INMOBILIARIA INALDA S.A.

MEMORIA ANUAL 2011

JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS

16 DE MARZO DE 2012

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 de la Compañía Inmobiliaria Inalda S.A., a celebrarse el día viernes 16 de marzo de 2012 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 2011.
2. Informe de Auditoria Externa del ejercicio económico 2011.
3. Informe del Comisario del ejercicio económico 2011.
4. Los Estados Financieros del ejercicio económico 2011.
5. Resolución sobre lo conocido en el numerales del 1 al 4.
6. Resolución sobre el destino de las Utilidades del año 2011.
7. Designación de Auditores Externos y fijación de honorarios por el año 2012
8. Designación de Comisarios principal y suplente y fijar honorarios por el año 2012.
9. Nombramiento de Presidente y Gerente General de la Compañía.

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 2012

INMOBILIARIA INALDA S.A.

CONTENIDO

- INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN
- ESTADOS FINANCIEROS
- INFORME DE COMISARIO
- INFORME DE LOS ADITORES EXTERNOS

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

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 2011.

Economía Ecuatoriana en el 2011

Inflación

La inflación anual se fijó en 5.41%, cifra superior a la 3.33% del 2010.
Los alimentos y las bebidas no alcohólicas subieron un 0,72 %, mientras que los bienes transables se incrementaron un 0,66 % su precio, por lo que estos productos fueron los que contribuyeron en el aumento de la inflación.

Por su parte, los bienes no transables disminuyeron alrededor de un 0,20 %.

La inflación estuvo impulsada principalmente por el incremento en alimentos y bebidas no alcohólicas, comunicaciones, transportes y prendas de vestir y calzado.

La canasta básica se ubicó en 581.21 dólares, en relación al ingreso familiar actual de 545,07 dólares. El costo de la canasta vital, por su parte, llegó a 396,04 dólares, evidenciando un superávit de 149,03 dólares.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
- 8 MAYO 2012
OPERADOR 5
QUITO

Remesas

El flujo de remesas familiares que ingresó al Ecuador durante el tercer trimestre del 2011 ascendió a USD 597,2 millones, un 4,7% menor al registrado en el segundo trimestre de 2011 (USD 626,4 millones) y 2,4% menor al registrado en el tercer trimestre de 2010 (USD 612,0 millones), según cifras del Banco Central del Ecuador.

La caída del flujo de remesas en el tercer trimestre de 2011se atribuye a la coyuntura económica de los principales países en donde se encuentran residiendo la mayor parte de los emigrantes ecuatorianos (Estados Unidos, España, Italia, entre otros). El flujo de remesas familiares que ingresó al país en el tercer trimestre de 2011, presenta a Estados Unidos como el principal remitente de este rubro al enviar USD 269,5

millones, valor menor en 0.6% comparado con el monto registrado en el segundo trimestre de 2011 (USD 271.2 millones) y mayor en 3.6% al flujo observado en el tercer trimestre de 2010 (USD 260.2 millones).

La participación relativa del flujo de remesas a nivel provincial, muestra la concentración de este rubro en las provincias de Guayas, Azuay, Pichincha, Cañar, Loja y Tungurahua que durante el tercer trimestre de 2011 sumaron USD 488.4 millones equivalente al 81.8% del flujo total de remesas recibidas en el país.

Balanza Comercial y otros aspectos

De acuerdo a las cifras del Banco Central del Ecuador, el crecimiento del PIB en términos reales fue del 6.5% en el 2011.

Las exportaciones alcanzaron los $22.292 millones, lo cual representa un incremento del 27.5% comparado con el 2010, y las importaciones fueron de $23.010 millones, que representa un aumento del 18.2% comparado con el año anterior, obteniéndose así una balanza comercial deficitaria de $717 millones.

Las exportaciones petroleras crecieron de $9.673 a $12.912 millones en el año 2011, lo que representó un incremento del 33.5%, debido principalmente a la mayor demanda de energía a nivel mundial, que mantuvo precios altos.

El desempleo se ubicó en 5.07% durante el año 2011, frente al 6.11% registrado el año anterior. Parte de esta recuperación se puede explicar por la reactivación económica mundial y el aumento en las exportaciones del país. Sin embargo, aún existe preocupación por los altos índices de inseguridad registrados a nivel nacional que afectan gravemente al turismo y a la inversión extranjera.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
- 8 MAYO 2012
OPERADOR 5
QUITO

La recaudación tributaria neta del 2011 alcanzó los $8.721 millones, lo cual representa un incremento del 10.9%, frente a los $7.865 millones del año anterior.

