

**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 2012.

Economía Ecuatoriana en el 2012

Antecedentes

La economía ecuatoriana durante el año 2012 cerró con un crecimiento del 4.8% anual, menor al del año anterior que alcanzó el 7.8%. Esto refleja que durante dicho periodo la economía creció pero a menor ritmo. Esta desaceleración se explica por una disminución del consumo interno como resultado de algunas medidas de control de liquidez tomadas por el gobierno a mediados de año.

El precio del petróleo llegó a registrar un promedio de \$98,40 por barril durante el año, permitiendo al gobierno una política elevada del gasto fiscal, que ha marcado el manejo del eje económico.

La tasa activa de interés al cierre del periodo fue del 8.17% mientras que la pasiva se ubicó en 4.53%, manteniendo niveles similares al año anterior.

Por su parte, las remesas de emigrantes sumaron alrededor de \$2,400 millones, monto menor al del periodo anterior. Esta reducción se explica principalmente por la recesión registrada en los países Europeos y Estados Unidos, de donde provienen las principales remesas al país.

Inflación

De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la inflación anual y acumulada a diciembre se ubicó en 4,16%, la misma que al cierre del año 2012 se ubicó en 5,41%, mostrando una reducción de 1,25%.

La canasta familiar básica se ubicó en \$595,70 dólares, en relación al ingreso familiar actual de \$545,07 dólares, es decir, el 91,50% de la canasta básica se cubre con el ingreso familiar. El costo de la canasta vital, por su parte, se ubico en \$ 431,32 dólares, generando un excedente de \$113,75 dólares con respecto al ingreso familiar.

## Balanza Comercial y otros aspectos

De acuerdo a cifras oficiales, el Ecuador alcanzó durante el año 2012 un Producto Interno Bruto (PIB) de \$73,232 millones de dólares. La deuda total se incrementó a \$18,652 millones de dólares, cifra que representa el 25% del PIB.

Durante este periodo, las exportaciones totalizaron \$23,849 millones mientras que las importaciones registraron \$24,651 millones, cerrando el año con un déficit en la Balanza Comercial similar al del año anterior.

Por su parte, la Balanza Comercial no Petrolera, entre enero y diciembre de 2012, registró de acuerdo al Banco Central, una disminución de 0,6% respecto al obtenido en el mismo período de 2011, al pasar de USD \$ -8, 545.5 millones a USD -8, 493.6 millones.

El desempleo se mantuvo alrededor del 5.00%. El 80% del empleo generado en el país corresponde al sector privado, siendo un 20% el atribuible al sector público. Sin embargo, la inversión extranjera bajó 22% durante el primer semestre del año en relación al mismo periodo del 2011, pasando de \$ 352,38 millones a \$ 274,61 millones de acuerdo a la cifras del BCE. Según los expertos, la reducción se atribuye a la incertidumbre que generan las continuas reformas tributarias. Sin embargo, según la CEPAL, la inversión en la región aumento un 8% durante el periodo en mención, por lo que el país no ha podido aprovechar los capitales que han llegado a América Latina huyendo de la crisis europea principalmente.

La recaudación tributaria efectiva del 2012 asciende a \$11.267 millones de dólares. La cifra representa un cumplimiento del 106,7% frente a la meta prevista y de 17,84% de incremento en relación al periodo anterior (\$9.561 millones). Entre los tributos de mayor recaudación esta el I.V.A, impuesto que alcanzó los \$5,498 millones, el Impuesto a la Renta, el cual recaudo \$3.391 millones, 10% por sobre la meta esperada. Así mismo, el ISD es uno de los que más crecimiento muestra, alcanzando un 44% más de lo esperado, ubicándose en \$1.160 millones.

Para el 2013, se proyecta un crecimiento de 3,2% de acuerdo a las cifras del Banco Mundial. El país tiene a su favor una sólida situación fiscal debido al alto precio del petróleo que se espera se mantengan, altos ingresos tributarios, y facilidad de acceso a créditos provenientes de la china. Sin embargo, debido a una alta probabilidad de la radicalización del modelo de gobierno, se prevé baja inversión por parte del sector privado.

