

INFORME DE GERENCIA

45718-
45718

EJERCICIO 2009 Y COMPARATIVO CON EJERCICIO 2008

En cumplimiento a lo establecido en los estatutos de la compañía INMOSEPAC S.A., presento para consideración de los señores accionistas el informe económico y de labores correspondiente al ejercicio 2009. Dicho informe presenta los resultados obtenidos en el año 2009 y las acciones que nos condujeron a ellos.

1. ECONOMÍA ECUATORIANA EN EL AÑO 2009

El año 2009 no mostró cifras aceptables en la economía ecuatoriana, pues fue un año en el cual las tasas anuales se vieron afectadas por la crisis económica mundial, especialmente en los tres primeros trimestres, no obstante en el último trimestre del año, se evidenció una recuperación, por efecto de las políticas económicas internas implementadas y la disminución de las consecuencias de la crisis financiera mundial.

El Producto Interno Bruto ecuatoriano del 2009 alcanzó USD 24.120 millones, en términos reales, frente a los USD 23.530 millones alcanzados en el 2008.

El crecimiento real del PIB, para el año 2009, fue del 0.98%, siendo este inferior al registrado en los 2 últimos años que alcanzó el 2.5% y 5.3% en el 2007 y en el 2008 respectivamente¹.

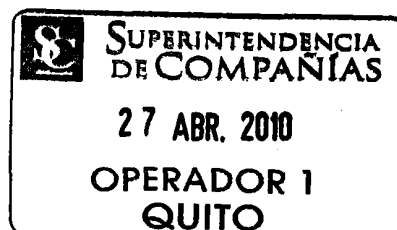
La producción de petróleo de Ecuador pasó de 505 mil barriles por día (b/d) en 2008 a 486 mil b/d en 2009, manteniéndose la explotación estatal como la mayoritaria por tercer año consecutivo²

La estatal Petroecuador aportó un 57,93% de la producción de 2009, frente a 52,82% de 2008. El resto correspondió a empresas extranjeras como la hispano-argentina Repsol YPF y la china Andes Petroleum.

Ecuador exportó 327,515 de los 486 mil b/d de crudo explotados en 2009, lo cual generó unos \$6 284 millones (a un precio promedio de \$52,56 por barril).

¹ Cifras Banco Central del Ecuador en www.bce.fin.ec

² Cifras Banco Central del Ecuador en www.bce.fin.ec



La balanza comercial de Ecuador en el 2009 cerró con un déficit de USD -332.38 millones; mientras que en el 2008 registró un superávit de USD 909.88 millones.

A pesar de que la balanza Petrolera durante el año 2009 presentó un saldo favorable, sufrió una reducción del -45.23% frente al resultado obtenido en el 2008, variación que responde a la caída de los precios del barril de petróleo crudo y sus derivados en un -35.44%;

El año 2009 Ecuador cerró con una inflación de 4.31%, inferior al promedio internacional de 5.4%, sin embargo la tasa de inflación anual de Ecuador se encontró por encima del promedio regional de 4.09%, a excepción de Venezuela que con un promedio de 26% triplica muchos de los indicadores en el resto de países.

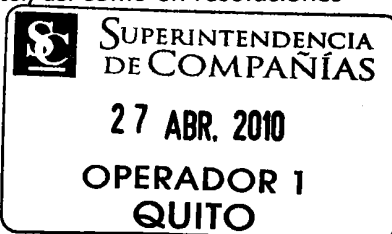
La Crisis financiera mundial que afectó principalmente a Estados Unidos y España, países originarios de los flujos de remesas en aproximadamente 86%, evidencia una marcada pérdida de puestos de trabajo de migrantes ecuatorianos es por ello que el monto de las remesas familiares que ingresó al país en el 2009, sumó USD 2,495.40 millones, valor que significó una disminución absoluta de USD 326.20 millones y relativa de 11.6% con respecto al valor registrado en el 2008 (USD 2,821.6 millones)

Ecuador para el año 2010 espera una recuperación en la llegada de remesas aunque no a los niveles de 2008, y un crecimiento en sus exportaciones tanto petroleras como no petroleras lo que podría soportar un crecimiento de su producto cercano al 3%, lo que representa un crecimiento per cápita modesto y que no alcanza a recuperar la pérdida del nivel de ingresos del 2009.

