

Exportaciones No Petroleras

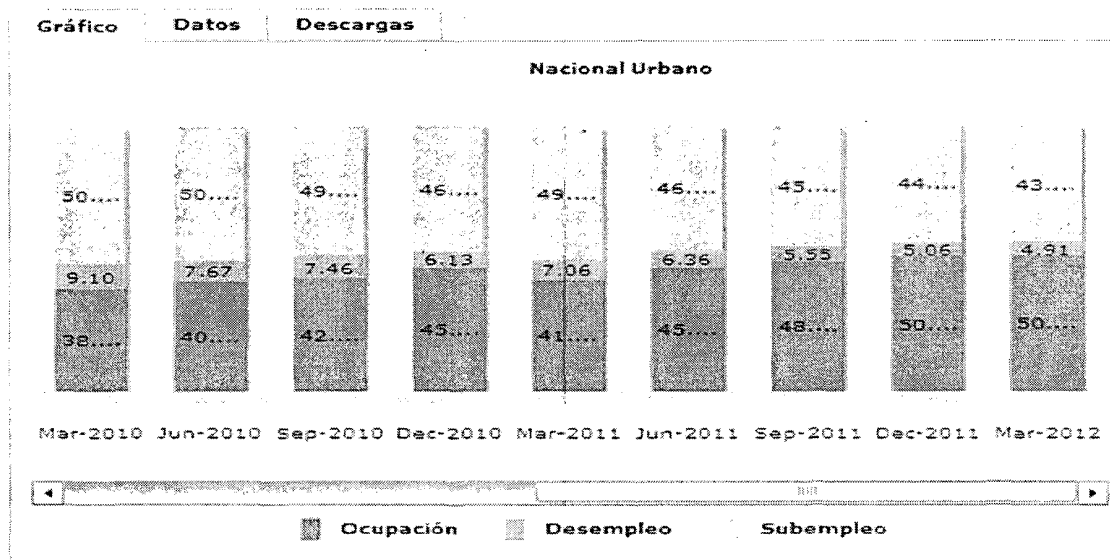
En el Ecuador las exportaciones totales ascendieron a USD 22.292,25 millones entre enero y diciembre del 2011 y dentro de estas las exportaciones No Petroleras registradas durante el año 2011, sumaron un valor de 9.379,33 USD millones, lo que representa un incremento del 21,49 % respecto al registrado durante el período enero – diciembre 2010, que fue de 7.720,52 USD millones.

