INMOBILIARIA INALDA S.A.

MEMORIA ANUAL 2010

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

18 DE MARZO DE 2011

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
12 ABR. 2011
OPERADOR 10
QUITO

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

CONVOCATORIA

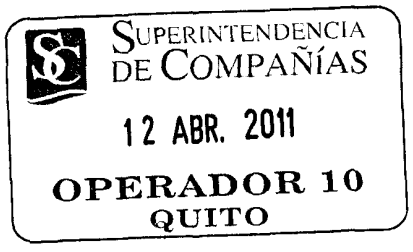
De acuerdo a lo que establece el Art. 234 de la Ley de Compañías, convoco a Junta General Ordinaria de Accionistas a celebrarse el día viernes 18 de marzo de 2011 a las 12h00 en el domicilio de la Compañía, ubicado en la calle Del Establo Lote 50 Edif. Site Center Oficina 11-3 Cumbayá; para conocer el siguiente orden del día:

1. Informe de la Presidencia y la Gerencia por el ejercicio económico 2010.
2. Informe de Auditoria Externa del ejercicio económico 2010.
3. Informe del Comisario del ejercicio económico 2010.
4. Los Estados Financieros del ejercicio económico 2010.
5. Resolución sobre lo conocido en el numerales del 1 al 4.
6. Resolución sobre el destino de las Utilidades del año 2010.
7. Designación de Auditores Externos y fijación de honorarios por el año 2011
8. Designación de Comisarios principal y suplente y fijar honorarios por el año 2011.
9. Conocimiento sobre el Plan de Implementación de adopción de las NIFS.

Se convoca también a los Auditores Externos Audisupport y al Sr. Carlos García Comisario de la Compañía.

INMOBILIARIA INALDA S.A.

Ing. Ignacio Ponce
Gerente General



Quito, Marzo 2 de 2011

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 2010.

Economía Ecuatoriana en el 2010

Inflación

Ecuador cerró 2010 con una inflación de 3,33%, frente al 4,31% de 2009, según el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC).

Diciembre de 2010 alcanzó una inflación de 0,51% contra 0,58% del mismo mes del año previo.

Entre los años 2007 y 2009 la inflación promedio de diciembre ha sido de 0,48%, por lo tanto se confirma un crecimiento de precios en diciembre similar al de años anteriores.

El mayor aporte para el incremento de la inflación ese mes fue el de alimentos y bebidas con el 54,45%, seguido de prendas de vestir y calzado con un 15,86%.

Remesas

La investigación de remesas familiares correspondiente al cuarto trimestre de 2010, registró un ingreso de USD 605.5 millones, con una disminución de 10.3% con relación a su similar de 2009 (USD 675.2 millones) y 1.1% con respecto al tercer trimestre de 2010 (USD 612.0 millones).
El monto de remesas consolidado en 2010 alcanzó USD 2,324.0 millones, que cotejado con el presentado en 2009, (USD 2,495.4 millones) experimentó una caída en términos absolutos de USD 171.4 millones y relativos del 6.9%.

Bajo este contexto económico internacional, la caída de la remesas en el país durante el cuarto trimestre de 2010 se atribuye al desempeño de las economías americana y española, países en los cuales residen la mayor parte de emigrantes ecuatorianos. España a trimestre seguido se constituye como el principal país originador de remesas al enviar el 43.0% del monto total recibido, en tanto que los Estados Unidos alcanzó el 41.0%, Italia el 8.3% y el resto del mundo el 7.7%.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
12 ABR. 2011
OPERADOR 10
QUITO

Inversión Extranjera Directa

La inversión extranjera directa en Ecuador sumó un total de US $207 millones en el segundo trimestre, un descenso del 6% frente a los US $221 millones registrados durante el mismo período de 2009

La autoridad monetaria señaló que la inversión en los sectores de servicios y de transporte y comunicaciones correspondieron a la mayor parte del total con US $65 millones cada uno, seguidos por el sector de mi nería y petróleo con US $51 millones, el de comercio con US $33 millones y el de construcción con US $2 millones.