De todas maneras, los problemas que deberá enfrentar nuestro país serán varios y entre los principales de la falta de financiamiento y los altos costos de este frente su creciente gasto público, producto de una cuestionable estrategia en el manejo de su deuda externa.

2. ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros de INMOSEPAC S.A que corresponden al año fiscal 2009 expresan resultados positivos, los cuales se derivan de una adecuada administración y la aplicación de principios, normas y criterios técnicos contables; de la aplicación de leyes, reglamentos, resoluciones generales y procedimientos establecidos para el régimen tributario, laboral, societario, seguridad social, etc., así como en resoluciones y decisiones de Juntas de Socios y normas internas.



2.1 BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2009

2.1.1 ESTRUCTURA FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2009 la estructura financiera de INMOSEPAC S.A expresada a través de su relación entre activos, pasivos y patrimonio es favorable, a pesar de que sus cifras frente al 2008 disminuyeron.

ESTRUCTURA DE ACTIVOS

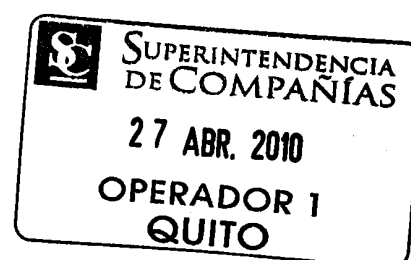
	31-Dic-09 USD	%	31-Dic-08 USD	%	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	49,598.65	71%	50,271.09	68%	-672.44	-1.34%
TOTAL ACTIVOS FIJOS	19,796.22	29%	24,100.02	32%	-4,303.80	-17.86%
TOTAL ACTIVOS	69,394.87	100%	74,371.11	100%	-4,976.24	-6.69%

El activo total al 31 de diciembre de 2009 fue de US\$ 69,394.87 que comparado con el activo total registrado al 31 de diciembre del 2008 US\$ 74,371.11 representa un decremento del -6.69%. Los activos corrientes constituyen el 71% del total de activos, decreciendo en -1.34% con respecto al 2008. En general los ratios muestran una tendencia saludable a pesar de la incertidumbre que se preveía con respecto a la recesión que se presentó en el mundo con la Crisis Financiera.

ESTRUCTURA DE PASIVOS

	31-DIC-2009 USD	%	31-DIC-2008 USD	%	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
TOTAL PASIVO CORRIENTES	14,331.91	63%	7,215.28	46%	7,116.63	98.63%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	8,400.00	37%	8,400.00	54%	0.00	0.00%
TOTAL PASIVOS	22,731.91	100%	15,615.28	100%	7,116.63	45.57%

Las obligaciones por pagar a terceros al 31 de diciembre del 2009 fueron de US\$ 22,731.91 cifra que comparada con el activo total representa un 32.75%, porcentaje que demuestra una posición sana en lo que tiene que ver al endeudamiento de la Empresa. Los pasivos no corrientes se mantuvieron en US\$ 8,400; el pasivo total al 31 de diciembre del 2009 en relación al 31 de diciembre del 2008 aumentó en US\$ 7,7116.63 debido principalmente a que se entregaron valores a los accionistas por concepto de dividendos por un valor de US\$ 8,987.23, los mismos que serán cancelados en el primer semestre del 2010.



2.2 ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO

La comparación del Estado de Resultados respecto al año 2008 se presenta a continuación.

2.2.1 INGRESOS

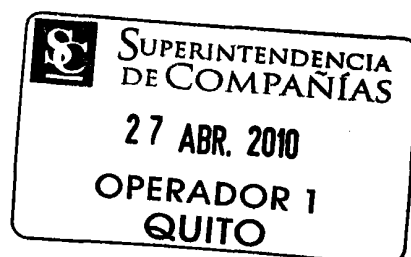
En el año 2008 los ingresos generados totalizaron US\$ 66,640.05 en tanto que el año 2009 alcanzó US\$ 68,254.97 lo cual representa un incremento de 2.42%. Se puede observar que no existe una variación considerable dentro de los dos periodos analizados debido a que los ingresos por arriendos y administración del edificio no sufrieron cambios significativos.