EXPORTACIONES NO PETROLERAS

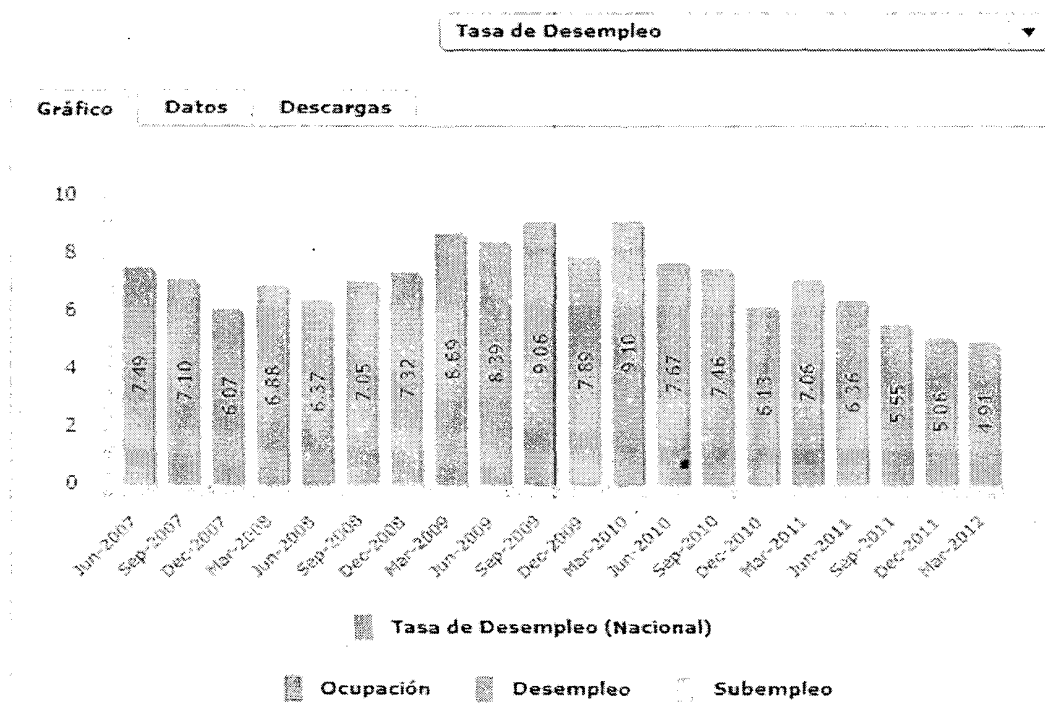


Mercado Laboral

Según datos del Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC), durante el periodo analizado, la población económicamente activa se ubicó en 4.44 millones, de los cuales 2.22 millones son ocupados plenos, 2.05 millones están subempleados y 225, mil se encuentran desempleados.

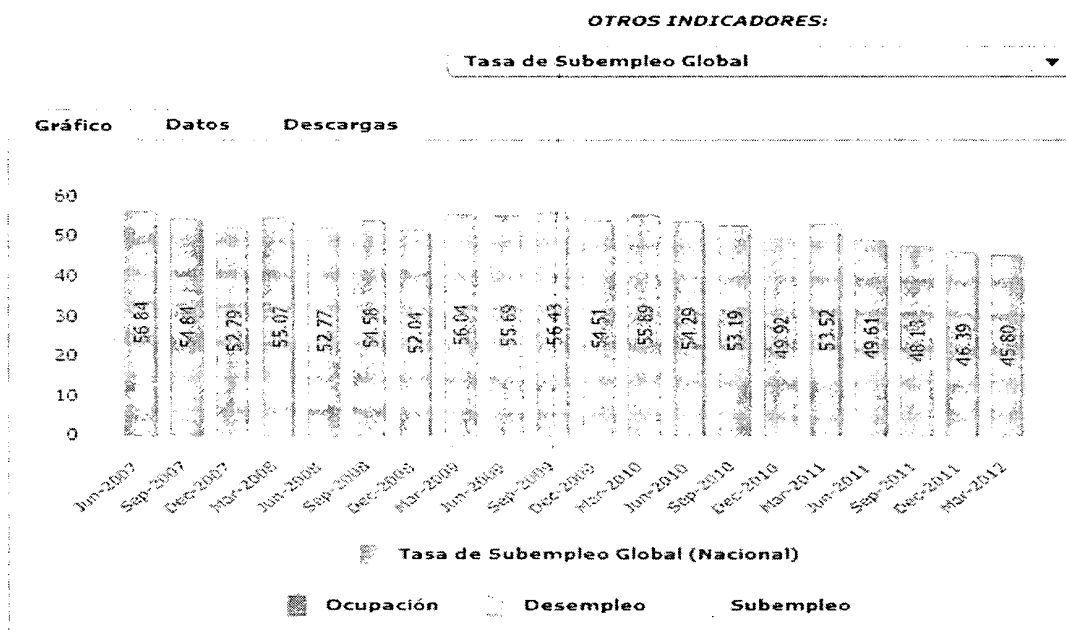


El desempleo en el Ecuador se ubicó en 5.07% durante el periodo enero – diciembre de 2011, frente al 6,11 % registrado en igual período del año pasado. El decrecimiento se puede explicar por la generación de empleo debido a la inversión en contratación pública por parte del gobierno así como también en el sector de la construcción.

