

INFORME ANUAL DE LA ADMINISTRACIÓN

Señores Accionistas:

Inmobiliaria Inalda S.A. presenta a su consideración, el informe anual de la administración correspondiente al ejercicio económico 2006.

ENTORNO ECONOMICO

En el año 2005, después de haber tenido el país en lo económico y social un régimen de facto, que hizo tabla rasa de todos los principios constitucionales resquebrajando la seguridad jurídica, con la destitución del presidente Coronel Lucio Gutiérrez; el año 2006, el País entro en una aparente calma llena de expectativas, desaciertos, logros e incertidumbre, con una interminable entrada y salida de ministros de estado y un periodo preelectoral, esto determino que la oportunidad de que se establezca un Tratado de Libre Comercio con el principal socio comercial del Ecuador se vio truncada a pesar de los esfuerzos de los negociadores por obtener mejores condiciones para el país y otras de las principales causas fue el constante cambio de reglas de juego entre el estado y la libre empresa, el 26 de noviembre del 2006 se eligió como presidente del Ecuador al Economista Rafael Correa Delgado quien mostró una posición radical frente a temas como el tratado de libre comercio y renovación de la base de Manta y planteo una reforma profunda a través de una Asamblea Constituyente y el ofrecimiento de planes de vivienda canalizados a través de constructoras privadas y con un bono por parte del estado lo que reactivaría el área de la construcción y ayudaría a disminuir el déficit de vivienda que llega a 1.4 millones de unidades, de concretarse este objetivo también beneficiaría la reducción del índice de desocupación ya que cada unidad de vivienda generará tres puestos de trabajo directo y dos indirectos. además de impulsar al área de producción y comercialización de los insumos que se emplea en la construcción, en lo económico la tasa de interés activa que al 31 de diciembre del 2006 alcanzo el 8,9 % y con una inflación del 2.87% anual que es inferior a la registrada en el año 2005, que fue del orden del 3.14% lo que a determinado una baja a nivel de precios en los bienes y servicios en el entorno local esto significo que se mantengan los costos de producción internos en beneficio de la competitividad del país y beneficiando directamente a las exportaciones no petroleras.

El crecimiento del PIB según el Banco Central fue del 4.32% en el año 2006 y se estima que para el 2007 estaría alrededor del 3.5% este se debe a que el comercio exterior ecuatoriano no tendrá un buen desempeño en el 2007 en la exportación de productos tradicionales a pesar que el precio del petróleo se mantendrá en los niveles registrados, pero no beneficiara al país debido a la falta de inversión privada

En el campo de servicios públicos básicos (Luz eléctrica, Agua Potable, Combustibles) se han mantenido sin sufrir incrementos lo que ha favorecido a todos los sectores, de la construcción, Industrial, Comercial, de Servicios, Agrícolas y otros al no verse afectados en el costo de la operación,

Como punto favorable se destaca el elevado nivel de la reserva monetaria de libre disponibilidad que al 31 de diciembre del 2006 sumo la cantidad de 2.346 millones de dólares.

Al finalizar el año 2006, el desempleo ha tenido un ligero descenso ubicándose en el 9.03 % debido a proyectos de gran envergadura que se construyeron o están en proceso de construcción como los aeropuertos de Quito y Guayaquil , el túnel Guayasamín, varios viaductos, la carretera a la costa entre otros, el salario básico unificado fue de \$ 160,00 y la canasta vital de \$ 302,00.

Con relación al riesgo País a Diciembre del 2006 fue de 812 reflejándose una alza, lo que se cree que puede incidir a que capitales externos tengan intenciones de no invertir en el país siendo esto negativo y se debe a la incertidumbre por las políticas de estado que tome el nuevo gobierno del Economista Correa ya que afectara al crecimiento en el PIB.

Por esta razón es fundamental que el Gobierno desarrolle una amplia campaña de información donde se de a conocer en que campos o temas beneficiaran a los intereses nacionales tomando como referencia que los países Limítrofes cerraron sus negociaciones con el país del norte.