En tanto, según el banco, el sector manufacturero registró egresos netos de US $5 millones, el sector agrícola y pesquero registró un egreso de US $2 millones y el de electricidad, gas y agua registró egresos de US $1 millón.

El banco central señaló que US $69 millones en inversión extranjera directa provinieron de México, US $24 millones de Panamá, US $23 millones de Canadá y el resto, de otros países.

Balanza Comercial

La Balanza Comercial total durante el período enero-octubre de 2010, cerró con un déficit de US - 1,213.44 millones; lo que significó un crecimiento del 337.73% respecto al déficit registrado en el mismo período del año 2009, que fue de USD-277.21 millones.

La **Balanza Comercial Petrolera**, registró un saldo favorable de USD4,931.00 millones entre enero y octubre de 2010, es decir, 33.83% más que el superávit comercial obtenido en el mismo período del año 2009 que fue de USD3,684.56 millones. Este resultado es consecuencia del aumento en los precios del barril de petróleo crudo y sus derivados en un 41.67%. Se debe mencionar que en el período analizado las importaciones de los Combustibles y Lubricantes crecieron en valor FOB en 61.05%.

De otra parte, la **Balanza Comercial No Petrolera** al mes de octubre de 2010, incrementó su déficit comercial en un 55.09% respecto al saldo contabilizado en octubre del año 2009, al pasar de USD -3,961.78aUSD 6,144.44 millones; generado por un crecimiento en el valor FOB de las importaciones no petroleras, donde sobresalen los Bienes de Consumo (34.41%); seguidos por los Bienes de Capital (27.80%),y ,las Materias Primas (26.20%).

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
12 ABR. 2011
OPERADOR 10
QUITO

Exportaciones

Las exportaciones total es en valores FOB a octubre de 2010 alcanzaron los USD14,164.33 millones, las mismas que al comparar con las ventas externas registradas en el mismo mes del año anterior que fueron de USD11,102.48 millones, dieron como resultado un incremento del 27.58%; en volumen la venta de productos al exterior se redujo en-3.10%, mientras que en precio aumentaron en 31.67%.
El crecimiento en las exportaciones totales se debe al aumento en los precios del barril de petróleo crudo y sus derivados en un 41.67%, lo que dio como resultado un incremento en el valor FOB de las exportaciones petroleras del 42.74% al pasar de USD5,477.64 millones en enero-octubre de 2009 a USD7,818.69 millones en el mismo periodo del año 2010; en cuanto al volumen de dichas exportaciones aumentaron en 0.75%.

Importaciones

En el periodo enero octubre de 2010, las importaciones totales en valor FOB por Clasificación Económica de los Productos por Uso o Destino Económico (CUODE), alcanzaron los USD15,231.75 millones, esto es, USD3,874.61 millones más que las compras externas realizadas en el mismo período del año 2009 que fueron de USD11,357.13 millones, dicho monto representó un crecimiento en valor FOB del 34.12%. Este comportamiento responde a un aumento en los volúmenes y precios totales del 16.30% y 15.32%, respectivamente. Durante los diez meses transcurridos de los años 2009 y 2010, existe un crecimiento general de las variables volumen y precio, al igual que en cada clasificación de productos, es así que, se importó una mayor cantidad de Combustibles y Lubricantes (24.53%) a precios unitarios superiores en 29.32%; las compras al exterior de Bienes de Capital subieron tanto en volumen como en precio, 24.06% y 3.02%, respectivamente.

Sector de la Construcción

Cerca de 85 000 personas compraron una casa propia en el 2010 en el país, según la Cámara de la Construcción de Pichincha.
El sector de la vivienda presentó una recuperación el año pasado en comparación al 2009, que fue un año marcado por la crisis internacional. Un estudio de la Cámara señala que en Quito la venta de unidades de vivienda creció un 20% respecto al año previo, en Guayaquil fue un 14%.
La recuperación, del sector de la construcción, es atribuida principalmente al crédito que ha fluido desde el IESS y del sistema financiero, principalmente bancos.