La deuda externa total en el 2011 se ubicó en los $15.132 millones frente a los $13.175 millones del 2010, representando un incremento de $1.417 millones.

El 2012 se proyecta como un año de mayor dinamismo económico para el Ecuador, debido a las inversiones programadas por el Gobierno Nacional en sectores estratégicos. Adicionalmente se espera que los precios del petróleo se mantengan a nivel mundial beneficiando la economía del país.

Sector de la Construcción

El sector de la construcción registró en los tres primeros meses del 2011 su mayor incremento en ese periodo desde el 2002. Este se expandió 17,45%, encabezando así el crecimiento de las sectores que conforman el Producto Interno Bruto (PIB).

Esta tendencia de crecimiento se mantiene desde el año anterior, cuando en el cuarto trimestre se notó una subida del 11,16% en relación con los últimos tres meses del año 2009.

Según las cifras del Banco del IESS, la inversión en créditos hipotecarios mantiene su ritmo desde el año anterior. Durante el último trimestre del 2010, los desembolsos llegaron a US$133,91 millones, mientras que en el primer trimestre del 2011 fueron US$133,33 millones.

Para el Banco Central del Ecuador, el crecimiento registrado en el sector de la construcción se originó, entre otras causas, por la continuación de los proyectos de infraestructura civil ejecutados por el Estado, así como por los programas inmobiliarios privados y públicos.

INMOBILIARIA INALDA EN EL AÑO 2011

En el ejercicio económico 2011 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 226 clientes terminaron de cancelar en su totalidad sus terrenos en este año; dando un total de 596 lotes pagados.
Se escrituraron en este año 229 lotes y 3 casas, dando mayor credibilidad a los clientes e incentivándolos para que terminen de cancelar sus lotes de terreno y obtener su escritura. Con un total de 775 lotes vendidos tenemos 232 lotes escriturados

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
- 8 MAYO 2012
OPERADOR 5
QUITO

Las obras de la Urbanización se han terminado y se esta corrigiendo ciertas fallas que terminarán de realizarse en el transcurso del año 2012, estamos a la espera de que el Municipio del Cantón Mejía reciba la obra y levante la hipoteca que pesa sobre algunos lotes; trámite que fue ingresado el 1 noviembre de 2011 con #0085481.

La segunda etapa de construcción de casas finalizó con satisfacción, con un total de 30 casas en la manzana #24, quedando disponibles 9; este año se vendieron 10 casas

y el cliente optó en su mayoría por la financiación que brinda el BIESS y otros como el Banco del Pacífico y el ISSFA.

Respeto a las Normas Internacionales Financieras, se contrató a la empresa Acevedo y Asociados para la aplicación en los Balances del año 2012. En noviembre del año 2011 se presentó a la Superintendencia de Compañías el cronograma de Implementación, donde se reflejan los ajustes y cambios en la cuenta de Patrimonio para el Balance del año 2012.
Acevedo y Asociados realizó la capacitación de las NIF, especialmente sobre las normas que aplican a este tipo de empresas inmobiliarias.

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Inalda S.A. al 31 de diciembre del año 2011, 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 $1.952.603,84, e Ingresos no operacionales por $225.076,37 que comprende intereses ganados por financiación a clientes, intereses ganados por inversiones e ingresos por multas.
El Costo de Ventas de lotes y casas por $1.165.207,18
Los Gastos Administrativos, Ventas y Financieros por un valor de $743.739,40.

Con estos resultados se obtiene una Utilidad en el ejercicio de $268.733,63 de los cuales $40.310,04 se destina a Participación de Utilidad a Trabajadores y $55.388,02 se pagará por concepto de Impuesto a la Renta por el año 2011

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
- 8 MAYO 2012
OPERADOR 5
QUITO

BALANCE GENERAL

1. Activos Corrientes

	Año 2011	Año 2010
Bancos	91.359,39	127.700,95
Anticipo I/ Renta	34.031,52	26.172,05
Activo Corriente	3.851.016,01	4.113.436,14

En la cuenta Activo Corriente tenemos una disminución del 6.8%; en este año se traspaso las acciones y participaciones que tenía Inalda S.A. en la empresa Promocronos S.A. al anticipo de compra de tres casas del Proyecto Acanthus por $743.639,74. En la cuenta Bancos se obtiene una disminución del 28.47% respecto al 2010. Se pagó el Anticipo a la Renta de $34.031,52, con un incremento del 30.03% mas que el año 2010.