## Sector de la Construcción

El sector de la construcción fue uno de los rubros más importantes que contribuyeron al crecimiento anual del PIB con un 13,05%.

Del análisis del BIESS sobre su desempeño en el 2012, se obtiene que los montos otorgados durante el año para servicios crediticios sobre pasaron las metas establecidas para dicho periodo. Se colocaron 967.280 créditos quirografarios por un monto de \$1, 124,258.223 superando en un 7% la meta establecida de \$1,050 millones. En lo referente a créditos hipotecarios, se colocaron 24,966 préstamos otorgando un monto de \$ 935, 972.249 millones, superando las cifras proyectadas en un 4%.

## INMOBILIARIA INALDA EN EL AÑO 2012

En el ejercicio económico 2012 fue un año muy satisfactorio, se cumplieron con los objetivos establecidos por parte de la Administración, Construcción y Ventas. Al cierre del año se han escriturado 601 lotes, quedando 120 cancelados que están por ser escriturados, 147 reservados que continúan pagando sus cuotas y quedan 48 lotes disponibles. Durante el 2012 se vendieron 107 lotes y de estos 37 fueron pagados de contado. Así mismo, se escrituraron en este periodo 158 lotes y 21 casas.

Durante este año se corrigieron pequeñas fallas de la construcción y se termino el contrato de cableado telefónico por lo tanto al cierre de este informe las obras están totalmente terminadas y se ha solicitado reiteradas veces al Municipio la recepción definitiva de las obras.

Cabe recalcar que las hipotecas que pesaban sobre una serie de últimos lotes ya fueron levantadas por el municipio por lo tanto toda la urbanización se encuentra libre. El proyecto levanto 30 casas las mismas que se fueron haciendo por etapas y en la actualidad esta obra está totalmente acabada y los propietarios cuentan con sus escrituras.

Respeto a las Normas Internacionales Financieras, se contrató a la empresa Acevedo y Asociados para la aplicación en los Balances del año 2012. La compañía realizó los

ajustes y cambios necesarios en la cuenta de Patrimonio para el Balance del año 2012 sin inconvenientes. Las principales cuentas objeto de análisis y por lo tanto de ajuste fueron las siguientes:

- Pasivo- Cuenta Clientes por devolver.- El valor de US\$ 4.140,00 que pertenece a depósitos de clientes, los mismos que cancelaron una cuota de entrada, firmaron un contrato pero no siguieron cancelando nunca más, a ellos ya no se les devolverá el dinero depositado por lo tanto ese valor se da de baja del Pasivo y se acredita en la cuenta de Resultados Acumulados Efecto Adopción NIIF 1era vez.
- Activos Fijos.- Se realizó el recálculo de la depreciación del Activo Fijo (Vehículos), dándoles una vida útil de tres años más y un valor residual del 3%.
- Jubilación Patronal- Se contrato los servicios de la empresa Actuaría C.Ltda., para que realice el cálculo actuarial de las Provisiones sociales por concepto de jubilación y desahucio.
- Reserva de Capital.- La cuenta de Reserva de Capital por US\$ 25.007 fue objeto de reclasificación a la cuenta de Resultados Acumulados Efecto Adopción NIIF.
- Resultados acumulados ejercicios anteriores.- Esta cuenta de resultados acumulados años anteriores por US\$ 165.091 fue objeto de reclasificación a la cuenta Resultados Acumulados Efecto Adopción NIIF.

La cuenta Resultados Acumulados Efecto Adopción NIIF, presenta un saldo positivo de US\$ 194.395 al cierre del periodo, saldo que incluye los ajustes por NIIF más la reclasificación de cuentas de Reserva de Capital y Resultados acumulados ejercicios anteriores, el saldo de la cuenta sirve para realizar futuros aumentos de capital y compensar pérdidas.

