

SS.S 84

INFORME DEL GERENTE GENERAL DE INMOSECTOR S.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS POR EL EJERCICIO ECONÓMICO 2006

Distinguidos Señores Accionistas:

En cumplimiento con las disposiciones legales y reglamentarias pertinentes, pongo a consideración de la Junta General de Accionistas el presente informe de actividades y labores correspondiente al ejercicio económico de 2006.

1. ENTORNO POLÍTICO ECONÓMICO

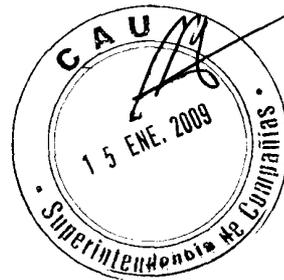
Durante el año 2006 en el Ecuador se desarrolló el proceso electoral para designar Presidente de la República, Legisladores y otras dignidades de elección popular. Este proceso trajo consigo la elección del señor economista Rafael Correa como Presidente de la República. Al respecto vale destacar que el Presidente electo, como uno de los ejes de su campaña, se opuso a la firma del tratado de libre comercio con los Estados Unidos de América, consecuentemente la posibilidad de que este tratado se firme es muy remota. A diciembre de 2006 la inflación anual alcanzó el 2.87%, un poco menor a la inflación de un año antes que fue del 3.14% y por debajo de la meta del gobierno que fue del 3.1%

Según datos del Banco Central del Ecuador la economía durante el ejercicio 2006 creció el 3.47%, y el PIB alcanzó los 40 mil millones de dólares.

La balanza comercial del país registra un superávit de \$1.277 millones, esto se debe principalmente a las exportaciones de petróleo. Las exportaciones crecieron un 6.5% en volumen y 15% en precio, además existe un interesante crecimiento en las exportaciones no tradicionales en un 10.3% en volumen y en un 6.8% en precio. Las importaciones crecieron un 3.2% en volumen y 10.3% en precio, lubricantes y combustibles presentan un crecimiento de 6.4% en precio y volumen y la importación de materias primas crecieron en volumen el 17.5%.

2. METAS Y OBJETIVOS

Los principales objetivos de la compañía para el ejercicio 2006 se cumplieron, ya que se negoció y suscribió contratos inmobiliarios que implican un significativo ingreso para la compañía.



3. CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL

Durante el ejercicio 2006 se ha dado estricto cumplimiento a las disposiciones de la junta general y se ha regularizado la situación societaria de la compañía.

4. INFORMACIÓN SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS

Durante el ejercicio 2006 no se presentaron hechos extraordinarios en la compañía que deban ser informados a los accionistas.

5. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA Y LOS RESULTADOS DE LA COMPAÑÍA AL CIERRE DEL EJERCICIO DEL AÑO 2006.

A continuación me permito incluir un análisis de la situación financiera de la compañía, comparado con el ejercicio económico precedente:

INMOSECTOR S.A.		
BALANCES GENERALES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005		
(Expresados en USA dólares)		
ACTIVO	2006	2005
Caja bancos	8,134	
Cuenta por cobrar	53,619	256,936
Deudores Varios	12,006	8,373
Otras cuentas por cobrar		36,573
Provisión Incobrables	(2,454)	(2,454)
Total activos corrientes	71,305	299,428
Propiedad planta y equipo	2,339,789	2,339,789
Depreciación acumulada	(334,439)	(200,412)
Total propiedad planta y equipo	2,005,350	2,139,377
TOTAL ACTIVOS	2,076,655	2,438,805
PASIVO		
Cuentas por pagar	410,001	980,454
Otras cuentas por pagar	60,867	77,458
Total pasivo corriente	470,868	1,057,911

Derechos de Uso	1,050,000	1,190,000
TOTAL PASIVO	1,520,868	2,247,911
PATRIMONIO		
Capital pagado	220,200	20,200
Reserva legal	18,032	11,296
Aportes futura capitalización	4,041	
Resultados acumulados	141,366	(20,923)
Resultados del ejercicio	172,149	180,320
Total patrimonio	555,787	190,893
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2,076,655	2,438,805