2. Activos No Corriente

	Año 2011	Año 2010
Activos Fijos Depreciables	92.662,89	97.808,35
Activos Fijos No Depreciables	391.655,30	573.692,58
Activo No Corriente	484.318,19	1.511.354,14

En Activos No Corrientes tenemos una disminución de $1.027.036 menos que el 2010, debido a que Inmobiliaria Inalda ya no tiene Acciones y Participaciones en la empresa Promocronos S.A.
Los Activos Fijos van disminuyendo por la depreciación que año tras año sufre el Activo.

3. Pasivos

	Año 2011	Año 2010
Pasivo Corriente	2.840.824,63	1.924.617,25
Pasivo No Corriente	1.187.462,03	3.356.980,24
Pasivos	4.028.286,66	5.281.597,49

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
- 8 MAYO 2012
OPERADOR 5
QUITO

En el análisis de la Cuenta de Pasivo Corriente tenemos un incremento del 47.60% equivalente a $916.207, debido a que la cuenta de Anticipo cuentas e intereses de clientes se traslado del Pasivo Diferido y se irán liquidando estos lotes mediante escritura en el año 2012.

En la cuenta Pasivo No Corriente ha disminuido un 64.63%, 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.

4. Patrimonio

El Patrimonio de Inmobiliaria Inalda es de $308.202,64 se ha mantenido con el mismo Capital de $25.0000,00 y Reservas de capital y legal de $45.018,97, y con un resultado del período de $268.733,63.

Con estas cifras del Balance General al 31 de diciembre de 2011, 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 2011.

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 2011.

Muy atentamente,

Elena Ponce Palacios
PRESIDENTE

Ignacio Ponce Palacios
GERENTE GENERAL

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
18 MAYO 2012
OPERADOR 5
QUITO

INMOBILIARIA INALDA S. A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2011

ACTIVOS

ACTIVO CORRIENTE		
Activo Disponible		
	Caja Chica	580,00
	Bancos	90.779,39
		91.359,39
Activo Exigible		
	Préstamos Empleados	169,77
	Cuentas por cobrar Clientes	0,00
	Acciones por Cobrar	0,00
	Anticipo Compra Casas	743.639,74
	Otras Cuentas por Cobrar	233,63
	Retenciones I/Renta	
	Anticipo I/Renta	34.031,52
	Crédito tributario IR años ant	1.718,46
	Impuesto Utilidades (plusvalía)	42.629,60
	SRI Nota de Crédito	0,00
		822.422,72
Activo Realizable		
	Inventario de Lotes terminados	2.429.086,77
	Inventario de Casas terminadas	84.450,63
	Construcciones en Proceso (Casas)	169.970,07
		2.683.507,47
Otros Activos Corrientes		
	Seguros pagados por Anticipado	3.622,63
	Arriendos pagados por Ad	103,80
	Inversiones.- Depósito a Plazo	250.000,00
		253.726,43
Activo Diferido		
	Sistema Contable tmax	1.008,00
	(-) Amortizacion Acumulada	-1.008,00
		0,00
Activo Fijo Depreciable		
	Maquinaria y Equipo construcc	22.968,19
	(-) Deprec. Acumulada	-10.114,28
	Equipos de Oficina	3.811,76
	(-) Deprec. Acumulada	-1.287,96
	Vehículos	144.929,43
	(-) Deprec. Acumulada	-73.769,11
	Equipos de computación	8.906,77
	(-) Deprec. Acumulada	-7.061,79
	Muebles y Enseres	7.242,07
	(-) Deprec. Acumulada	-1.902,21
		92.662,89
Activo Fijo No Depreciable		
	Obras en Proceso	
	Costos Indirectos en Urbanización	391.655,30
Acciones y Participaciones		
	Promocronos S. A.	0,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		
Fondo Garantías Municipio		1.155,00
TOTAL ACTIVOS		4.336.489,20

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
- 8 MAYO 2012
OPERADOR 5
QUITO

