

INMOBILIARIA INALDA S.A.

MEMORIA ANUAL 2009

**JUNTA GENERAL ORDINARIA DE
ACCIONISTAS**

26 DE MARZO DE 2010

Del Establo lote 50 Edificio Site Center Of. 11-3 Cumbayá
Telefax 380-1288 Cumbayá - Ecuador

CONVOCATORIA

De acuerdo a lo que establece el Art. 234 de la Ley de Compañías, convoco a Junta General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el día viernes 26 de marzo de 2010 a las 12h00 en el domicilio de la Compañía, ubicado en la calle Del Establo Lote 50 Edif. Site Center Oficina 11-3 Cumbayá; para conocer el siguiente orden del día:

1. El informe de la Presidencia y la Gerencia por el ejercicio económico 2009.
2. El informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2009.
3. El informe del Comisario del ejercicio económico 2009.
4. Los Estados Financieros del ejercicio económico 2009.
5. Resolución sobre lo conocido en el numerales del 1 al 4.
6. Designación de Auditores Externos y fijar honorarios por el año 2010.
7. Designación de Comisarios principal y suplente y fijar honorarios por el año 2010.
8. Fijar la remuneración del Gerente General.

Se convoca también a los Auditores Externos Audisupport y al Sr. Ing. Tomas Gallegos Comisario de la Compañía.

INMOBILIARIA INALDA S.A.

Ing. Ignacio Ponce
Gerente General

Quito, Marzo 8 de 2010



INMOBILIARIA INALDA S.A.

CONTENIDO

- **INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN**
- **ESTADOS FINANCIEROS**
- **INFORME DE COMISARIO**
- **INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS**

INMOBILIARIA INALDA S.A.

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Señores Accionistas:

De conformidad con lo establecido en los Estatutos de la Compañía, pongo a consideración el informe de la Administración por el ejercicio económico 2009.

Economía Ecuatoriana en el 2009

La recuperación de la crisis se produjo en el segundo semestre del año 2009 en la mayoría de las economías. De acuerdo al Banco Mundial, los mercados financieros se han estabilizado, pero persiste la necesidad de sanear los balances bancarios sobre todo en lo referente a la valoración de los activos. En este sentido, la reforma al sistema financiero es una tarea pendiente para los gobiernos de las economías desarrolladas.

América Latina estuvo afectada por la crisis mundial, de acuerdo a las últimas proyecciones de crecimiento del FMI la región cayó en 2.3% en 2009 y crecerá 3.7% en 2010.

Producto Interno Bruto

El crecimiento del PIB al segundo trimestre de 2009 presenta una variedad de -1.06% respecto a igual periodo del año anterior y de -0.26% respecto a su inmediato anterior; esto como consecuencia de la crisis económica mundial, la cual ha incidido en el crecimiento de los países de la región.

Inflación

La inflación, en diciembre de 2009, registró una variación mensual positiva de 0.58%, como consecuencia del incremento de precios de la canasta de bienes y servicios, en especial por la sequía que se viene acentuando desde el mes de noviembre, y por la especulación de los comerciantes en las festividades de Navidad y fin de año. La inflación anual acumulada se ubicaron en 4.31%.

El 2009 finalizó con una inflación acumulada por sector de 3.1% para la agricultura y pesca, 5.4% para la agroindustria, 5.1% para la industria y 3.5% para los servicios. Estos valores son inferiores a los de 2008, mismo que registró una elevada inflación, especialmente de origen importado.

La inflación mensual a diciembre de 2009, del grupo de los bienes transables fue de 0.7% y de los no transables el 0.4% mientras que la inflación anual fue de 2.9% y de 1.4% respectivamente. En caso de los bienes transables, el incremento se debió a la escasez de algunos productos. En el caso de los bienes no transables, se debió a la preparación de alimentos como los almuerzos con una inflación de 0.5%, debido al incremento de los precios de algunos alimentos como las papas y las frutas de elevado consumo.

De acuerdo a la clasificación por bienes de consumo, en diciembre de 2009, los sectores que evidencian mayor inflación acumulada, son: bienes diversos (14.03%), bebidas (8.92%), restaurantes (6.52%) y prendas de vestir (5.34%).

En términos anuales, contrario a lo sucedido en 2008, se observa una disminución del nivel de precios de los productos de la canasta básica familiar. A nivel mensual a diciembre 2009 se registró inflación de todos los productos a excepción de la leche pasteurizada y los cereales preparados que tuvieron reducciones de 0.35% cada uno. El costo de la canasta básica a diciembre de 2009 se ubicó en \$528.90 y el costo de la canasta vital fue de \$377.87.