El año pasado aumentó la entrega de créditos hipotecarios por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), que a partir del 18 octubre pasado entregó su cartera al flamante Banco del IESS (Biess). En total esta entidad entregó el 36 % de los créditos del 2010, según la Cámara de Construcción.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
12 ABR. 2011
OPERADOR 10
QUITO

El Banco del Afiliado también promocionó el cambio de hipotecas para los afiliados que tenían créditos en el sistema financiero privado. Se registraron 139 traspasos y están en trámite 777.
Además, en enero pasado también se empezó a otorgar créditos con el plan Mi Primera Vivienda del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (Miduvi) y el Banco del Pacífico, los cuales ofrecen un bono de USD 5000.

El Estado y el Biess representaron el 63% del total de créditos en el sector de la vivienda. El resto fue de las instituciones financieras privadas: bancos, cooperativas y mutualistas.
No obstante, aún existe un gran déficit de vivienda en el país. Cifras del sector señalan que hacen falta más de 900 000 nuevas viviendas, especialmente para la clase media. Este sector ha sido desatendido por varios años.

Pero, los constructores aseguran que este panorama cambió el año pasado, pues el 70% de la oferta de vivienda es para el sector popular. Las grandes compañías han construido casas y departamentos cuyos precios oscilan entre USD 25 000 y 35 000.
Según el Biess, el monto promedio para adquirir una vivienda en el 2010 fue de USD 40 000.

Según Alberto Andino, presidente del Colegio de Arquitectos de Pichincha, el sector de la construcción en el 2010 se consolidó. No obstante, los proyectos inmobiliarios son a largo plazo y requieren que el acceso a los préstamos para adquirir viviendas continúe, al igual que los créditos para los constructores. "Si los hipotecarios desaparecen como pasó hace años también la industria".
Además, señala que se debería cambiar los trámites municipales, los cuales pueden llegar a demorar hasta un año.

INMOBILIARIA INALDA EN EL AÑO 2010

En el ejercicio económico 2010 fue un año muy satisfactorio, se cumplieron con los objetivos establecidos por parte de la Administración, Construcción y Ventas, se incrementaron las ventas de contado y 370 clientes terminaron de cancelar en su totalidad sus terrenos.
Se escrituraron un total de 214 lotes y 6 casas, dando mayor credibilidad a los clientes e incentivándolos para que terminen de cancelar sus lotes de terreno.

En este año se vendieron 11 casas, el cliente optó en su mayoría por la financiación que brinda el BIESS (IESS) y otros como el Banco del Pacífico y el ISSFA.
Además se procedió a la construcción de la Segunda Etapa de Casas en la misma manzana #24, incrementando el precio en un 4.17% respecto de $24.000 ofrecido en el año 2010.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
12 ABR. 2011
OPERADOR 10
QUITO

Inmobiliaria Inalda participó con el 80% de acciones en la empresa NESNILY S.A., siendo la empresa Representante Legal de la misma, la cual tiene los mismos fines en construcción de Casas en un nivel socioeconómico alto. Por lo que se presenta el Balance Consolidado de las dos empresas.

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Inalda S.A. al 31 de diciembre del año 2010, han sido auditados por la firma Audisupport Cia. Ltda. y revisados por el Comisario el Sr. Carlos García Ponce, dando el informe respectivo. A continuación se realiza el siguiente análisis:

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Los Ingresos operacionales tenemos las ventas de lotes y casas por $1.851.276.67, e Ingresos no operacionales por $194.060,03 que comprende intereses ganados e ingresos por multas.
El Costo de Ventas de lotes y casas por $1.136.412,72
Los Gastos Administrativos, Ventas y Financieros por un valor de $605.515,44.