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Inalda S.A. al 31 de diciembre del año 2012, han sido auditados por la firma Audisupport Cia. Ltda. y revisados por el Comisario, 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 \$1.694.766,67, e Ingresos no operacionales por \$121.649,74 que comprende intereses ganados por

financiación a clientes, intereses ganados por inversiones, interés por mora e ingresos por multas.

El Costo de Ventas de lotes y casas por \$1.026.625,55

Los Gastos Administrativos, Ventas y Financieros por un valor de \$568.478,31.

Con estos resultados se obtiene una Utilidad en el ejercicio de \$221.312,55, de los cuales \$33.196,88 se destina a Participación de Utilidad a Trabajadores y \$45.823,21 se pagará por concepto de Impuesto a la Renta por el año 2012.

La tarifa de impuesto a la renta que rige para sociedades es del 23%, sin embargo esta empresa por efecto de pago de plusvalías al municipio del cantón Mejía, cuyos valores según la ley deberían servir como crédito tributario dentro del año en que se produjo y como esta empresa no alcanza a utilizar estos valores pagados pierde esa porción de crédito tributario lo que significa que Inalda S.A. contribuye con una tasa del 32,26%.

## BALANCE GENERAL

### 1. Activos Corrientes

	Año 2011	Año 2012
Bancos	91.359,39	159.068,81
Anticipo I/ Renta	34.031,52	30.251,74
Activo Corriente	3.851.016,01	3.085.283,28

En la cuenta Activo Corriente tenemos una disminución del 20%; en este año se realiza un préstamo a la empresa Promocronos S.A. por \$99.964,47. La cuenta Bancos incrementa en un 43 % respecto al 2011. Se pagó el Anticipo a la Renta por \$30.251,74, con una reducción del 11% con respecto al periodo anterior.

### 2. Activos No Corriente

	Año 2011	Año 2012
Activos Fijos Depreciables	92.662,89	63.519,96
Activos Fijos No Depreciables	391.655,30	2860,00
Activo No Corriente	484.318,19	66.379,96

En Activos No Corrientes tenemos una reducción del 86% frente al 2011, debido a que Inmobiliaria Inalda decidió desinvertir en otras compañías.

Los Activos Fijos van disminuyendo por la depreciación que año tras año sufre el Activo.

### 3. Pasivos

	Año 2011	Año 2012
Pasivo Corriente	2.840.824,63	357.534,16
Pasivo No Corriente	1.187.462,03	2.259.544,66
Pasivos	4.028.286,66	2.617.088,82

En el análisis de la Cuenta de Pasivo Corriente tenemos un decrecimiento del 87.41% equivalente a \$2,843,290.47, debido a la cantidad de lotes que fueron escriturados a lo largo de 2012 y la reclasificación de la cuenta ingresos e intereses por realizar del activo corriente a largo plazo (diferido).

En la cuenta Pasivo No Corriente ha incrementado un 47.45%, en esta cuenta integran los Ingresos de cuotas por realizar de clientes y los pagos por adelantado que han realizado a los lotes de terreno.

### 4. Patrimonio

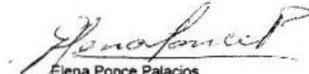
El Patrimonio de Inmobiliaria Inalda es de \$534,484.42 se ha mantenido con el mismo Capital de \$25,0000.00 y Reserva legal de \$20,011.80, y con un resultado del período de \$221,312.55.

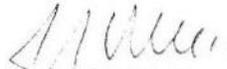
Con estas cifras del Balance General al 31 de diciembre de 2012, se concluye que la Compañía se encuentra en una situación económicamente satisfactoria, que ha cumplido con todas las obligaciones fiscales, laborales y comerciales.

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 2012.

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 2012.

Muy atentamente,

  
Elena Ponce Palacios  
PRESIDENTE

  
Ignacio Ponce Palacios  
GERENTE GENERAL