

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 2014.

Economía Ecuatoriana en el 2014

El crecimiento económico del país durante el año 2014 fue del 4%.

Ecuador cerró el 2014 con una inflación de 3,67% anual, lo que representa un incremento frente al 2,70% registrado en el 2013, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos. Por otro lado, la inflación de diciembre del año pasado fue de 0,11%, mientras que el mismo mes del 2013 la cifra alcanzó el 0,20%. La canasta básica familiar se ubicó en USD 646,30.

Las Remesas enviadas al país principalmente de Estados Unidos y España alcanzaron el monto de \$2.490 millones.

Este año el total de las exportaciones alcanzó 25.732 millones de dólares mientras que las importaciones llegaron a 26.459 millones dando como resultado una balanza comercial deficitaria de \$727 millones. El año pasado la balanza comercial había cerrado con un déficit de 1.213,8 millones de dólares.

El gobierno impuso una política indirecta de restricción de las importaciones mediante medidas administrativas como normas para los productos importados, reglamentos de calidad, eficiencia energética y etiquetado, entre otros.

El petróleo, el principal producto de exportación del país, sumó 11.716 millones de dólares en ventas, le siguieron el camarón con exportaciones por 2.170,9 millones de dólares, un 21% del total; el banano y plátano con ventas por 2.156,5 millones, un 20,9%; y el cacao y elaborados con 5,1%, entre los principales

La Reserva Internacional de Libre Disponibilidad se situó en 3.949 millones de dólares.

El porcentaje de la Deuda Externa Pública en relación al PIB se encuentra en alrededor del 17,40%, la Tasa de Desempleo fue del 4,54 %, la Tasa Activa es de 7,84% y la Pasiva en 5,22%

El Riesgo País fue de 569 puntos, según información del BCE.

Sector de la Construcción

El monto que el sistema financiero público y privado entregó en préstamos hipotecarios fue de 1.865 millones hasta el mes de octubre de 2014, hubo un incremento de 6,8%, con relación al mismo período del 2013. La reducción en el tiempo de entrega del dinero fue una de las principales razones para el incremento de los préstamos para vivienda. En Quito, el trámite para acceder a un préstamo se redujo de 240 días a menos de 60. En mayo pasado, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social firmó un convenio con un grupo de inmobiliarias para agilizar el proceso de entrega del crédito y reducir los tiempos. El 97% de los préstamos para vivienda era menor a los USD 100 000, de acuerdo con el Biess, el 35% de los créditos se destinó a vivienda de un valor de hasta USD 30 000.

La construcción de vivienda genera empleo de baja calificación en zonas urbanas, y mueve la industria nacional de cerámica, piezas sanitarias, etc. De cada dólar que se destina en la construcción de una vivienda, USD 0,75 van directamente a materiales de construcción. Como factor que ha motivado la reactivación de la industria de la construcción es a la estabilidad en el precio de los materiales de construcción, como ejemplo el hierro, se ha mantenido en un precio promedio de USD 7 el kilo durante los últimos cuatro años.

El sector inmobiliario espera que en el 2015 el crecimiento en el monto de préstamos hipotecarios supere el 10%. Antes del 2009 la mayor parte de oferta era de propiedades arriba de los USD 60 000. La tendencia se revirtió y ahora se acerca más a los nichos sociodemográficos que tradicionalmente han tenido menos acceso a vivienda. En contexto según datos entregados por el sector inmobiliario, el déficit de vivienda en el país se ubica entre las 400 000 y 700 000 unidades habitacionales. Unos 40 000 hogares acceden a vivienda nueva cada año.

INMOBILIARIA INALDA EN EL AÑO 2014

En el ejercicio económico 2014 fue un año muy satisfactorio, se vendieron los lotes en su totalidad. Las escrituras en este año fueron de 85 lotes, con un total de 915 lotes vendidos, tenemos 843 lotes escriturados. Como meta final de la Urbanización El Porvenir, se espera terminar de escriturar los 72 restantes hasta el mes de junio de 2015.

En los primeros meses del año 2015 se estima adquirir un lote de terreno ubicado en el sector de Tumbaco para la construcción de departamentos.

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Inalda S.A. al 31 de diciembre del año 2014, han sido auditados por el Señor Segundo Alba, auditor independiente y revisados por el Comisario el Señor 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 \$785.588,22, e Ingresos no operacionales por \$349.891 que comprende intereses ganados por reserva de lotes de clientes, intereses ganados por inversiones e ingresos por multas y utilidad en venta de un activo fijo.

El Costo de Ventas por \$440.231.34

Los Gastos Administrativos, Ventas y Financieros por un valor de \$368.457,87.

Con estos resultados se obtiene un Resultado del período de \$255.106,90, de los cuales \$38.266,04 se destina a Participación de Utilidad a Trabajadores y \$41.056,69 como Impuesto a la Renta causado por el año 2014.

BALANCE GENERAL

1. Activos Corrientes

	Año 2013	Año 2014
Bancos	20.236,67	205.755,58
Anticipo // Renta	23.604,78	19.226,48
Activo Corriente	2.289.084,04	1.301.058,91

En la cuenta Activo Corriente tenemos una disminución del 43%; en este año se mantuvieron las inversiones en documentos de titularización crediticia en la Empresa Comandato cancelándonos en el plazo acordado el interés y capital; éstas inversiones se realizaron a través de la Bolsa de Valores de Quito, por intermedio de Mercapital Casa de Valores S.A.

La compañía desistió de la compra de casas a la compañía Promocronos, por lo que se realizó un contrato de resciliación en enero de 2014.

La cuenta de Anticipo Impuesto a la Renta disminuyó en 19% con respecto al periodo anterior por el decrecimiento del activo.

De acuerdo a los resultados obtenidos en el presente ejercicio y una vez descontado los pagos por anticipo de Impuesto a la Renta, retenciones y pagos por plusvalías, tenemos un Impuesto a la Renta por pagar de \$7.996,69.

2. Activos No Corriente

	Año 2013	Año 2014
Activos Fijos Depreciables	68.371,71	44.873,59
Activo No Corriente	71.231,71	534.086,41

Los activos fijos sufrieron una disminución del 35% debido a la venta de un vehículo de la Compañía.

El Activo No Corriente tuvo un incremento de \$462.854 debido a la compra de Acciones/Participaciones en la compañía Promocronos de \$326.000

3. Pasivos

	Año 2013	Año 2014
Pasivos	1.763.043,82	1.065.104,91

En el análisis de la Cuenta de Pasivo Corriente tenemos una disminución del 39%, debido a que la cuenta de anticipos de clientes se va liquidando mediante escrituras

de ventas. De igual forma la cuenta de provisiones en construcción va disminuyendo conforme se va liquidando los gastos en la Urbanización.

4. Patrimonio

El Patrimonio de Inmobiliaria Inalda es de \$770.040,41, se ha mantenido con el mismo Capital de \$25.0000,00, Reserva Legal por \$20.011,80, Reservas Facultativas por un total de \$519.015 y con un Resultado del Período 2014 de \$175.784,17.

Con estas cifras del Balance General al 31 de diciembre de 2014, 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 2014.

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 2014.

Muy atentamente,



Elena Ponce Palacios
PRESIDENTE



Ing. Com. Ignacio Ponce-Palacios
GERENTE GENERAL