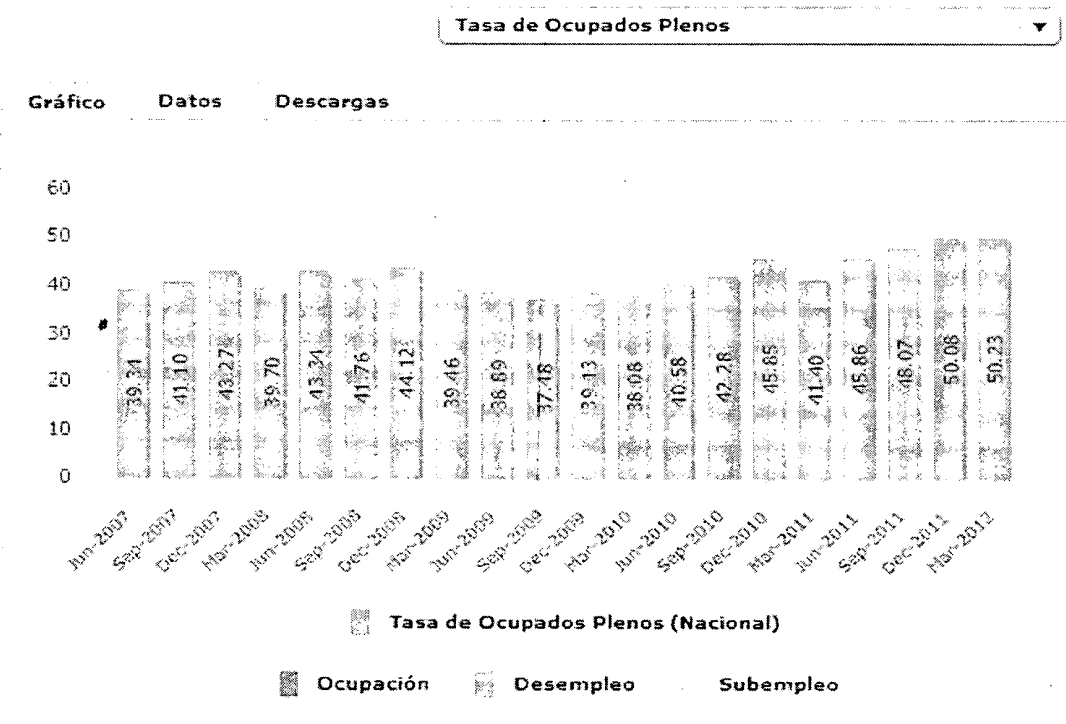


En cuanto al subempleo nacional global pasó de 49.92% a diciembre de 2010 a 46.39% a diciembre del 2011, a pesar de la reducción, podemos observar que se mantiene en niveles

considerablemente altos, lo que representa alrededor de la mitad de los ecuatorianos en capacidad de trabajar poseen un empleo informal, sub - valorado, o no poseen todos los beneficios que les corresponde por ley como la seguridad social.



Es importante, además, recalcar el incremento en la calidad del empleo. La cifra de ocupados plenos se incrementó de 45.85% a diciembre de 2010 a 50,08% a diciembre del 2011.



Fuente: www.ecuadorencifras.com

Remesas

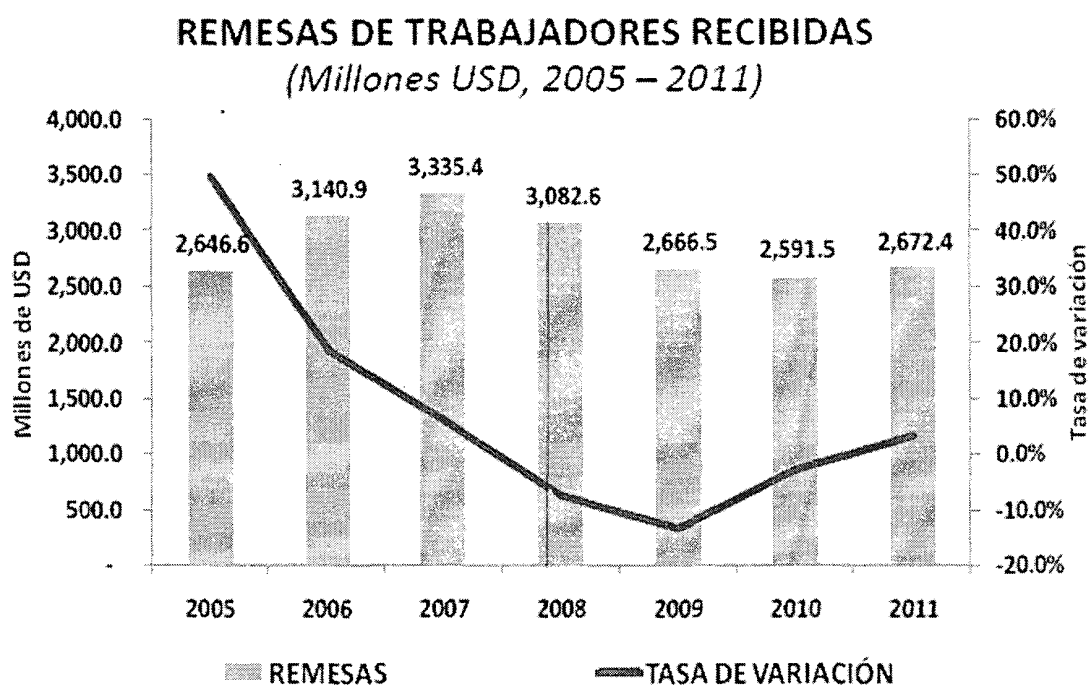
Las remesas que provienen de los emigrantes son una fuente importante de financiamiento externo de la balanza de pagos. Dada su magnitud constituyen una importante inyección de recursos económicos en sectores específicos de la economía del país.

