

# **INMOBUSINESS S.A.**

## **INFORME DE GERENCIA**

**1**

### **CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS:**

---

#### **ENTORNO POLÍTICO ECONÓMICO**

En el año 2012 la mayoría de agregados económicos han crecido considerablemente respecto al mismo período en el año pasado, allanando el camino para que en el 2012 el Ecuador vuelva a tener un crecimiento económico significativo y se considere que el país continua atravesando por un momento de buena salud económica.

Según últimos datos de la CEPAL el Ecuador habría crecido a una tasa del 4,8%, mientras que en el resto de América Latina y el Caribe la tasa de crecimiento habría sido del 3,1%. El crecimiento del Ecuador está por arriba de 11 países entre los que se encuentra Colombia, México, Argentina y Brasil.

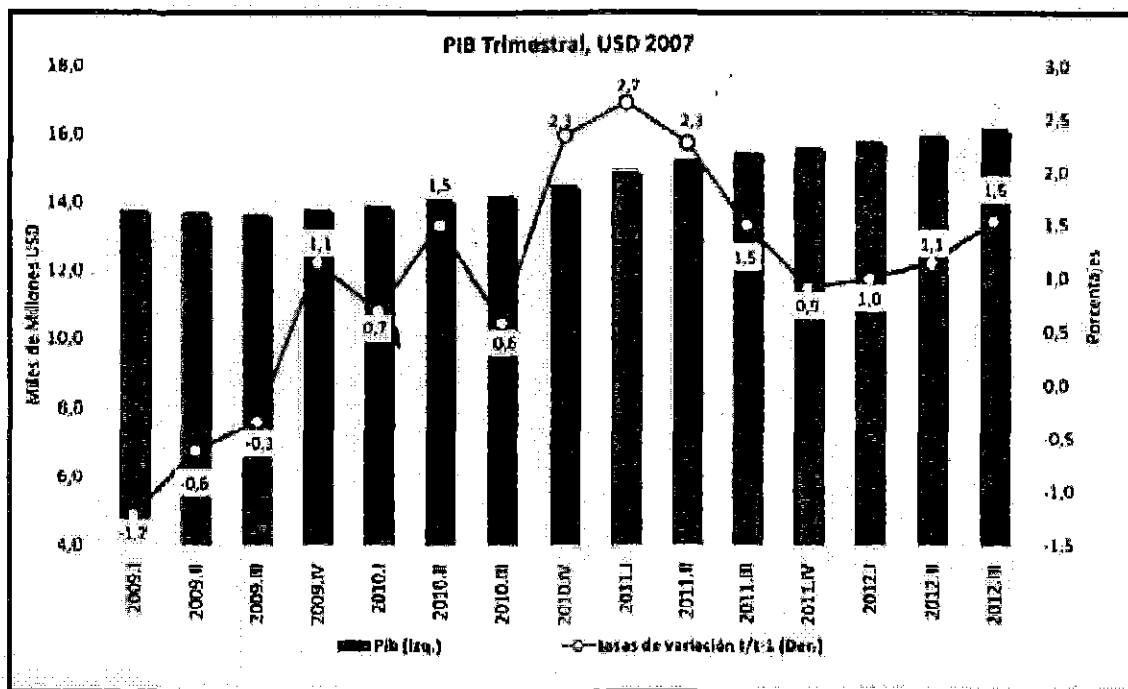
#### **Comportamiento del Producto Interno Bruto en el periodo (2007-2012).**

En el año 2012 el BCE realizó un cambio de año base, tomando el año 2007 como referencia para el cálculo de las Cuentas Nacionales. Dentro de la nueva metodología para el cálculo trimestral se desagregará en 45 industrias, en comparación a las 29 que se consideraban anteriormente, con lo que se obtiene mayor detalle en la información industrial.

El Producto Interno Bruto del Ecuador para el año 2012 es de 73.231,9 millones de dólares, una cifra que significa un crecimiento de 4,82 % respecto al 2011 según el Banco Central del Ecuador.

