

## INFORME DE GERENCIA DE INMOBILIARIAINDALO CIA. LTDA.

Quito, 15 de Marzo de 2008

Señores Socios:

Dando cumplimiento a las disposiciones legales vigentes, presento a Ustedes el informe anual de Administración de la compañía **INMOBILIARIAINDALO CIA. LTDA.** correspondiente al ejercicio económico 2007.

### I. ANÁLISIS SOCIOECONÓMICO DEL EJERCICIO 2007 Y PERSPECTIVAS DEL EJERCICIO 2008.

El año 2007, se caracterizó en el Ecuador por la sucesión de eventos de orden político con la inauguración de un nuevo gobierno y económico por la implementación de un nuevo modelo, que tuvieron incidencia directa en el desarrollo de las actividades productivas, por lo que es pertinente referirse en primera instancia a estos eventos:

#### **Situación Política:**

E Sr. Ec. Rafael Correa Delgado, que tomó posesión el 15 de Enero de 2007, no contó con bancada legislativa, habida cuenta de que durante el proceso electoral su movimiento político, Alianza País, no planteó candidaturas para la diputación en ninguna de las provincias del país. El inicio de la gestión gubernamental estuvo caracterizado por permanentes y graves enfrentamientos con los partidos políticos de oposición, que habían captado importantes bloques de diputados en el Congreso Nacional. El gobierno propuso la realización de una consulta popular para que la población, democráticamente, resuelva si el país debía o no dar paso a una nueva Asamblea Constituyente para que elabore una nueva Constitución Política. Simultáneamente, graves enfrentamientos de carácter político entre el Presidente de la República y los partidos de oposición, derivaron en que, bajo la acusación de conspirar en contra de la realización de la consulta popular, el Tribunal Supremo Electoral, el 7 de Marzo de 2007, cesara en sus funciones a 57 de 100 diputados, a quienes además les suspendió el ejercicio de sus derechos políticos.

La consulta popular se llevó a cabo el 15 de Abril de 2007 y la población ecuatoriana, en amplia mayoría, se pronunció a favor de la propuesta gubernamental para instaurar una Asamblea Constituyente, con el mandato específico de reformar el régimen institucional del país y elaborar una nueva Constitución, debiendo someter posteriormente su contenido a un referéndum aprobatorio.

El 30 de Septiembre de 2007, las agrupaciones y movimientos políticos afines al Presidente Correa, con el Ec. Alberto Acosta a la cabeza, obtuvieron 80 de 130 curules



#

de asambleístas. La Asamblea Constituyente se instaló a fines de Noviembre de 2007, en la ciudad de Montecristi, Provincia de Manabí y, a través del Mandato No. 1, asumió plenos poderes constituyentes, resolviendo, entre otros importantes aspectos, el receso del Congreso Nacional en tanto en cuanto la Asamblea se encuentre en funciones. Todos estos aspectos han contribuido si bien a generar un ambiente de incertidumbre, también a generar optimismo en la población ecuatoriana, dinamizando de alguna manera el mercado interno, lo que tiene un impacto positivo en nuestro sector.

Entre los aspectos positivos podemos citar la apertura de los créditos hipotecarios por parte del IESS, el importante incremento que el Gobierno Nacional ha hecho del bono de la vivienda, que tiende a dinamizar el sector de la construcción y a orientarlo a servir a las clases más desfavorecidas de la población, permitiendo a la empresa comenzar a apuntar nuevamente a servir a ese sector. Esto hace que la empresa pueda cumplir cada vez más sus objetivos de ser un importante actor en la solución del déficit habitacional del país con especial énfasis en los que menos tienen.

#### **La cuestión económica:**

En el panorama económico, el Producto Interno Bruto real, al cierre del año 2007, fue de USD \$ 22,126 millones de dólares y el PIB nominal fue de 44,489 millones de dólares.

Durante lo que va de la década corriente (2000-2007), el crecimiento de la economía medida en el crecimiento del PIB nominal, ha sido de 4.56% anual en promedio, según se aprecia en la tabla que consta más abajo. Este importante crecimiento se debió en gran medida a la extraordinaria estabilidad que ha provocado el sistema monetario anclado en el dólar de los Estados Unidos de América, el cual se implantó precisamente a inicios de la década. Pero también se debió a la caída de los niveles de inflación a partir del año 2001; a los elevados precios del petróleo; y, al creciente flujo de las remesas de recursos enviadas por los emigrantes, entre otros factores. Los años pico se vieron directamente impactados por la construcción del Oleoducto de Crudos Pesados.