Con estos resultados se obtiene una Utilidad en el ejercicio de $303.408,54, de los cuales $45.511,28 se destina a Participación de Utilidad a Trabajadores y $64.474.32 se pagará por concepto de Impuesto a la Renta por el año 2010.

BALANCE GENERAL

1. Activos Corrientes

	Año 2010	Año 2009
Bancos	127.700,95	102.930,18
Anticipo I/ Renta	26.172,05	22.146,75
Activo Corriente	4.113.436,14	134.279,77

En la cuenta Activo Corriente tenemos un incremento drástico por lo que $3.678.774,58 corresponde a la cuenta de inventario de lotes y casas terminadas que están listos para la venta. En la cuenta Bancos se obtiene un incremento del 24.07% respecto al 2009, debido a que en el 2010 el cliente opta por la cancelación de cuotas oportunas y a adquirir lotes de contado, al visualizar con éxito el avance de Obra y entrega de escrituras en mayor número a los propietarios de lotes. Se pagó el Anticipo a la Renta de $26.172,05, con un incremento del 18.18% mas que el año 2009.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
12 ABR. 2011
OPERADOR 10
QUITO

2. Activos No Corriente

	Año 2010	Año 2009
Activos Fijos Depreciables	97.808,35	119.644,10
Activos Fijos No Depreciables	573.692,58	3.770.958,98
Activo No Corriente	1.511.354,14	4.014.210,77

En Activos No Corrientes tenemos una disminución del 61% que da una diferencia de $2.502.856,63 menos que el 2009, debido a que la cuenta de Obras en Proceso en su mayor parte esta terminado la Urbanización.
Una nueva cuenta en el año 2010 fue de Acciones y Participaciones que Inmobiliaria Inalda tiene en la empresa NESNILY S.A., con $747.939,74.
Los Activos Fijos van disminuyendo por la depreciación que año tras año sufre el Activo.

3. Pasivos

	Año 2010	Año 2009
Pasivo Corriente	1.924.617,25	418.605,02
Pasivo No Corriente	3.356.980,24	3.688.671,27
Pasivos	5.281.597,49	4.107.276,29

En el análisis de la Cuenta de Pasivo Corriente tenemos un incremento de $1.506.012,23, debido a que se realizó un préstamo en el Banco Pichincha el 27 de mayo de 2010 por $710.000 con una tasa de interés del 9.74%, teniendo una obligación por pagar el 20 de mayo de 2011, siendo esta fecha el vencimiento del préstamo. Y la cuenta de Provisión Obras Construcción por $1.139.358,15 valor que se debe invertir para la finalización de toda la Urbanización.

En la cuenta Pasivo No Corriente se mantiene en con los mismos valores, en esta cuenta integran 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 de pagarés por realizar.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
12 ABR. 2011
OPERADOR 10
QUITO

4. Patrimonio

El Patrimonio de Inmobiliaria Inalda es de $345.348,79 se ha mantenido con el mismo Capital de $25.0000,00 y Reservas de $25.696,30, y con un resultado del período de $303.408.54.

Con estas cifras del Balance General al 31 de diciembre de 2010, 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 2010.

Agradezco a los señores Accionistas por su apoyo y confianza y a todo el talento humano de la compañía por el cumplimiento de objetivos y metas en el año 2010.

Muy atentamente,

Elena Ponce Palacios
PRESIDENTE

Ignacio Ponce Palacios
GERENTE GENERAL

NOTARIA TRIGÉSIMA NOVENA DE QUITO
En aplicación a la Ley Notarial doy fe que la fotocopia que antecede, está conforme con el original que me fue presentado
en 7 fojas
Quito a: 11 ABR. 2011

Dr. Fernando Arregui Aguirre
Notario Trigésimo Noveno
Cantón Quito

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
12 ABR. 2011
OPERADOR 10
QUITO