Las industrias que presentan mejores niveles de crecimiento en el año 2012 son: Administración Pública y defensa en un 13,5%; el sector de la construcción en un 9,6%; los servicios de educación y salud en un 7,6%; intermediación financiera en un 6,5% y finalmente la pesca en un 5,7%.

PRODUCTO INTERNO BRUTO



Por su parte, el panorama para el año 2013 es más conservador y refleja una desaceleración en el crecimiento económico. La previsión oficial de crecimiento del Producto Interno Bruto para Ecuador en el 2013 es de 4,5%, menos que el crecimiento del Producto Interno Bruto el año 2012 que fue del 4,82.

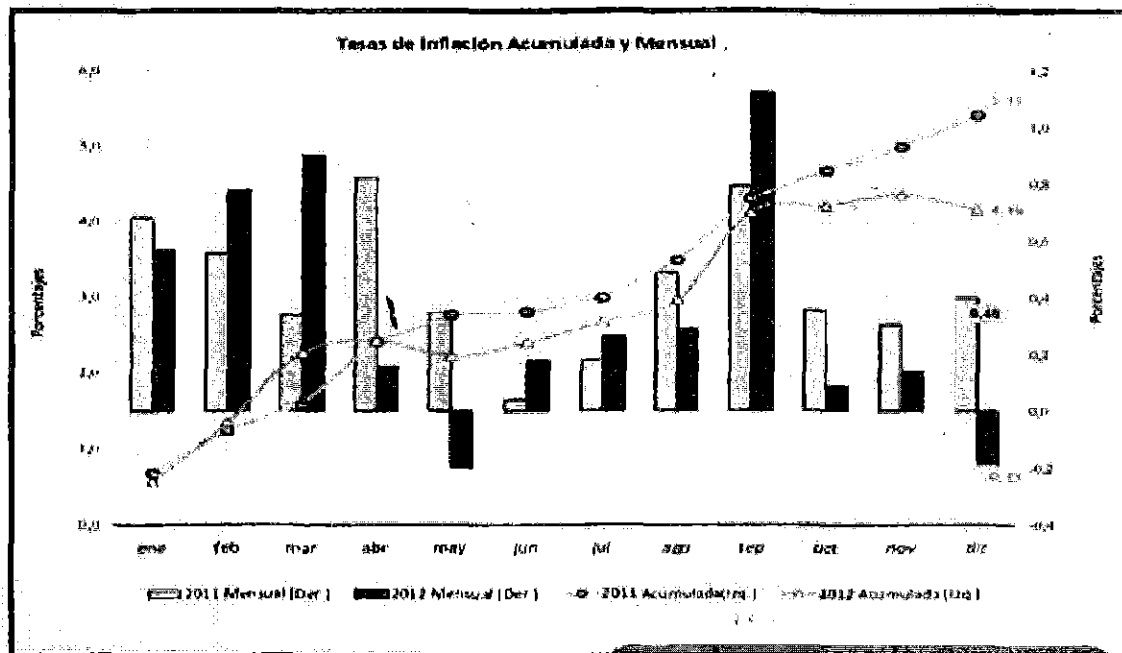
Fuente: [www.mcpe.gob.ec](http://www.mcpe.gob.ec)- Ecuador Económico. Fuente: [www.bce.fin.ec](http://www.bce.fin.ec) Boletines Financieros

**Inflación**

En el año 2012 la variación de precios del consumidor IPC o inflación uno de los factores importante en la economía ecuatoriana cerro en 4,16%, 1,25% puntos menos que la inflación registrada en el año 2012 que fue del 5.41%.

Las agrupaciones de mayor incremento acumulado en el año 2012 fueron bebidas alcohólicas, tabaco, estupefacientes 18,91%, restaurantes y hoteles 6,75% y educación 6,52%.