2000	2.80
2001	5.34
2002	4.25
2003	3.58
2004	8.00
2005	6.00
2006	3.90
2007	2.65

Para el analista económico Eco. Walter Spurrier, luego de una revisión de la información publicada por el Banco Central del Ecuador, “la previsión más reciente de crecimiento económico en el 2007 es de 2,6%, una segunda revisión a la baja de de la primera revisión de 4,1% que data de hace un año. Pero aún esta previsión requerirá una recuperación del 2.1% para los 12 meses hasta junio 30”.

La inflación en el 2007, sin embargo, fue del 3,28%, cifra que fue superior a la registrada en el 2006 que se ubicó en el 2.87%. A pesar de que fue inferior a la inflación de los Estados Unidos de América, el nivel de inflación registrado durante 2007 es considerado elevado, fundamentalmente por el sistema monetario que mantenemos.

Es necesario acotar que para mantener el poder adquisitivo de los salarios, se hacía necesario incrementarlos en un valor equivalente a la inflación, o quizás en un par de puntos adicionales, según la cifra del deflactor del PIB. Sin embargo de ello, por decisión gubernamental, la remuneración básica creció de USD 170 a USD 200 es decir un 17% aproximadamente. Este incremento elevado, está de hecho estimulando un crecimiento más fuerte de la inflación en el presente año 2008.

La balanza comercial fue positiva y alcanzó los USD 1.268 millones, sin embargo el superávit resultó ser inferior en un 12% respecto del logrado en el 2006, que ascendió a USD 1.449 millones. La diferencia, se explica por la caída de la producción y exportación petrolera y al igual que los años precedentes, los resultados positivos de la balanza comercial, tienen directa relación con los altos precios de los hidrocarburos en los mercados internacionales, ya que se observa que la balanza comercial petrolera, a pesar de reducirse el volumen exportado, creció en USD 528 millones. La balanza comercial no petrolera fue negativa en USD -4.423 millones, debido especialmente al crecimiento del precio de las materias primas en los mercados internacionales, por la impresionante demanda de las economías chinas e hindú, especialmente.

La producción petrolera en el 2007 fue de 186.547 miles de barriles es decir que cayó en un 5% respecto de la del año 2006, que fue 195.652 miles de barriles. Por su parte, los precios del petróleo ecuatoriano se mantuvieron al alza. Al inicio del año bordeaban los USD 35.34, cifra que al cierre del año se situaba en USD 83.41.

La nueva administración inauguró una nueva política comercial, que estimula, a través de la modificación de aranceles, la importación de insumos relacionados a actividades productivas por contar con aranceles más bajos y por el contrario, no estimule la importación de bienes terminados a través de aranceles más elevados. En el ámbito laboral la política se va a endurecer. Se anunció la eliminación de la intermediación y tercerización laboral, así como una participación mayor de sindicatos y consumidores en las decisiones gerenciales.

## II. LA COMPAÑÍA:

1. La Administración de la Compañía ha actuado con total apego a la ley y a las normas estatutarias, así como a las disposiciones de la Junta General de *Socios*.
2. Los objetivos previstos por la Compañía para el ejercicio económico del año 2007 se han cumplido medianamente, registrándose una sostenida recuperación luego de la crisis que inició con el congelamiento y dolarización en el año 1999.
3. Los libros contables de la Empresa, demuestran y reflejan la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2007 tal como lo establece la reglamentación de



la Superintendencia de Compañías y demás normas técnicas y contables. Los libros sociales se encuentran al día y reflejan el aporte realizado por cada socio.

4. Durante el ejercicio económico materia del presente informe no se han producido hechos extraordinarios que merezcan una referencia específica.
5. Al comparar los resultados del año 2006 con los obtenidos en el año 2007, podemos citar los siguientes resultados.

<b>AÑO</b>	<b>ACTIVOS</b>	<b>PASIVOS</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>
2006	39,373.04	38,383.60	989.44	434.55
2007	1,468,082.90	1,466,719.11	1,363.79	466.69
%	3728.70%	3821.20%	137.80%	107.40%

Como se puede apreciar se ha mantenido relativamente estable la situación patrimonial de la empresa, registrándose un ligero incremento en la utilidad en el ejercicio 2007, el mismo que proyectamos que crezca para el ejercicio 2008.

6. En relación a los resultados del ejercicio económico del año 2007, sugiero se destinen a la distribución entre los socios.
7. Finalmente, pongo a su disposición los estados financieros de la Compañía para su revisión y aprobación, agradeciendo por la confianza brindada y por el apoyo en mi gestión.
8. Sugiero que para el ejercicio económico 2008 la Compañía mantenga la misma línea de acción que la ejecutada durante el ejercicio económico materia del presente informe. Reforzando la línea de negocios de los proyectos por honorarios para terceros y manteniendo la de proyectos inmobiliarios propios.
- 9.
10. La compañía de mi representación da fiel cumplimiento a las normas sobre derechos autor vigentes.

Atentamente,



.....  
Lionel Siero  
Gerente General.