El flujo de remesas al 2011 registró una cifra de USD 2,672.43 millones, superior en 3.12% a la cifra registrada en 2010 (USD 2.591,5 millones), sin embargo es importante mencionar que si se observa la evolución trimestral de las mismas este crecimiento no es completamente positivo o alentador.

Las remesas de trabajadores recibidas durante el cuarto trimestre de 2011 alcanzaron la suma de USD 647.3 millones, esto es, 3.5% menos que el trimestre anterior (USD 670.7 millones) y 4.4% menos con relación al monto registrado en el cuarto trimestre de 2010 (USD 676.8 millones). La disminución del flujo de remesas en el cuarto trimestre de 2011, se atribuye a las desfavorables condiciones económicas que registra España, marcada por el desempleo, la contracción de la inversión y a ajustes presupuestarios en las administraciones públicas.

Para el cuarto trimestre de 2011, las remesas de trabajadores provenientes de los países de Estados Unidos, España e Italia representaron el 47.3%, 33.9% y 7.7% respectivamente; mientras que el 11.1% restante correspondió al resto del mundo, entre los que se destacan: México, Venezuela, Chile, Inglaterra, Alemania, entre otros.

Las remesas provenientes solo de Estados Unidos en 2011, sumaron USD 1,181 millones que comparado con el flujo del año anterior (USD 1,156 millones) se observa un incremento de 2.1% que en términos absolutos representa USD 24 millones.



Fuente: www.bce.fin.ec, Estadísticas, Sector Externo, Balanza de Pagos, Remesas.

CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

2

Las disposiciones impartidas en la junta de accionistas celebrada en el año 2011 han sido cumplidas a cabalidad.

HECHOS RELEVANTES EN EL ÁMBITO, ADMINISTRATIVO, COMERCIAL, LABORAL Y LEGAL

Inmobusiness S.A. es una empresa Inmobiliaria legalmente constituida y su principal objetivo es desarrollar proyectos inmobiliarios.

En el año 2010 la empresa adquirió un terreno ubicado en la zona de mayor influencia comercial de la ciudad de Ibarra, la Av. Mariano Acosta y Av. Fray Vacas Galindo, con el fin de construir el primer Centro Comercial de la ciudad de Ibarra y de todo el norte del país; por esta razón, todas las actividades del año 2011 se han direccionado tanto a la planificación, asesoría y la preparación del proyecto de construcción del Centro Comercial "Laguna Mall".

La construcción de este Centro Comercial está prevista en trece meses, empezando los trabajos en el mes de marzo del año 2012 y se espera inaugurarlos en el mes de abril del 2013.

