

Quito marzo 6, 2009

Señor
Presidente y señores Accionistas
de INMOFYBE S.A.
Ciudad

De mi consideración:

Dando cumplimiento a los Estatutos Sociales de la Compañía INMOFYBE S.A. y en mi calidad de Gerente General, presento el informe económico correspondiente al Ejercicio Económico del 2008.

Antes de referirme a la actividad de la Empresa, me voy a permitir citar en forma breve algunos de los hechos más notables que han incidido en la economía ecuatoriana durante este período.

Sin lugar a dudas, el evento económico que marcó el año 2008 fue la profundización de la crisis financiera que empezó en los Estados Unidos de América y se propagó al resto del mundo. Dado que el Ecuador es un país pequeño y muy abierto al comercio internacional, los efectos de este evento impactaron en la economía local especialmente hacia el último trimestre del año.

El contexto internacional puede ser dividido en dos períodos que difieren sustancialmente. El primero es el período de aumento sucesivo del precio del petróleo y de otros productos básicos como el maíz, trigo o la palma africana, junto con la depreciación del dólar en casi todos los países del mundo. Esta fase duró hasta mediados del tercer trimestre. La segunda etapa, en cambio, se caracterizó por la rápida caída del precio del petróleo y los productos básicos, la apreciación del dólar y la aceleración de la crisis financiera mundial, cuando varios de los principales bancos del mundo entraron en bancarrota, o tuvieron que ser intervenidos por sus respectivos gobiernos.

El resultado de la primera etapa fue un boom petrolero, similar al observado en la década de 1970, en que los recursos provenientes del exterior se expandieron en manera acelerada. El saldo positivo de la balanza comercial del país, arrojó un resultado favorable de la balanza de pagos, por más de 3.000 millones de dólares, el doble de lo observado en 2007.

En lo que concierne al sector público, además del aumento de los ingresos por el alto precio del petróleo, se dieron ingresos extraordinarios por los siguientes conceptos; el paso de los fondos petroleros al Presupuesto General del Estado, la caducidad del contrato con la empresa Occidental y el cambio en los esquemas de reparto de los excedentes petroleros.

Este periodo de bonanza económica, no contempló en ningún momento, como lo hacen otros países que dependen de recursos naturales y como estaba establecido en la ley que creó los fondos de contingencia, que los precios del petróleo podrían caer y que el país requería de ahorro para enfrentar el choque correspondiente.

En lo que respecta a la evolución de los precios, el duro invierno que soportó el país a inicios de año, así como el efecto del alto precio de los bienes básicos y ciertamente el acelerado ritmo del gasto público se conjugaron para generar mayor inflación. El año 2008 cerró con una tasa del 8.8% anual; muy alta para un país dolarizado que no incrementó el precio de los combustibles en el proceso.

Los aranceles también fueron empleados para beneficiar a los productores locales de la agricultura y la industria, dentro de un esquema poco claro.

La segunda etapa del 2008, trajo un cambio dramático por la caída del precio del petróleo, de las materias primas que habían subido a inicios de año y de las remesas de los emigrantes.

Cuando el país estaba ya enfrentado a una potencial carencia de recursos externos, el Gobierno Nacional decidió declarar la moratoria de los Bonos Global 12. La cesación del pago de este tramo de deuda cuyo monto total era de 510 millones de dólares, ocasionando el aumento del riesgo país a su máximo nivel histórico.

En este contexto marcado por estas dos etapas disímiles, la economía habría alcanzado, según información preliminar del Banco Central del Ecuador, un crecimiento de 5.3%.

La información del mercado de trabajo registró un aumento del desempleo, en 1.2 puntos porcentuales, lo que dio lugar a que la tasa de desocupación se ubique en el 7.5%. El Mandato de la Asamblea que prohibió la tercerización y ciertas formas de contratación por horas, pudo haber incidido en este desenlace. Estas reformas han hecho aún más inflexible el mercado laboral en el sector formal, lo que dificulta el ajuste de la economía al impacto de la crisis mundial.

En conclusión, 2008 podría haber sido un año positivo en términos de expansión económica, pero dejó enormes desequilibrios pendientes.

A continuación, paso a referirme a la operación de nuestra Empresa INMOFYBE S.A., la cual se encuentra en el Sector Inmobiliario.

Es fácil deducir que como en el resto de sectores económicos y con mayor razón en el Inmobiliario, ha existido una gran intranquilidad. A más de ello, el endurecimiento en las condiciones de préstamos bancarios provocado por la difícil situación económica general, ha impedido que se pueda comenzar cualquier proyecto a largo plazo.

Nuestra Compañía que siempre está pendiente en iniciar proyectos en el Sector Inmobiliario, se ha visto impedido de hacerlo en el periodo anterior y ve con profunda preocupación el realizarlo en el presente ejercicio 2009.

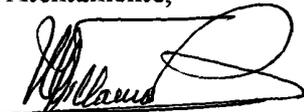
Como es de conocimiento, el principal ingreso que tiene la Compañía, proviene de los arrendamientos de los locales comerciales. Desde el 1 de enero del 2008, el local arrendado Paylessshoes volvió a pagar el valor de arrendamiento anterior que es de USD 4,060.00 mensuales, esperamos que los controles excesivos de importación que está realizando el Gobierno, no influya en la operación de esta Empresa arrendataria. Además, durante el año 2008, se desocupó el local comercial de propiedad de la empresa ubicado en las Av. 6 de Diciembre y Wymper, sin embargo, después de tres meses de estar desocupado, se lo arrendó a la Librería Papyrus, en el mismo valor anterior de USD 800.00 mensuales. Desafortunadamente, como conocen los señores accionistas, este sector se deterioró considerablemente para los locales comerciales, desde que comenzó a operar la Ecovía.

La Empresa ha tenido, como en el ejercicio pasado, que utilizar sus fondos sobrantes en la forma más rentable posible, tanto a través de la compra de acciones de compañías prestigiosas como son: Corporación Favorita, Produbanco, como en préstamos a firmas comerciales de reconocida solvencia. Las tasas percibidas por estas inversiones son las autorizadas en el mercado.

Los Estados Financieros de la Compañía están a disposición de los señores accionistas. Paso a referirme únicamente a los rubros principales: Los ingresos en el año 2008 ascendieron a USD 787,172.35, deduciendo de esta suma el Costo de Venta, obtenemos una Utilidad Bruta de USD 551,160.02, restando de este valor los Gastos Operacionales en un monto de USD 146,633.58, obtenemos como resultado una Utilidad Operacional de USD 404,526.44. A esta Utilidad Operacional debemos añadir el valor de las partidas Otros Ingresos y Egresos No Operacionales por un valor de USD 390,396.75, dando como resultado una Utilidad Total del Ejercicio de USD 794,923.19. De esta Utilidad debemos destinar la suma de USD 119,295.48, para la Participación de Trabajadores; USD 131,764.67 para el Pago de Impuesto a la Renta, de acuerdo a la Conciliación Tributaria realizada por los Auditores Externos; 10% para la Reserva Legal que asciende a USD 54,386.3, quedando la suma de USD 489,476.74 a disposición de los Accionistas.

Termino este informe agradeciendo a los señores Accionistas por la confianza que han depositado en mi persona, al personal de Inmofybe que ha contribuido a la obtención de los resultados logrados.

Atentamente,



Ing. Gafo Villamar V.
Gerente General

