

INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Quito, 8 de junio de 2017

Señores

Accionistas

INMOFYBE S.A.

Presente. -

De mi consideración:

En cumplimiento a lo dispuesto en los Estatutos Sociales de **INMOFYBE S.A.**, y en la Ley de compañías vigente, en mi calidad de Gerente General me permito presentar el informe correspondiente el ejercicio económico del año 2016.

1. Contexto Externo y de Mercado

1.1 Reseña Económico y Regulatoria –

Todas las estimaciones sobre el decrecimiento del país que habían anticipado se quedaron cortas, pues la conjunción de varios factores negativos causó que el año 2016, en términos económicos, sean un año peor de lo que se estimaba.

Durante el año 2016, la crisis creció más agresivamente que en el año 2015 debido al bajo precio internacional del petróleo, nuestro principal producto de exportación.

Otros factores que contribuyeron a agudizar la crisis fueron: la falta de inversión, bajo consumo en general (por falta de liquidez) y la reducción del gasto público por falta de circulante. Un ingrediente inesperado y que también alentó la crisis fue el terremoto del 16 de abril de 2016, que afectó a dos prósperas provincias: Manabí y Esmeraldas. Con tal motivo y ante la escasa disponibilidad de la caja fiscal para emprender la reconstrucción, el Gobierno Central creó un impuesto o contribución solidaria. Tanto las personas naturales como las personas jurídicas tuvieron la obligación de pagar esta contribución; con la particularidad de considerarla como

un gasto no deducible de impuestos. Además, incrementó el IVA de un 12% a un 14%.

Con todo este entorno, la economía de nuestro país decreció en un 1,7%, la inflación cerró el año con un 1,12% por la recesión creada: menos circulante, menos gasto, menos demanda y sus ofertantes haciendo grandes descuentos para sobrevivir. Por otro lado, y contrario a la expectativa del Gobierno, la recaudación tributaria bajó en USD. 349 millones de dólares. El índice de desempleo subió al 5,2% y el sub-empleo cerró el año con un 19,9%, estos dos últimos índices reflejan un crecimiento del problema social debido a que la población agrupada en estos segmentos no goza de los beneficios sociales legales.

Por último, cabe resaltar que el endeudamiento total del país fue de USD. 38.118 millones de dólares.

Las perspectivas para el año 2017 no son nada alentadoras. Se pronostica que la situación general de la economía tendrá un comportamiento parecido al del año 2016.

El primer trimestre transcurrirá entre proceso de elecciones y cambio de Gobierno; y en el segundo se empezará a vislumbrar, si lo hubiere, cualquier variación que decreten las nuevas autoridades.

Como situación positiva, podemos visionar ciertas mejoras como resultado del desmantelamiento de las salvaguardias y el gradual proceso del convenio comercial con la Unión Europea. Pero también tendremos que seguir adecuándonos a varias leyes que el Gobierno actual ha implementado paulatinamente, como la ley de la Plusvalía, Código de la Salud, Código del Comercio, Reserva para Jubilación entre otros.

1.2 Mercado Inmobiliario

Con un antecedente basado en un lapso de cuatro años, del 2010 al 2014, donde el crecimiento de sector de la compra y venta de bienes raíces se incrementó en un 300 o 600 por ciento en comparación a años anteriores y a un crecimiento del 3,5 por ciento en proyectos de construcción inmobiliaria.

El crecimiento descontrolado del sector a nivel nacional en los años mencionados se dio por la solvencia financiera de los bancos, cooperativas de ahorro y crédito que otorgaban créditos con facilidad.

A partir del segundo semestre del año 2015 este crecimiento se frenó debido a una sobreoferta inmobiliaria, originada de la necesidad de la ciudadanía de mantener liquidez económica al haberse limitado el acceso a los créditos financieros, quienes ofertan sus bienes y sobrecargan el sector ofertante.

En el año 2016 se observaron dos movimientos puntuales: La inyección de nuevos capitales en la banca privada y créditos públicos dando una liquidez temporal. Con esta sensación de riqueza momentánea generó un efecto contrario al 2015 y dio paso a una mayor inversión en bienes raíces. Esto llevó a un equilibrio temporal que estabilizó la oferta y demanda en el sector.

El panorama para el 2017 apunta a seguir la sensación de equilibrio que inició en el 2016. El objetivo es mantener este equilibrio dentro del mercado, sin embargo para el 2018 se prevé ya el reajuste de los precios de los avalúos de los bienes inmuebles y esto generará sin lugar a duda expectativa en el sector.

2. Situación financiera de la Compañía al cierre del ejercicio 2016 y de sus respectivos resultados anuales.

El Capital Social se mantuvo en USD \$ 5'480.000,00 durante el año 2016 sin ningún incremento en relación al 2015

El movimiento de las actividades ordinarias de la Compañía, ingresos por arriendos y otros conceptos, se desarrollaron de la siguiente manera:

| | USD |
|--|-------------------|
| TOTAL DE INGRESOS: | 1.520.177,65 |
| Tributos y aportaciones: | (118.821,36) |
| Gastos Operacionales(sin I.R): | (699.947,62) |
| Utilidad operacional antes de IR: | 701.408,67 |
| Impuesto a la Renta causado: | (158.679,76) |
| Total Utilidad Operacional: | 542.728,91 |

Para llegar al Resultado Total debemos tomar en cuenta los egresos causados por los Gastos No Operacionales generados principalmente por el efecto de: multas, intereses, pérdida en la valoración de acciones y otros gastos no deducibles; que, ascienden a USD.819.448,38. Por lo tanto el Resultado Total arroja una pérdida de USD. 276.719,47.

Cabe mencionar que durante los dos últimos años la Compañía no generó utilidades por dos motivos: a) El principal ingreso " Arriendos" no pudo ser incrementado como se había previsto, debido a la situación económica del país y de los arrendatarios. b) Las acciones de Corporación Favorita que posee INMOFYBE han perdido valor en el mercado.

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 2016 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.**