Para poder llevar a cabo eficientemente este gran proyecto, se seleccionó a un equipo de profesionales de primer nivel y altamente capacitados en la construcción de Centros Comerciales en el país. Igualmente se seleccionó a la empresa constructora con el mismo criterio de trayectoria profesional en la construcción de Complejos similares que aseguren que el proyecto a desarrollarse en nuestra ciudad, sea construido de manera correcta y sea altamente exitoso. La elaboración de este proyecto contempla los siguientes aspectos más relevantes:

Legal, la empresa contrató los servicios profesionales de un Abogado con conocimiento en todos los temas legales de la empresa y de concesiones en Centros Comerciales.

Comercial, se llegó a acuerdos con algunas de las principales empresas y con presencia en muchos otros centros comerciales, resaltando la amplia acogida e interés de las mismas. La principal ancla del centro Comercial en supermercados es la empresa Mega Santamaría quienes manifestaron su interés y confirmaron su presencia, concesionando un área de 2.495,80 m². En este Centro Comercial confirmaron su presencia varias de las principales tiendas del país como Maratón Sport, Almacenes Japón, Bancos, Cines, Farmacias Parmachys y otras.

Financiero, para asegurar el financiamiento para la construcción de este Centro Comercial confirmamos el financiamiento del Banco del Pacífico, importante institución financiera del país.

Administrativo: La empresa inicialmente está conformada por el Presidente Ejecutivo, un Gerente Comercial y el Contador.

La estructura de la organización está determinada por la Junta de Accionistas, Presidente Ejecutivo, Gerente Comercial y Contador.

Societario: Se realizó un aumento de capital de USD 500.000,00, proceso legal que se encuentra listo para la respectiva aprobación de la Superintendencia de Compañías.

En conclusión el año 2011 fue un año muy intenso en la preparación de todos los aspectos relacionados a este innovador proyecto para la ciudad de Ibarra, la provincia de Imbabura y el norte del país.

RESULTADOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS DE LA COMPAÑÍA

4

ESTRUCTURA FINANCIERA: Durante el año 2011, la principal variación en su estructura financiera respecto al año 2010, está dada por una disminución del pasivo y por un aumento significativo del valor patrimonial de la empresa.

Total Activos	999.066,09
Total Pasivos	563.294,14
Total Patrimonio	435.771,95

VALOR PATRIMONIAL : El valor patrimonial de INMOBUSINESS S.A., al 31 de Diciembre de 2.011, tiene un incremento de USD 500.000,00, en relación al año 2010, por el aporte a la futura Capitalización de la Compañía que se encuentra en un proceso de autorización en la Superintendencia de Compañías y corresponde a la siguiente estructura patrimonial:

Capital Social	10.000,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	500.000,00
Reserva de Valuación	-
Utilidad ejercicios anteriores	-1.359,24
Utilidad del ejercicio	-72.868,81
TOTAL	435.771,95

INGRESOS Y GASTOS: Al no contar con operación en la compañía no se han generado ingresos y en su mayoría se han generado gastos administrativos y sobre todo gastos preoperativos del proyecto de construcción del Centro Comercial Laguna Mall, lo cual dio como resultado una pérdida de USD. 72.868,81.

PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES OBTENIDAS EN EL AÑO 2011

5

En el ejercicio fiscal 2011 se obtuvo una pérdida de USD. 72.868,81.

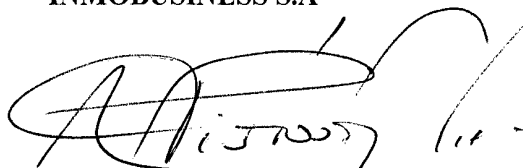
RECOMENDACIONES SOBRE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL AÑO 2012

6

Tomando en cuenta este gran proyecto planificado en el año 2011, para ser ejecutado en el año 2012 y parte del 2013, estamos seguros del arduo trabajo en todos los temas inherentes a la construcción y su funcionamiento. Por lo cual contaremos con eficientes equipos de trabajo en estas áreas y personal con amplia experiencia y capacidad para que aporten a este objetivo creando seguridad a los Accionistas para que su inversión obtenga los resultados esperados.

Atentamente

INMOBUSINESS S.A



**PATRICIO HIDROBO ESTRADA
PRESIDENTE EJECUTIVO**