	31-DIC-2009 USD	%	31-DIC-2008 USD	%	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
INGRESOS POR ARRIENDOS	60,191.00	88%	58,745.00	88%	1,446.00	2.46%
INGRESOS POR ADM. EDIFICIO	7,239.67	11%	6,747.80	10%	491.87	7.29%
VTAS. TARJETA EDIFICIO	-	0%	50.40	0%	-50.40	-100.00%
OTROS INGRESOS	824.30	1%	1,096.85	2%	-272.55	-24.85%
TOTAL DE INGRESOS	68,254.97	100%	66,640.05	100%	1,614.92	2.42%

2.2.2 GASTOS TOTALES

Los gastos totales del año 2008 fueron de USD\$ 55,709.92 y en el 2009 fueron de USD\$ 61,815.13, teniendo así un incremento en los gastos Totales del 10.96%, los mismos que no representan cambios significativos en la cuenta

	31-DIC-2009 USD	%	31-DIC-2008 USD	%	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
GASTOS ADMINISTRATIVOS	32,676.91	53%	29,134.05	52%	3,542.86	12.16%
GASTOS GENERALES	25,489.97	41%	23,383.36	42%	2,106.61	9.01%
GASTOS NO OPERACIONALES	3,648.25	6%	3,192.51	6%	455.74	14.28%
TOTAL DE GASTOS	61,815.13	100%	55,709.92	100%	6,105.21	10.96%



2.2.2.1 GASTOS ADMINISTRATIVOS

Durante el año 2008 los gastos administrativos fueron de US\$ 29,134.05 mientras que en el 2009 alcanzaron US\$ 32,676.91, presentando un incremento en términos reales de US\$ 3,542.86 equivalente al 12.16%. Estas cuentas se incrementan debido a los beneficios que se han entregado a los colaboradores en su remuneración.

2.2.5 GASTOS GENERALES

La cuenta de Gastos Generales durante el año 2009 totalizaron US\$ 25,489.97 cuando en el año 2008 el gasto fue de US\$ 23,383.36 que equivale a un aumento de US\$ 2,106.61 y representa un 9.01%.

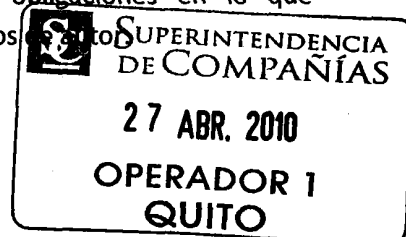
Otros gastos registrados son los no operacionales que corresponden a factores exógenos a la compañía como el pago de tasas municipales específicamente, los que se realizan cada año y cuyo valor es fijado por disposiciones legales, la misma que sufrió un incremento del 14.28%.

2.2.3 UTILIDADES

La utilidad antes de distribuciones e impuestos alcanzada por INMOSEPAC S.A. en el presente ejercicio fue de US\$ 6,439.84, la misma que comparada con la alcanzada en el ejercicio 2008 que fue de US\$10,930.13 representa un decremento del -41.08% un ratio no confortable, el mismo que se debe por un lado a que no fue factible un incremento en los ingresos por arriendos y por otro al aumento en los gastos inevitables para la administración de la empresa.

	31-DIC-2009 USD	31-DIC-2008 USD	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
UTIL. ANTES DE TRABAJ. E IMPUESTOS	6,439.84	10,930.13	-4,490.29	-41.08%
PARTICIPACION TRABAJADORES	(965.98)	(1,639.52)	673.54	-41.08%
IMPUESTO A LA RENTA	(1,620.60)	(2,348.73)	728.13	-31.00%
RESERVA LEGAL	(385.33)	(694.19)	308.86	-44.49%
UTILIDAD NETA	3,467.93	6,247.69	-2,779.76	-44.49%

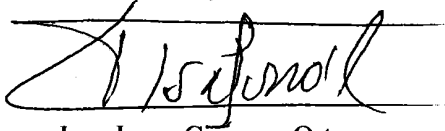
Debo destacar que la empresa ha cumplido con sus obligaciones en lo que corresponde a normas sobre propiedad intelectual y derechos



Para el año 2010 se espera que el país desarrolle nuevos proyectos, estrategias y políticas que nos lleven al crecimiento de la empresa y que los resultados futuros sean más ambiciosos que los obtenidos en el 2009, junto con la colaboración de empleados y accionistas de la compañía.

De los señores accionistas de INMOSEPAC S.A.

Atentamente,



Ing. Jorge Cisneros Ortega

GERENTE GENERAL