INFLACIÓN



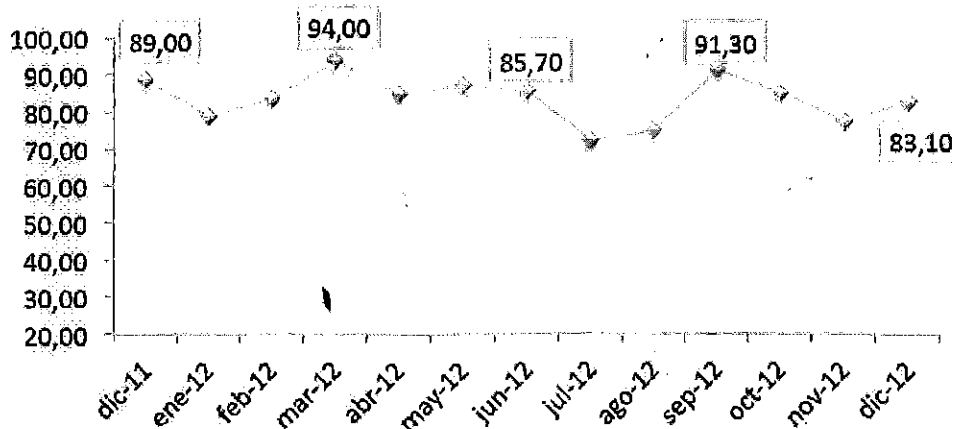
Durante el segundo semestre del 2012, la inflación de América Latina y el Caribe mantuvo la tendencia a la baja que mostro durante el primer trimestre del año; la inflación acumulada en 12 meses a junio del 2012, en promedio simple, fue del 5,5%, el menor valor registrado desde noviembre del 2010, que podría mantenerse en el resto del año en caso de que las presiones surgidas por el aumento de los precios de ciertos productos alimenticios no sean excesivas.

Fuente: [www.mcppe.gob.ec](http://www.mcppe.gob.ec)- Ecuador Económico. Fuente: [www.bce.fin.ec](http://www.bce.fin.ec) Boletines Financieros

**Confianza Empresarial**

El índice de Confianza Empresarial en el mes de diciembre del 2012 registro un índice de 83,1 puntos sobre los 250 posibles, mostrando una subida de 5,5 puntos en relación al mes de noviembre del 2012. Comparado con el mes de diciembre del año pasado, donde el índice se ubica en 89 puntos, la confianza empresarial disminuyo en 5,9 puntos. De acuerdo a las encuestas existe una percepción positiva sobre el cierre del año 2012, básicamente fundamentados en los logros del país, siendo la infraestructura vial y la estabilidad económica los más importante temas.