INMOSECTOR S.A. ESTADOS DE RESULTADOS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006 Y 2005 (Expresados en USA dólares)		
	2006	2005
INGRESOS		
Ingresos inmobiliarios	380,627	380,000
TOTAL INGRESOS	380,627	380,000
Gastos Administrativos	17,069	16,995
Depreciaciones	134,027	134,027
TOTAL GASTOS	151,096	151,022
UTILIDAD DEL EJERCICIO	229,531	228,978
25% IMPTO. RENTA	57,383	48,658
UTILIDAD NETA	172,149	180,320

De las cifras de los balances generales de los años 2006 y 2005 tenemos que los índices financieros más importantes son los siguientes:

INDICADORES	2006	2005
INDICE DE LIQUIDEZ	0.15	0.28
CAPITAL DE TRABAJO	-399,563	-758,483
RAZON DE ENDEUDAMIENTO	73%	92%
RENDIMIENTO SOBRE EL PATRIMONIO	45%	1.703%

5.1 SITUACIÓN FINANCIERA

El índice de liquidez de 0.15 al 31 de diciembre de 2006 muestra una situación muy delicada en cuanto a la capacidad que tiene la compañía de cumplir con sus obligaciones, considerando que debe cubrir los pasivos con el arrendatario en forma forzosa.

El capital de trabajo de USD - 399,563 al 31 de diciembre de 2006, así mismo nos muestra que la compañía se encuentra severamente limitada para realizar sus operaciones en forma normal.

Otro importante índice relacionado con la solvencia es la razón de endeudamiento, que al 31 de diciembre de 2006, muestra una mejora muy importante, ya que de 11.5 veces de deuda en relación con el patrimonio de los accionistas al 31 de diciembre de 2005, se ha disminuido a 2.7 veces, al 31 de diciembre de 2006. Esto coloca a la compañía en un menor riesgo frente a los acreedores.

5.2 ANÁLISIS DE OPERACIÓN

Los ingresos del ejercicio totalizaron USD 380,627 al 31 de diciembre del 2006, una ligera variación con relación al año anterior.

Los gastos administrativos totalizaron USD 17,069 al 31 de diciembre del 2006, valor muy similar al del año anterior. Los gastos por depreciaciones permanecen igual al 31 de diciembre del 2006 en USD 134,027 en relación con el año anterior.

La utilidad neta de USD 172,149 o el 45% de rendimiento sobre el patrimonio inicial, fue posible obtener por cuanto todos los gastos administrativos y de gestión necesarios para la marcha de la compañía, no fueron facturados hasta este ejercicio, situación que en los ejercicios siguientes cambiará.

6. PROPUESTA SOBRE EL DESTINO DE LAS UTILIDADES OBTENIDAS EN EL EJERCICIO ECONÓMICO

Recomiendo que el valor de las utilidades obtenidas al cierre del ejercicio económico 2006 sea destinadas íntegramente a la cuenta utilidades retenidas, para de esta forma fortalecer la posición financiera de la compañía, que será tan importante para enfrentar con éxito la operación en los ejercicios futuros.

7. RECOMENDACIONES A LA JUNTA GENERAL RESPECTO DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO

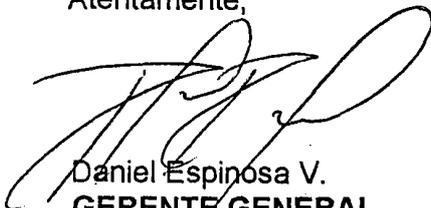
Para el ejercicio económico del 2006, recomiendo que la compañía considere un aumento de capital que fortalezca su patrimonio y posibilite el emprendimiento en nuevos proyectos inmobiliarios.

8. EL ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR POR PARTE DE LA COMPAÑÍA

Durante el ejercicio económico 2006, la compañía ha dado estricto cumplimiento a las normas de propiedad intelectual vigentes..

Con lo dicho, concluyo este informe de labores como Gerente General y quiero dejar expresa constancia de mi agradecimiento al Presidente de la compañía, por su incondicional apoyo.

Atentamente,



Daniel Espinosa V.
GERENTE GENERAL
INMOSECTOR S.A.

NOTARIA DÉCIMO SEXTA

De conformidad con lo dispuesto en el Art. 18 de la Ley Notarial doy fe, que la presente es FIEL COMPULSA de la COPIA CERTIFICADA que me fue presentada y devuelta al interesado. P.E.

Quito, a 22 de Julio de 2008

Dr. Gonzalo Román Chacón
NOTARIO

