

INFORME ANUAL 2009



INTERANDINA INMOBILIARIA CIA LTDA

GERMAN WORM CHIRIBOGA
GERENTE GENERAL

Quito, 24 de Marzo de 2010



Señores socios :

De acuerdo a lo dispuesto por los estatutos de la compañía y a lo determinado por la Superintendencia de Compañías, presento a ustedes mi informe sobre el ejercicio económico del año 2009.

El año 2009 tuvo cierta inestabilidad en los primeros meses, pero en el segundo trimestre los indicadores económicos se estabilizaron generando mayor tranquilidad para el desarrollo de las actividades, con la excepción del tema de empleo que sigue siendo un problema.

Las perspectivas para este año 2010 son similares a lo ocurrido en el año previo, por lo que los resultados estimados no tendrán grandes variaciones ni en ingresos ni en gastos, salvo que ocurran eventos inesperados que afecten a esas variables.

En lo referente a las cifras de los estados financieros de nuestra compañía debo señalar que para el 2009, el balance sigue reflejando una posición solvente, con resultados positivos en la gestión y con bajo nivel de endeudamiento.

La liquidez institucional se mantuvo gracias a los buenos resultados y permanente presión sobre los arrendatarios para que cumplan sus obligaciones, lo que ha permitido una mejor gestión del efectivo.

Durante el año 2009 se concluyeron todas las acciones pre legales y legales contra algunos inquilinos por lo que a la fecha de este informe no existe ningún arrendatario en esa situación.

Los ingresos del 2009, a pesar de que no se arrendaron todos los locales, experimentaron un aumento del 4,1%, gracias a las renegociaciones de los contratos, y a un adendum al contrato con Movistar. Los gastos generales se

redujeron 1,3% gracias al control sobre varios rubros pues sueldos y honorarios siguieron creciendo. Como es normal el principal gasto del año fue nuevamente el mantenimiento de tuberías y otros relacionados con la bomba de agua y ascensor.

El resultado final muestra una utilidad de USD 8.401,75 dólares antes de impuestos y participación de empleados, un 139,6% más que el año anterior, lo cual es una muestra del esfuerzo tanto en renovar contratos como en controlar los gastos.

Durante el 2010 se continuará con la política institucional de efectuar un mantenimiento permanente de las instalaciones para y evitar que la liquidez de la compañía se vea presionada ante eventuales atrasos o retiro de arrendatarios. De igual forma se intentará arrendar los locales y oficinas actualmente desocupados.

De acuerdo a lo solicitado por la normativa vigente señalo que la Compañía cumple con la Ley de Propiedad Intelectual y de Derechos de Autor, a pesar de ser casi nulo el uso de herramientas tecnológicas en nuestra empresa.

Finalmente debo manifestar que a pesar de varias visitas de interesados en la compra de la propiedad, no se ha podido concretar ninguna propuesta en firme y aunque el entorno del 2010 parece mejor que el de 2009, sigue siendo difícil encontrar un comprador al precio adecuado.

Atentamente,


Econ. Germán Worm Chiriboga
Gerente General