Otra causa que puede perjudicar en el desarrollo productivo de la libre empresa y en el plano económico en general será que el 2007 será un año, eminentemente de confrontación entre la clase política y el nuevo gobierno por la instalación de la Asamblea Constituyente.

Con este escenario el Gobierno debe propender a alcanzar un objetivo de metas y acuerdos políticos donde se deje de lado las prebendas y los beneficios individuales para crear una nación productiva, justa y solidaria.

En cuanto a las medidas que deberá implementar el Gobierno para reactivar el sistema comercial y productivo se sintetizan fundamentalmente en tres frentes:

PRIMERO: El fortalecimiento de las finanzas públicas a través de diversas medidas como por ejemplo: concretar la reorganizar la Corporación Aduanera. la supresión de subsidios como el del gas con políticas que no afecten a los niveles sociales más necesitados, realizar la venta de los Bancos Estatales, disminuir el gasto corriente y la lucha frontal tendiente a erradicar la corrupción a todo nivel.

SEGUNDO: Generar una estabilidad política y social que permita el desarrollo económico con la implementación de programas dirigidos a fomentar la productividad y competitividad en todos los campos

TERCERO: Por último el tercer frente y que es el clamor de todas las cámaras y quienes contribuyen con la economía del país es la seguridad jurídica donde existan Reglas claras y permanentes que garanticen las reglas claras del juego, lo cual permitiera el retorno de capitales y que se invierta en el país sin ningún temor.

Con relación al nicho al cual pertenece INALDA S.A. cabe señalar que en los últimos cinco años se duplico el movimiento económico del sector inmobiliario en el 2001, la cifra se ubico en 1662 millones y en el año 2006, se incremento a 3400 millones de dólares esto se debe al incremento de créditos hipotecarios y a la estabilidad de los costos por la dolarización.

Una vivienda que esta entre los 20.000,00 a 30.000,00 dólares en el norte de ciudad de Quito esta dirigida al estrato medio y medio alto de la población mientras que las unidades populares oscilan entre los 12.000,00 y 15.000,00 dólares y se ubican en la periferia de la ciudad, la preferencia de los comparadores en el distrito metropolitano de Quito es del 87% que opta por una casa y el 13% por un departamento.

En cambio en la Ciudad de Cuenca la preferencia es por los departamentos la razón es la calidad de los servicios en esta urbe un departamento de 100 m³ se valora entre los 50.000,00 a 60.000,00 de acuerdo al tipo de acabados y servicios adicionales, mientras que las casa van de 30.000,00 a 50.000,00 dólares en el año 2006, según el Banco Central se movieron 150 millones de dólares por la venta de bienes inmuebles.

Mientras que en la Ciudad de Guayaquil según la cámara de construcción la tendencia mayoritaria es hacia los estratos poblacionales medio bajo y bajo en un 90% y el restante 10% va dirigido al estrato medio alto que optan por un departamento.

En el caso de Manta se urbanizaron aproximadamente 180 hectáreas siendo la más solicitada la ubicada en la zona de los acantilados y en la parte alta del suroeste de la ciudad, siendo sus compradores en un 60% provenientes de Quito y de la sierra en general, siendo el grupo Nobis, mutualista Pichincha y Benalcazar quines dieron el impulso y llenaron las expectativas dando facilidades de pago y su financiamiento, en este segmento se movilizó un aproximado de 110 millones de dólares.

Y en las zonas playeras de Atacames, Tonsura, península de Santa Elena y de la provincia de Manabí se ha dado un auge inmobiliario debido al boom turístico siendo los precios de 25.000,00 a 130.000,00 dólares aquí tenemos dos tipos de financiamiento el comercial que es de corto plazo de 1 a 4 años y el hipotecario largo plazo.

De la remesa que envían los emigrantes \$ 2.450 millones de dólares el 5% se dedica a la adquisición de bienes inmuebles y esta baja inversión se debe al financiamiento ya que no todos cumplen con los requisitos para acceder a los créditos que ofrecen las instituciones financieras.

