



**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 2015.

**Economía Ecuatoriana en el 2015**

La estrepitosa caída del precio internacional del petróleo a niveles de más del 50% cotizándose a \$ 26,55, la revaluación del dólar que se ha fortalecido frente a las demás monedas del mundo y las devaluaciones monetarias de nuestros vecinos sumado al excesivo gasto fiscal del gobierno han desembocado en la crisis económica que ha comenzado a golpear las actividades económicas del país.

El crecimiento económico del país durante el año 2015 fue de tan solo 0,4%, que comparado con el año anterior que llegó a niveles cercanos al 4%, podemos visualizar la gravedad que significa dicha caída.

Ecuador cerró el 2015 con una inflación de 3,38% anual, la tasa de desempleo muestra índices del 4,77% , el subempleo del 12,87%, la pobreza se ubica en una tasa del 23,3% y la pobreza extrema en el 8,45%. Las tasas de interés se ubicaron en 9,15% para las activas y 5,62% para las pasivas.

Las Remesas enviadas al país principalmente de Estados Unidos y España alcanzaron el monto de \$ 2377,8 millones.

El 2015 cerró con un record comercial negativo de \$ 2.092,4 millones a pesar de que con las salvaguardias las importaciones se restringieron en un 22,6%.

El Riesgo País se ubico en 1.262 puntos, según información de J.P.MORGAN.

**Sector de la Construcción**

La construcción de vivienda y oficinas presenta una caída del 65%, que aparte de la crisis económica que se va desarrollando a una gran velocidad, el proyecto presentado por el Ejecutivo que intentaba modificar gravando con un impuesto a la renta a las plusvalías y modificando la tributación para las herencias, motivó que se pierda dinamismo en esta actividad. El BIESS, por otro lado limitó el crédito hipotecario a \$

150.000 dlls. y bajó la tasa de interés del 8,6% al 5,99% para vivienda de interés social, el monto que desembolsó para este sector fue de 1.251 millones.

## **INMOBILIARIA INALDA EN EL AÑO 2015**

En el ejercicio económico 2015 fue un año muy satisfactorio, se concluyó con la escrituración de los 73 lotes finales, con esto queda el 100% de lotes vendidos que alcanzó a 915 unidades en total.

Los Estados Financieros de Inmobiliaria Inalda S.A. al 31 de diciembre del año 2015, 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 \$ 728.140,70 más Ingresos no operacionales por \$ 226.865,90 que comprende intereses ganados por reserva de lotes de clientes, intereses ganados por inversiones, intereses por depósitos a plazo, ingresos por multas.

El Costo de Ventas por \$404.527,35

Los Gastos Administrativos, Ventas y Financieros por un valor de \$478.432,77.

Con estos resultados se obtiene un Resultado del período de \$ 72.046,48, de los cuales \$10.806,97 se destina a Participación de Utilidad a Trabajadores y \$37.579,80 como Impuesto a la Renta causado por el año 2015.

### **BALANCE GENERAL**

#### **1. Activos Corrientes**

	Año 2014	Año 2015
Bancos	487.889,49	256.193,80
Documentos y Ctas por Cob	262.670,39	10.442,26
Anticipo I/ Renta	33.342,13	25.902,11
Otros activos corrientes	112.392,66	2.304,33
Inventarios	404.764,24	0,00
Activo Corriente	1'301.058,91	294.842,50

En la cuenta Activo Corriente tenemos una disminución del 77%; en este año se liquidaron las inversiones en documentos de titularización crediticia en la Empresa Comandato y se realizaron depósitos a Plazo en la Institución Financiera Diners Club.

La cuenta de Anticipo Impuesto a la Renta disminuyó en 23% 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 \$ 11.677,69

## 2. Activos No Corriente

	Año 2014	Año 2015
Activos Fijos Depreciables	44.873,59	473.430.10
Activo No Corriente	534.086,41	182.739,61

Los activos fijos aumentaron en un 1055% por la compra de un Terreno en la Parroquia de Tumbaco. El activo no Corriente tuvo un decremento de \$ 351.346,80 debido a la liquidación de los valores de inversiones que se mantenían como Largo Plazo de los documentos de titularización crediticia y también por el ajuste a valor patrimonial de las Acciones/Participaciones mantenidas en la compañía Promocronos.

## 3. Pasivos

	Año 2014	Año 2015
Pasivos	1.065.104,91	157.312,09

En el análisis de la Cuenta de Pasivo Corriente tenemos una disminución del 85%, debido a que la cuenta de anticipos de clientes ya se liquidó en su totalidad por la facturación y escrituración de los 73 lotes pendientes, de igual forma la cuenta de provisiones en construcción que va disminuyendo conforme se va liquidando los gastos en la Urbanización.

#### 4. Patrimonio

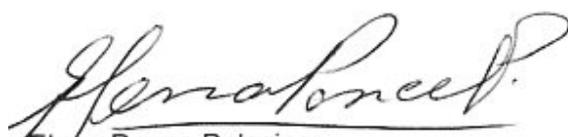
El Patrimonio de Inmobiliaria Inalda es de \$793.7700,12, se ha mantenido con el mismo Capital de \$25.0000,00, Reserva Legal por \$12.500,00, Reservas Facultativas por un total de \$702.310,97 y con un Resultado positivo del Período 2015 de \$23.659,71.

Con estas cifras del Balance General al 31 de diciembre de 2015, 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 2015.

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 2015.

Muy atentamente,

  
Elena Ponce Palacios  
PRESIDENTE

  
Ing. Com. Ignacio Ponce Palacios  
GERENTE GENERAL