

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Quito, 30 de mayo del 2016

Señores
ACCIONISTAS
INMOFYBE S.A.
Presente.-

De mi consideración:

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en los estatutos sociales de **INMOFYBE S.A.**, y a la Ley de Compañías vigente, en mi calidad de Gerente General me permito presentar el informe correspondiente al ejercicio económico del año 2015.

1. Contexto Externo y de Mercado

1.1. Reseña Económica y Regulatoria -

El año 2015 concluyó en Ecuador con indicadores económicos deteriorados. Con la caída del precio del petróleo a nivel mundial, que llevó al crudo ecuatoriano a niveles cercanos a los US\$25 dólares por barril, se experimentó una importante ralentización de la economía, evidenciada a través de un crecimiento del PIB, según cifras oficiales, del 0,3% anual, una tasa de desempleo urbano cercano al 6% y un déficit en la cuenta corriente de alrededor del 2% del PIB. El sector de Consumo, asociado al Retail, se estima se contrajo aproximadamente un 5% interanual. En este sector, la Compañía desarrolla sus principales actividades de arrendamiento.

La caída del precio del petróleo y la limitación del Ecuador para acceder a créditos externos en condiciones razonables impactó la liquidez de la economía. Los depósitos totales en el sistema financiero privado decrecieron en un 12% a diciembre del 2015, con respecto al mismo mes del año anterior.

La confianza empresarial y de los consumidores al cierre del año también se vio afectada y se percibió un exceso de normativas y regulaciones que incrementaron la complejidad, el riesgo y el costo de la gestión empresarial en el país. Desde lo tributario, tanto el Anticipo de Impuesto a la Renta como el Impuesto a la Salida de Divisas, continuaron generando impactos en la capacidad de inversión y la liquidez de las empresas. Hacia el final del año 2015, la Asamblea Nacional expidió la Ley Orgánica de Incentivos para Asociaciones Públicos-Privadas y la Inversión

Extranjera, como un mecanismo de promoción de la economía nacional, cuyos resultados no fueron tangibles durante el 2015.

1.2. Mercado Inmobiliario

El sector inmobiliario ecuatoriano se ha convertido en los últimos años en un gran dinamizador económico, tanto por la construcción de obras civiles que mantenían un rubro importante dentro del presupuesto anual del gobierno, como por el mercado inmobiliario que, gracias al apoyo de incentivos crediticios, el acceso a vivienda fue accesible para la población de escasos recursos. Sin embargo, durante el último semestre del año 2015 este sector se contrajo fuertemente.

Los precios de los alquileres en inmuebles de alta plusvalía vieron una reducción de alrededor de 30% en relación a los valores de renta de estos inmuebles durante los primeros cinco meses del año 2015, según datos de *MarketWatch*.

Aunque la expectativa del sector de la construcción apuntaba a un crecimiento de al menos un 10% para ese año, el 2015 no comenzó con un panorama alentador, por los efectos de la caída del precio del petróleo. Menos colocación de créditos y menos confianza para el endeudamiento a largo plazo por parte de los ciudadanos son algunos de los efectos que preocupan en este mercado y no permiten un crecimiento conforme lo esperado y no se estiman que estas condiciones de mercado mejoren en el mediano plazo.

2. Situación financiera de la Compañía al cierre del ejercicio 2015 y de sus respectivos resultados anuales, comparados con los del ejercicio 2014.

El resultado operativo generó una pérdida de US\$ (7.224,69). El Impuesto a la Renta causado ascendió a US\$ 105.786,44 debido a los gastos no deducibles generados principalmente por la donación de un inmueble.

El Capital Social se mantuvo en US\$5.480.000 durante el año 2015 sin ningún incremento en relación al del 2014.

La pérdida final considerando efectos de impuestos diferidos y Otros Resultados Integrales es de US\$(48.928,17).

Cabe mencionar que durante los últimos años la Compañía generó utilidades de manera recurrente. Sin embargo, este año, los ingresos operativos de la Compañía se redujeron debido al registro de la donación de un inmueble ubicado en la ciudad de Quito.

3. Cumplimiento de las decisiones de los Accionistas y normas relacionadas a derechos de autor y propiedad intelectual.

Las decisiones de los Accionistas y los objetivos estratégicos planteados para el ejercicio económico 2015 fueron cumplidos de manera integral.

La Compañía, fiel a sus principios y en estricto cumplimiento de la normativa vigente en los temas relacionados a derechos de autor y propiedad intelectual, ha cumplido con las disposiciones antes mencionadas en el desarrollo de sus actividades.

Concluyo este informe agradeciendo a los señores Accionistas por la confianza depositada en mi persona.

Atentamente,

Ing. Galo Villamar
Gerente General
INMOFYBE S.A.