PASIVOS

Pasivo Corriente

Depósitos por identificar	500,00
Mapfre Atlas	1.520,71
Varios	18,90
Clientes por devolver depósitos	15.426,17
Geovanny Villacis	1.664,18
Yaneth Garcia	0,00
Servicios Básicos	57,44
Tesorero Cantón Mejía	12.369,91
Impuestos por Pagar	35.756,01
Sueldos Beneficios x Pagar/IESS	5.312,39
Anticipos cuotas clientes	1.232.548,11
Anticipos intereses clientes	228.004,85
15% Participación Trabajadores	40.310,04
24% Impuesto a la Renta	55.388,02
Préstamo Banco Pichincha (2)	450.000,00
Diners Club	10.394,56
Ignacio Ponce	106.811,49
Intereses por Pagar	27.515,50
Provisión obras Construcción Lt.	617.226,35
	2.840.824,63

TOTAL PASIVO CORRIENTE

Pasivos Diferidos

Ingresos cuotas por realizar	552.452,70
Pagos por Adelantado	22.670,57
Ingresos pagares por realizar	330.282,93
Intereses por realizar	282.055,83
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1.187.462,03

PATRIMONIO

Capital	25.000,00
Reservas Legal	20.011,80
Reserva de Capital	28.007,11
Perdidas Acumulas Ej.Anteriores	-8.8[illegible]66
Aportes Futuras Capitalizacion	56,60
Utilidades a Distribuir	0,00
Resultado Ejercicio 2010	7.90[illegible]6
Resultado presente ejercicio	173.035,57
TOTAL PATRIMONIO	308.202,54

TOTAL PASIVOS +PATRIMONIO **4.336.489,20**

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
- 8 MAR 2012
OPERADOR 5
QUITO

Ing. Ignacio Ponce P.
Gerente General

Alicia Vizuete R.
Contadora

INMOBILIARIA INALDA S. A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
DESDE 1 De Enero al 31 de Diciembre del 2011

INGRESOS	
Ingresos Operacionales	
Venta Lotes	-1.901.603,84
Venta Casas	-51.000,00
Total Ingresos Operacionales	-1.952.603,84
(-) COSTOS	
Costos	
Costo de Ventas Lotes	1.129.014,07
Costo de Ventas Casas	36.193,11
Total Costos	1.165.207,18
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	
(-) GASTOS GENERALES	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	
Sueldos	71.863,09
Aporte Patronal IESS	7.739,16
Décimo Tercer Sueldo	2.896,20
Décimo Cuarto Sueldo	1.360,00
Fondos de Reserva	2.868,13
Vacaciones	774,34
Honorarios Profesionales	285.177,89
Arrendamiento de Inmuebles	13.547,68
Mantenimiento y reparaciones	19.908,08
Combustibles	2.478,57
Suministros y materiales	6.865,48
Transporte	4.305,02
Seguros	7.669,77
Herramienta menor	395,51
Servicio Internet/Celular	3.812,94
Pagos por Servicios Públicos	4.439,59
Gastos de Gestión	445,86
Impuestos y contribuciones	47.108,77
Iva que se carga al gasto	41.92[illegible]
Depreciacion de Activos Fijos	38.71[illegible]
Amortizaciones	151,20
Pérdida en venta de Activos	78,09
Gastos Varios	38.259,50
Gastos no deducibles	2.352,30
Total Gastos Administativos	605.138,53
GASTOS DE VENTA	
Promoción y Publicidad	6.865,71
Comisiones por Ventas	67.202,41
Iva que se carga al gasto	8.888,16
Total Gastos de Venta	82.956,28

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
- 8 MAYO 2012
OPERADOR 5
QUITO

GASTOS FINANCIEROS	
Servicio Bancario	1.180,10
Interés Bancario	54.431,06
comisiones Bancarias	0,66
Intereses y Multas tributarias	7,54
I.S.D.	25,23
Total Gastos Financieros	55.644,59
(+) INGRESOS NO OPERACIONALES	
Intereses Ganados (fact.a clientes)	-208.852,44
Intereses Gandos por inversiones	-5.171,60
Intereses de mora	-525,07
Ingreso por Multas	-9.950,00
Otros ingresos (dev.Prediales y dif)	-577,26
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	-225.076,37
UTILIDAD PRESENTE EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMP A LA RENTA	-268.733,63
(-) 15% PARTICIPACION TRABAJADORES	-40.310,04
(=) UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	-228.423,59
(+) 24% IMPUESTO A LA RENTA	-55.388,02
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	**173.035,57**

Ing. Ignacio Ponce P.
Gerente General

Alicia Vizuete R.
Contadora

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
- 8 MAYO 2012
OPERADOR 5
QUITO