

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 2013.

Economía Ecuatoriana en el 2013

Inflación

El crecimiento económico del país durante el año 2013 fue del 4.20%.

Ecuador registró una inflación anual de 2,70% en 2013, la inflación anual más baja desde hace ocho años, según el último reporte del Índice de Precios al Consumidor (IPC), publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

En diciembre de 2013, el país registró una inflación mensual de 0,20% en comparación al -0,19% del duodécimo mes del año previo.

La división de Alimentos y Bebidas no Alcohólicas es la que más contribuyó en la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor con el 35,26% del total, seguida de Bebidas Alcohólicas y tabaco con el 22,02%.

La Canasta Básica se ubicó en 620,86 dólares, mientras el ingreso familiar mensual con 1,6 perceptores es de 593,60 dólares.

Remesas

Las remesas llegadas a Ecuador desde el exterior ascendieron en el segundo trimestre del año a 616,9 millones de dólares, mientras que durante el primer trimestre se situaron en 552,2 millones, lo que representa un incremento del 11,7%, según el Banco Central.

La entidad atribuyó esta mejora a la relativa estabilización del entorno económico mundial que evidencia el proceso de estabilización de China y los indicios de salida de la recesión de Europa.

Del volumen de recursos que entraron al Ecuador, 302,6 millones de dólares procedían de Estados Unidos, lo que representa el 49% del total; 195,8 millones de España 31,7% y 42,3 millones de Italia 6,9%.

El volumen de remesas llegado al país desde el resto del mundo fue de 76,2 millones de dólares.

Balanza Comercial y otros aspectos

Ecuador cerró el periodo enero-octubre 2013 con una balanza comercial de \$ - 1.059,88 millones, según informó el Banco Central del Ecuador. La balanza comercial a octubre, que registra las ventas y compras a nivel de comercio exterior que hace el país, es la segunda más desfavorable, luego de la registrada entre enero a diciembre del 2010, cuando fue de \$ -1.978,73 millones. La balanza a octubre del 2013 sufrió un deterioro importante, si se considera que entre enero y octubre del 2012 fue positiva, con \$ 20,87 millones.

Entre enero-octubre del 2013 Ecuador realizó exportaciones por \$ 20.752,45 millones, sin embargo las importaciones fueron de \$ 21.512,33 millones. La balanza petrolera que se obtiene de la diferencia entre los productos petroleros vendidos y los comprados terminó en \$ 6.760,09 millones.

Sin embargo, la balanza no petrolera terminó a octubre en \$ -7.819,96 millones. El déficit de la balanza comercial es uno de los problemas estructurales profundos que tiene el país.

La Reserva Internacional de Libre Disponibilidad (RILD) al 13 de diciembre del presente año se situó en 4.894 millones de dólares, según el BCE.

El porcentaje de la Deuda Externa Pública en relación al PIB, según el BCE se encuentra en alrededor del 13,90%.

Según el INEC, la Tasa de Desempleo fue del 4,55 % y el subempleo en el 42,69 %.

El Riesgo Países de 544 puntos, según información del BCE.

La Tasa Activa actual del Banco Central del Ecuador es de 8,17% y la Pasiva en 4,53%

Sector de la Construcción

El sector de la construcción es uno de los sectores que más ha crecido en el año 2013, contribuyó con el crecimiento del PIB con un 3.5%.

Los créditos hipotecarios del BIESS ascendieron a \$85.5 millones de dólares en el año 2013 mientras que la banca privada otorgó en este mismo año \$1.38 millones de dólares.

Entre los productos que más subieron fueron equipo de aire acondicionado, pinturas anticorrosivas, aditivos para hormigones, pinturas al látex, equipo para lavado y secado de ropa y hormigón premezclado.

Los productos que bajaron están los ladrillos comunes de arcilla, tubos y acero negro galvanizado, calderas, centrales telefónicas, bloques de hormigón, tubos y postes para cerramiento y equipo para detección de incendios.

INMOBILIARIA INALDA EN EL AÑO 2013

En el ejercicio económico 2013 fue un año muy satisfactorio, se cumplieron con los objetivos establecidos por parte de la Administración, Construcción y Ventas, igual que el año anterior las ventas de contado se mantuvieron con 22 lotes vendidos, al cierre de este año la cantidad de lotes totalmente pagados son 829.