ANALISIS DE LA OPERACION

En el año 2006, INALDA S.A. de acuerdo como lo indica su Objeto Social y tomando en cuenta la reactivación del sector inmobiliario, se adquirió un lote de terreno de tres cientos diez mil novecientos ochenta y un metros cuadrados, en la parroquia de Machachi, cantón Mejía de la provincia de Pichincha, por un valor de un millón de dólares, para su financiamiento se recurrió a obligaciones financieras con dos instituciones del exterior y a los accionistas, las obligaciones que se contrajo con los accionistas fueron canceladas dentro de este periodo, el predio en mención fue lotizado en 906 lotes y 410 de estos lotes ya fueron vendidos, debiéndose entregar las escrituras una vez que se realice la venta total y su cancelación por parte de los compradores, además se esta realizando las obras de infraestructura para su urbanización y el costo de estas obras alcanzo en este periodo a US\$ 255.590,95.

GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración en el año 2006, suman la cantidad de US\$ 110.181,22

GASTOS FINANCIEROS.

En el año 2006, los gastos financieros fueron de US\$ 38.473.75

DOCUMENTOS POR COBRAR:

El valor de las cuentas por cobrara a los clientes por concepto de la venta de los terrenos asciende al 31 de diciembre del año 2006, a US\$ 128.894,80

I

ACTIVOS

Los Activos de la Compañía al 31 de Diciembre del 2006 se componen del siguiente detalle con sus respectivos valore.

ACTIVO CIRCULANTE

	Diciembre 31	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Efectivo	18.374,56	28.815,70
Cuentas por Cobrar	180.900,50	16.823,54
TOTAL ACTIVO CIRCULANTE	<u>199.275,06</u>	<u>42.639,24</u>
Activo Fijo	1.457.010,43	
Cargos Diferidos	975,45	232,17
Total	<u>1.457.985,88</u>	<u>232,17</u>
TOTAL ACTIVOS	<u>1.657.260,94</u>	<u>42.871,41</u>

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS El Pasivo y Patrimonio se descompone en los siguientes rubros

PASIVO

	Diciembre 31	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Obligaciones Bancarias	(625.098,75)	
Cuentas por Pagar	(17.947,28)	(204,77)
Impuestos	(3.424,13)	(17,00)
Obligaciones Largo Plazo	(968.850,53)	
TOTAL PASIVO	(1.615.320,69)	(221,77)

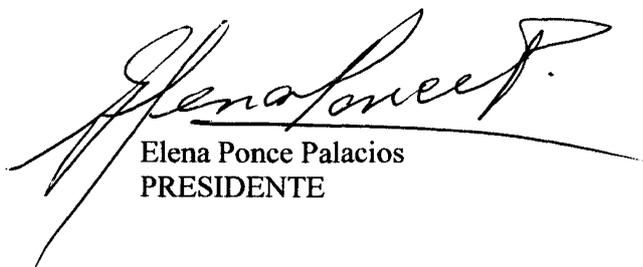
PATRIMONIO

	Diciembre 31	
	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Capital Social	(25.000,00)	(25.000,00)
Aportes Futura Capitalización	(56,61)	(56,61)
Reserva Legal	(689,13)	(498,51)
Reserva de Capital	(25.007,17)	(25.007,17)
Resultados Acumulados	8.812,66	10.155,20
Utilidades del Ejercicio		(2.242,55)
Total Patrimonio	(41.940,25)	(42.649,64)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	(1.657.260,94)	(42.871,41)

AGRADECIMIENTO.

Al concluir este informe quiero dejar constancia de nuestro agradecimiento a todo el personal que labora en la Compañía quienes durante el año 2006 ayudaron a resolver en forma efectiva y oportuna los diferentes problemas que se presentaron, que fue sin lugar a dudas la mejor colaboración a la toma de decisiones de parte de esta Gerencia y a ustedes señores Accionistas por la confianza depositada.

Atentamente.



Elena Ponce Palacios
PRESIDENTE



Ignacio Ponce Palacios
GERENTE GENERAL