Balanza de Pagos. Cuenta Corriente

La cuenta corriente del tercer trimestre de 2009 registra nuevamente un superávit de 351 millones como resultado de la incipiente recuperación de la economía internacional, y del impacto positivo de las medidas arancelarias adoptadas a fines de enero de 2009.

En el tercer trimestre de 2009, el superávit de la cuenta corriente estuvo determinado principalmente por: i) una reducción del saldo deficitario de la balanza de servicios y renta, debido a menores pagos por intereses de la deuda externa derivados de la renegociación de los bonos Global 12 y 30, y de una reducción de los niveles de endeudamiento; ii) resultado positivo de la balanza comercial sustentada en el incremento del precio del crudo y los efectos de las salvaguardias arancelarias; y, iii), mayores ingresos por concepto de remesas.

Remesas

En el tercer trimestre 2009 alcanzaron USD 656 millones y constituyeron el 13.3% de los ingresos de la cuenta corriente. La evolución de este rubro incide directamente en el resultado de la cuenta corriente pues constituye el segundo ítem generador de divisas. En el tercer trimestre 2009 las remesas provenientes de España superaron a las enviadas desde Estados Unidos (históricamente principal origen de estos ingresos) explicado en parte por la apreciación del Euro con respecto al Dólar.

El flujo de remesas que llegaron a las familias en el país sumaron USD 2 495,4 millones en 2009, cifra que significó una disminución absoluta de USD 326,2 millones respecto al año previo, es decir 11,566% con respecto al valor registrado en 2008 (USD 2 821,6 millones).

Inversión Extranjera Directa

En el tercer trimestre de 2009, el país recibió en términos netos USD 128 millones por concepto de Inversión Extranjera Directa. El 79.7% de estos recursos provino de México y se canalizaron hacia el sector de Comunicaciones.

Reserva Internacional de Libre Disponibilidad

A Diciembre 2009, la Reserva Internacional de Libre Disponibilidad (RILD) alcanzó un nivel de USD 3,792 millones, cifra inferior en USD 681 millones al saldo registrado a fines de 2008 y obedece a la disminución de los depósitos del SPNF en el Banco Central del Ecuador.

Comercio Exterior

Balanza Comercial Petrolera y No Petrolera

A noviembre de 2009, el déficit de la balanza comercial total (comercio registrado) ascendió a USD 348 millones, asociado a una reducción en el mes de noviembre del valor de las exportaciones tanto petroleras como no petroleras.

A nivel mensual, la balanza comercial total presenta saldos deficitarios en septiembre y noviembre. En este último se reflejó el efecto combinado de una reducción en las exportaciones

totales (petroleras y no petroleras), así como un incremento de las importaciones de bienes de capital, de consumo y de bienes diversos. La balanza comercial petrolera redujo su superávit en \$20 millones mientras la balanza comercial no petrolera incrementó su déficit en \$130 millones. A noviembre 2009, los ingresos por exportaciones petroleras alcanzaron USD 6,137 millones, de los cuales USD 5,507 millones (89.7% del total) corresponden a crudo y la diferencia (USD 629 millones) a derivados. Las ventas de crudo presentan una reducción de 46.3% en valor, determinada por una disminución en el precio del crudo (42.7%), así como por un menor volumen exportado (6.4%) con respecto a lo registrado a noviembre del año anterior.

En cuanto a la balanza no petrolera, se observa que las exportaciones no petroleras se reducen en 1.7% en el periodo enero-noviembre 2009 respecto a igual periodo de 2008. El desempeño de las exportaciones tradicionales se ha visto favorecido por las ventas de banano, y atún y pescado. En su conjunto, estas exportaciones se incrementan en 15.1%, mientras que las exportaciones no tradicionales se reducen en 14%, siendo las más afectadas las ventas de manufacturas de metal (-30.4%), productos alimenticios industrializados (-5.5%), flores (5.1%), entre otras.

Las importaciones no petroleras en enero-noviembre 2009 alcanzaron USD 10,639 millones, es decir 19.1% menos que lo registrado en igual periodo en 2008 (USD 13,158 millones). Se observa:

- Una reducción en las importaciones de bienes de consumo (21.1%) tanto de los duraderos (22.5%), como de los no duraderos (20.2%).
- Las importaciones de materias primas se redujeron en 21.3% debido a una contracción del volumen (7.5%) y de los precios (14.9%).
- Los bienes de capital también mostraron una disminución de (12.6%), que responde a una caída en volumen (15.1%) pues el precio promedio se incrementó en 2.9%

Sector de la Construcción

El último trimestre del 2009 se registró una recuperación del empleo en el sector de la construcción y bienes raíces, en donde se generaron más de 7 mil y 11 mil nuevas fuentes de empleo, respectivamente.