### Confianza Empresarial Deloitte & Touche (Puntaje)



Fuente: Deloitte & Touche  
Elaboración: CEA

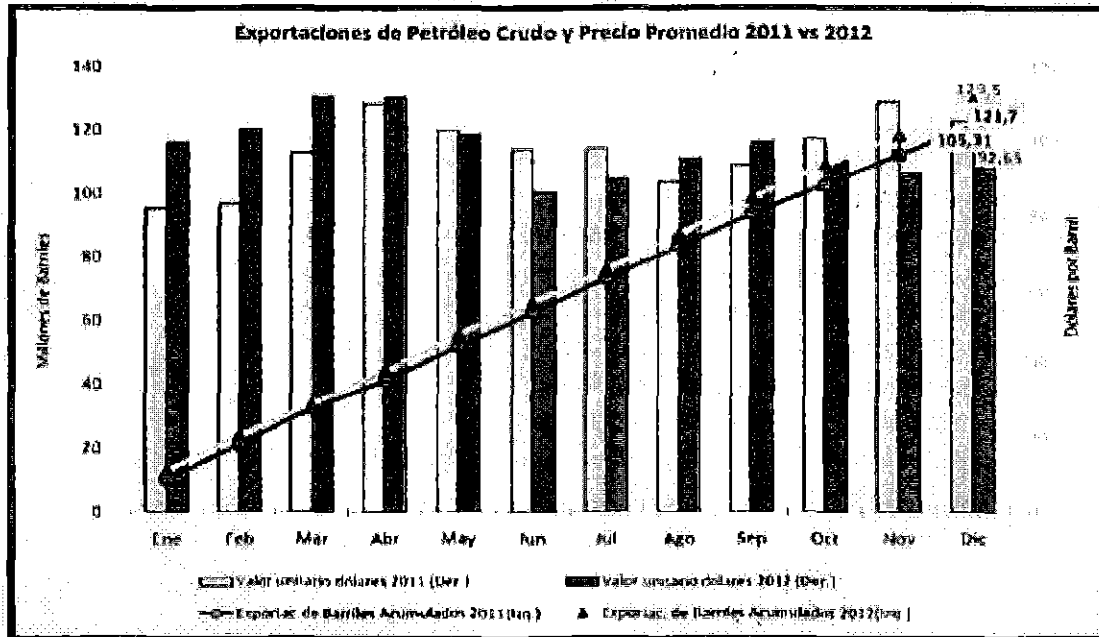
Fuente: [www.ccq.org.ec](http://www.ccq.org.ec) Síntesis Macroeconómica

### Petróleo

En diciembre del 2012, las exportaciones de crudo alcanzaron un total de 12.711,23 millones de barriles, un 14,8% más con relación a igual mes en el año 2011. De estas cifras 6,2 millones corresponden a las exportaciones de Crudo Oriente, 2,9 millones a las de Crudo Napo y la diferencia 2,0 millones a la Secretaria de Hidrocarburos que exporta el equivalente a la tarifa pagada en especies a las compañías privadas por el servicio de explotación petrolera bajo la modalidad de prestación de servicios.

Los precios promedios mensual de crudo Oriente y Napo, superaron el nivel del West Texas Intermediate (WTI) que para diciembre del 2012 alcanzo un promedio de 88,3 USD/barril y se situaron en 90,4 USD/barril respectivamente. Ambos crudos muestran una desaceleración en sus precios en 11,3% y 12,4% en relación a diciembre del 2011 en su orden.

PETROLEO



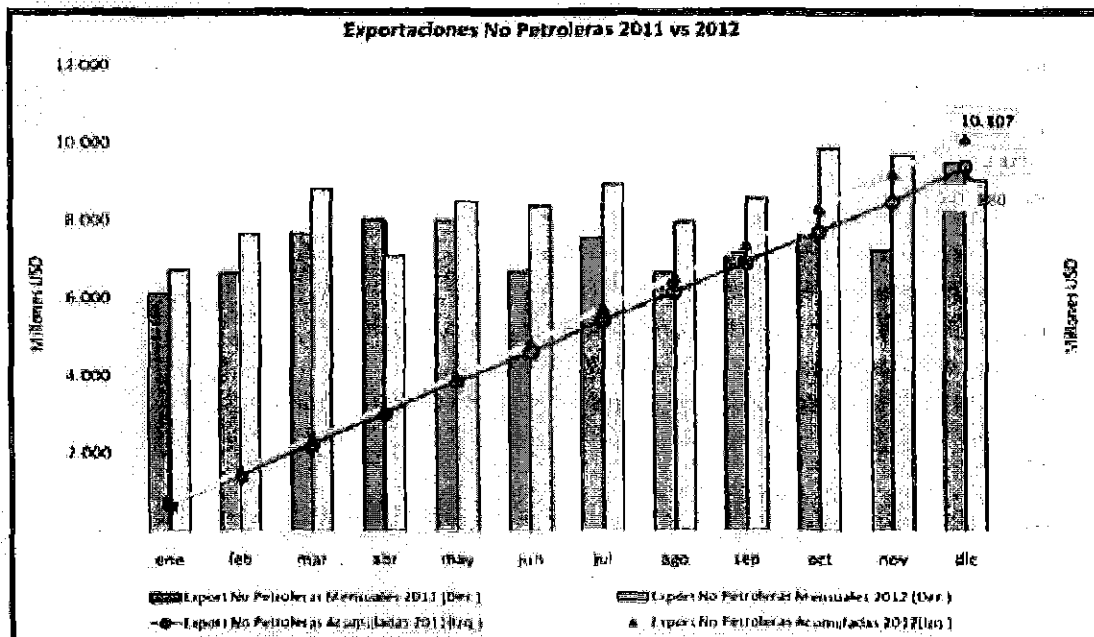
Fuente: [www.bce.fin.ec](http://www.bce.fin.ec), Estadísticas