Se escrituraron en este año 157 lotes, 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 911 lotes vendidos, tenemos 717 lotes escriturados.

Las obras de la Urbanización se terminaron por completo y se corrigió ciertas fallas en una tubería de alcantarillado.

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Inalda S.A. al 31 de diciembre del año 2013, 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 por ventas de lotes fueron de \$1.448.180,79, e Ingresos no operacionales por \$136.586,27 que comprende intereses ganados por reserva de lotes de clientes, intereses ganados por inversiones e ingresos por multas.

El Costo de Ventas por \$955.096,03

Los Gastos Administrativos, Ventas y Financieros por un valor de \$420.331,80.

Con estos resultados se obtiene un Resultado del período de \$209.339,23, de los cuales \$31.400,88 se destina a Participación de Utilidad a Trabajadores y \$36.130,76 se pagará por concepto de Impuesto a la Renta por el año 2013.

BALANCE GENERAL

1. Activos Corrientes

	Año 2012	Año 2013
Bancos	159.068,81	20.236,67
Anticipo I/ Renta	30.251,74	23.604,78
Activo Corriente	3.085.283,28	2.289.084,04

En la cuenta Activo Corriente tenemos una disminución del 26%; en este año se realizó inversiones en documentos de titularización crediticia en la Empresa Comandato por \$296.000,00 y \$99.514,66 el 17 de octubre y 17 de diciembre con una tasa de interés fija anual de 8.25% a un plazo de 34 y 47 meses respectivamente; éstas inversiones se realizaron a través de la Bolsa de Valores de Quito, por intermedio de Mercapital Casa de Valores S.A.

Se mantiene el anticipo por compra de casas en el Conjunto Acanthus por \$793.448,87.

La cuenta de Anticipo Impuesto a la Renta disminuyó en 22% con respecto al periodo anterior por el decrecimiento del activo, sin embargo en el resultado de la Conciliación Tributaria del año 2013 tenemos un saldo en exceso pagado de \$17.288,27 por efecto de Impuestos a la plusvalía y anticipo de Impuesto a la Renta pagados, cuyos valores no alcanzan a compensarse en la liquidación del impuesto y que no son sujeto de

devolución por parte del SRI, por lo tanto la incidencia en el Impuesto para esta Compañía sube al 32.53%, es decir un 47.86% más de la base legal del 22%, así mismo el año pasado el valor real que significó el Impuesto a la Renta por esta Compañía fue de una tasa del 30.46 %.

2. Activos No Corriente

	Año 2012	Año 2013
Activos Fijos Depreciables	63.519,96	68.371,71
Activo No Corriente	66.379,96	71.231,71

Los activos fijos sufrieron un pequeño incremento del 7% debido a la adquisición y venta de un vehículo de la Compañía.

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

3. Pasivos

	Año 2012	Año 2013
Pasivo Corriente	436.554,25	1.093.237,92
Pasivo No Corriente	2.259.554,66	669.805,90
Pasivos	2.696.108,91	1.763.043,82

En el análisis de la Cuenta de Pasivo Corriente tenemos un incremento del 60% equivalente a \$656.684, debido a que la cuenta de Ingresos cuotas por realizar de clientes se traslado proporcionalmente del Pasivo Diferido al Pasivo Corriente, valor que se irá liquidando mediante escrituras de ventas en el año 2014.

En la cuenta Pasivo No Corriente ha disminuido un 70%, 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

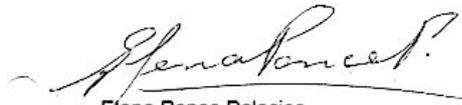
El Patrimonio de Inmobiliaria Inalda es de \$597.271,92, se ha mantenido con el mismo Capital de \$25.0000,00, Resultados acumulados de periodos anteriores por un total de \$410.395,92, y con un Resultado del Período de \$141.807,59.

Con estas cifras del Balance General al 31 de diciembre de 2013, 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 2013.

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 2013.

Muy atentamente,


Elena Ponce Palacios
PRESIDENTE


Ing. Com. Ignacio Ponce Palacios
GERENTE GENERAL