En este año el IESS impulsó al sector de la construcción mediante la otorgación de créditos a los afiliados para la adquisición de viviendas financiadas por esta institución. Así mismo el Banco del Pacífico benefició a sus clientes mediante préstamos para primera vivienda con un monto de \$60.000 al 5% de interés a 12 años plazo. Por otra parte el Banco de la Vivienda otorgó

Con respecto a los materiales utilizados para la construcción no existió variación de precios, se mantuvieron con los del año anterior.

El Banco Ecuatoriano de la Vivienda, mediante reglamento destina recursos económicos a promotores de la construcción, a través de fideicomisos inmobiliarios, para apoyar los proyectos de vivienda, preferentemente de interés social, en las diferentes fases de la construcción y comercialización. Los fideicomisos inmobiliarios se pueden desarrollar en terrenos de propiedad del BEV o en terrenos de terceras personas con el apoyo de entidades públicas y privadas a través de alianzas estratégicas que determinen puntos de equilibrio adecuados para asegurar el desarrollo de los proyectos habitacionales.

INMOBILIARIA INALDA EN EL AÑO 2009

Las operaciones de la compañía fueron muy satisfactorias durante el 2009, se cumplieron con las metas establecidas por parte de la Administración, Construcción y Ventas, incrementando las ventas de contado en el año 2009.

Mediante oficio N° 2009-057-SCM el Municipio del Cantón Mejía aprobó el levantamiento de la hipoteca de 526 lotes de la Urbanización, y a su vez, autorizó la escrituración individual de los mismos. A partir del mes de noviembre se escrituró un total de 38 lotes de terreno; esto incentivó a los compradores a cancelar en su totalidad el terreno y muchos clientes se igualaron en sus cuotas vencidas.

En este año se procedió a la construcción de 16 casas de 60 m² en la manzana número 24 de la Urbanización, incrementando el personal debidamente contratado y asegurado. En el mes de mayo se participó en la feria del Gran Salón de la Vivienda y su Financiamiento organizado por el Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha, donde se obtuvieron resultados positivos al promocionar las casas en esta exposición. Al mes de diciembre se vendieron un total de 7 casas, los clientes optaron por la financiación que otorga el IESS a sus afiliados para la adquisición de las casas.

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Inalda S.A. al 31 de diciembre del año 2009, han sido auditados por la firma Audisupport Cia. Ltda. y revisados por el Comisario de la Compañía Advance Consulting Group S.C., el Sr. William Pérez. De los cuáles se hace el siguiente análisis:

1. Activos Corrientes

	Año 2009	Año 2008
Bancos	102.930,18	36.382,45
Anticipo I/ Renta	22.146,75	9.490,79
Activo Corriente	134.279,77	73.534,93

En la cuenta activo corriente tenemos un incremento del 82.61% que representa \$60.744,84 respecto al 2008 debido a que en el año 2009 el cliente optó por la cancelación de cuotas oportunas al visualizar con éxito el avance de Obra y entrega de escrituras al propietario del lote; la cuenta Bancos tuvimos un incremento de \$66.547,73 es decir el 182.91% mas que en el año anterior. Se pagó el Anticipo del Impuesto a la Renta de \$22.146,75, un incremento de \$12.655,96 respecto al 2008.

2. Activos No Corriente

	Año 2009	Año 2008
Activos Fijos Depreciables	119.644,10	61.685,31
Activos Fijos No Depreciables	3.770.958,98	3.026.153,54
Activo No Corriente	4.014.210,77	3.087.838,85

En Activos No Corrientes se incrementó en 30.00% que da una diferencia de \$926.371,92 más que el año anterior.

Los Activos Fijos para la Compañía alcanzó un 93.96% más que en el año 2008, con \$57.958,79 Los Activos Fijos No Depreciables incrementó en 24.61% en el 2009 debido que este año entraron las cuentas urbanización en proceso de los costos directos e indirectos, y construcción de casas.

3. Pasivos

	Año 2009	Año 2008
Pasivo Corriente	418.605,02	631.970,52
Pasivo No Corriente	3.688.671,27	2.487.963,01
Pasivos	4.107.276,29	3.119.933,53

En el análisis de la Cuenta de Pasivo Corriente tenemos una disminución de \$213.365,50 del año 2008 al año 2009, debido a que tenemos una disminución en el Pasivo a Largo Plazo de \$565.000,00. El 10 de septiembre de 2009 se realizó la renovación del préstamo por \$350.000,00 con el Banco Pichincha C.A. con el 9.74% de interés, teniendo una obligación por pagar el 8 de abril del año 2010, siendo esta fecha el vencimiento del préstamo.