[www.mcpe.gob.ec](http://www.mcpe.gob.ec) - Ecuador Económico

Exportaciones No Petroleras

En el Ecuador las exportaciones totales ascendieron a USD 23.082,6 millones entre enero y diciembre del 2012 y dentro de estas las exportaciones No Petroleras registradas durante el año 2012, sumaron un valor de 10371,37 millones.

EXPORTACIONES NO PETROLERAS

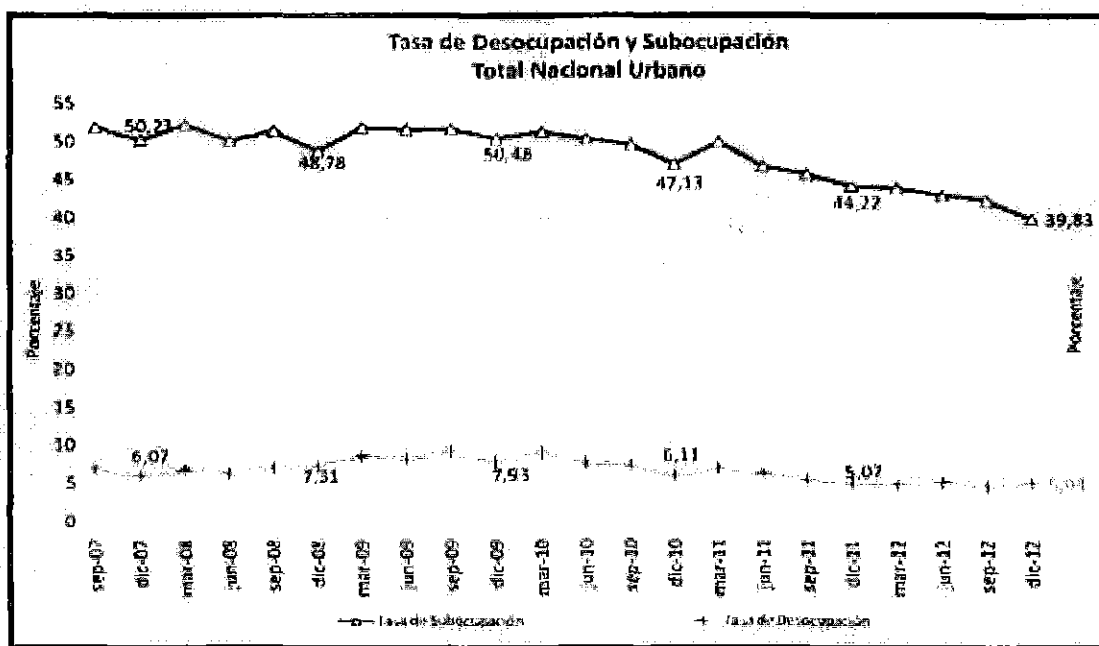


### Mercado Laboral

Según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos INEC a diciembre del 2012 la población económicamente activa en el Ecuador es de 54,7%, cifra un poco más alta que la registrada en el mismo mes del año 2011 que fue de

El desempleo ha alcanzado a Diciembre del 2012, niveles sumamente bajos, a nivel urbano ha llegado al 5%, y a nivel nacional el 4,12%, la tasa de ocupación plena se ha incrementado a 52,3%, mientras que la tasa de subempleo bruto ha disminuido de manera sostenida hasta llegar a 39,6% datos a diciembre del 2012 que reflejan una mejora en la calidad de empleo.