En la cuenta Pasivo No Corriente pasó de \$2.487.963,01 a \$3.688.671,27, este incremento fue de 48.26% que corresponde a los Ingresos de cuotas por realizar de clientes, los pagos por adelantado que han realizado a los lotes de terreno, los intereses por realizar de las cuotas y por último los Ingresos por multas que se ha retenido cuando un propietario de lote decide retirarse de la Urbanización

4. Patrimonio

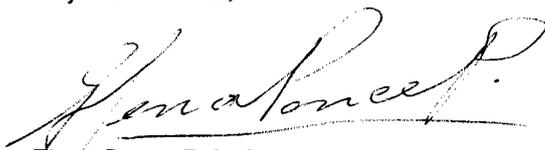
El Patrimonio de Inmobiliaria Inalda se ha mantenido con el mismo Capital de \$25.0000,00 y Reservas de \$25.696,30.

Con estas cifras del Balance General al 31 de diciembre de 2009, se concluye que la Compañía se encuentra en una situación económicamente satisfactoria, que ha cumplido con todas las obligaciones fiscales, laborables y comerciales.

Esperamos que con este informe se haya satisfecho sus inquietudes y los señores Accionistas tengan un amplio conocimiento de las actividades desarrolladas en el año 2009.

Agradezco a los señores Accionistas por su apoyo y confianza y a todo el talento humano de la compañía por el cumplimiento de objetivos en el año 2009.

Muy atentamente,



Elena Ponce Palacios
PRESIDENTE



Ignacio Ponce Palacios
GERENTE GENERAL

INMOBILIARIA INALDA S.A.**BALANCE GENERAL AL 31 de Diciembre 2009****ACTIVOS****ACTIVO CORRIENTE**

Activo Disponible		103.510,18
Caja Chica	580,00	
Bancos	<u>102.930,18</u>	
Activo Exigible		27.126,86
Otras Cuentas por Cobrar	2.980,11	
Anticipo I/Renta	22.146,75	
Pmos. Anticipo Empledos	<u>2.000,00</u>	
Otros Activos Corrientes		3.289,93
Seguros pagados por Anticipado	<u>3.289,93</u>	
Activo Diferido		352,80
Sistema Contable tmax	1.008,00	
(-) Amortizacion Acumulada	<u>-655,20</u>	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		134.279,77

ACTIVO NO CORRIENTE

Activo Fijo Depreciable		119.644,10
Maquinaria y Equipo construcc	22.430,70	
(-) Deprec. Acumulada	-5625,46	
Equipos de Oficina	2.811,76	
(-) Deprec. Acumulada	-725,64	
Vehículos	119.478,93	
(-) Deprec. Acumulada	-23.008,21	
Equipos de computación	6.759,77	
(-) Deprec. Acumulada	-3.858,93	
Muebles y Enseres	1.966,87	
(-) Deprec. Acumulada	<u>-585,69</u>	
Activo Fijo No Depreciable		3.770.958,98
Urbanización en Proceso C.direct	3.025.707,46	
Urbanización en Proceso C. Indire	<u>745.251,52</u>	
Construcción Casas		123.607,69
Preliminares	7.591,68	
Gastos construcción	109.000,98	
12% iva Compras	<u>7.015,03</u>	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		4.014.210,77
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		726,00
Fondo Garantías Municipio		<u>726,00</u>
TOTAL ACTIVOS		4.149.216,54

PASIVOS

Pasivo Corriente		418.605,02	
Depósitos por identificar	500,00		
Atlas Cia. De Seguros	1.666,00		
Varios	490,33		
Cientes por devolver depósitos	36.348,11		
Impuestos por Pagar	4.048,22		
Sueldos y Beneficios x Pagar	4.379,28		
Préstamo Banco Pichincha	350.000,00		
Diners Club	10.365,36		
Intereses por Pagar	10.605,78		
Ignacio Ponce	201,94		418.605,02

TOTAL PASIVO CORRIENTE

Pasivo No Corriente

Pasivos Diferidos		3.688.671,27	
Ingresos cuotas por realizar	2.678.329,55		
Pagos por Adelantado	78.793,92		
Ingresos pagares por realizar	247.777,71		
Intereses por realizar	669.225,35		
Ingresos Multas	12.683,04		
Ingresos varios por liquidar	1.861,70		3.688.671,27

PATRIMONIO

Capital	25.000,00	41.940,25	
Reservas	25.696,30		
Perdidas Acumulas Ej.Anteriores	-8.812,66		
Aportes Futuras Capitalizacion	56,61		
Resultado del Período	0,00		41.940,25
TOTAL PATRIMONIO			4.149.216,54

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO


Ing. Ignacio Ponce P.
Gerente General


Alicia Vizquete R.
Contadora
C.P.A. 10555