#### EMPLEO



El desempleo en el Ecuador se ubicó en 5.0% durante el periodo enero – diciembre de 2012, frente al 5.07 % registrado en igual periodo 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.

Fuente: [www.ecuadorencifras.com](http://www.ecuadorencifras.com)



## **CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

---

**2**

Las disposiciones impartidas en la junta de accionistas celebrada en el año 2012 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 Centro Comercial más grande de la ciudad de Ibarra y de todo el norte del país; por esta razón, todas las actividades del año 2012 se han direccionado a la construcción de este Centro Comercial "Laguna Mall".

Con el propósito de fortalecer y conseguir que la operación del Centro Comercial "Laguna Mall" sea mucho más exitosa, se tomó la decisión de ampliar las áreas de construcción de este importante complejo. Esta ampliación fue posible gracias a la adquisición de 3 lotes de terreno adjuntos al lote actual y que totalizan una área adicional de 2.100 m<sup>2</sup>, lo cual permite ampliar el área de construcción en aproximadamente 6.000 m<sup>2</sup>.

La ampliación del proyecto del Centro Comercial "Laguna Mall", conlleva aspectos muy positivos, entre otros:


- Permite disponer de una mayor cantidad de locales comerciales, para que el Centro Comercial ofrezca una mejor y más completa gama de productos y de servicios, incrementando así el interés del consumidor, lo cual generará mayor tráfico de clientes al complejo
- Se consigue mejorar significativamente la funcionalidad y la arquitectura del Centro Comercial, creando locales más amplios y atractivos y además permite contar con funcionales áreas de circulación, para mayor comodidad del público consumidor.

Por la trascendencia y seguridad en las decisiones y ejecuciones del Centro Comercial, desde el mes de febrero del 2013, se incorporó al equipo de trabajo del proyecto Centro Comercial "Laguna Mall", profesionales con una amplia experiencia en la coordinación de las diversas ingenierías, diseño y de acabados de Centros Comerciales.

**En el ámbito 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. 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.

**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 completó en el año 2013 .

En conclusión el año 2012 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 2012, la principal variación en su estructura financiera respecto al año 2011, está dada por el crecimiento tanto del pasivo como del activo.

Total Activos	10.148.489,53
Total Pasivos	9.798.287,92
Total Patrimonio	350.201,61

**VALOR PATRIMONIAL :** El valor patrimonial de INMOBUSINESS S.A., al 31 de Diciembre de 2.012, es de USD 350.201,61 y corresponde a la siguiente estructura patrimonial:

Capital Social Pagado	510.000,00
Reserva de Valuación	-
Utilidad ejercicios anteriores	-74.228,05
Utilidad del ejercicio	-85.570,34
<b>TOTAL</b>	<b>350.201,61</b>

**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. 85.570,34.

**PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE UTILIDADES  
OBTENIDAS EN EL AÑO 2012**

---

En el ejercicio fiscal 2012 se obtuvo una pérdida de USD 85.570,34.

## **RECOMENDACIONES SOBRE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL AÑO 2013**

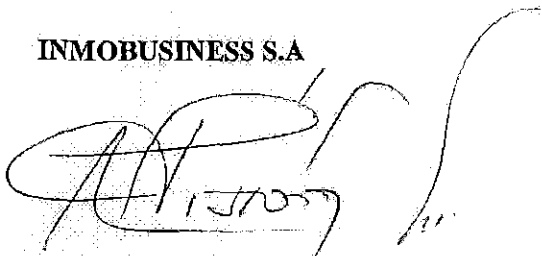
---

**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.

Atentamente

**IMMOBUSINESS S.A**



**PATRICIO HIDROBO ESTRADA  
PRESIDENTE EJECUTIVO**