

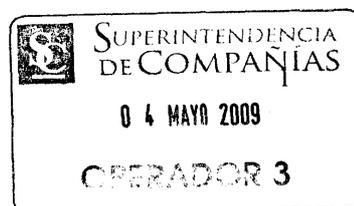
INMOBILIARIA INMOFEIJO S.A.

INFORME ANUAL DE LOS ADMINISTRADORES A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

Quito, 29 de Abril del 2009

ENTORNO EMPRESARIAL

- El aumento de la oferta de inmuebles a nivel nacional, así como las restricciones en el acceso a financiamiento tanto para el constructor como para el comprador final, hicieron del año 2008 un período de contracción en el sector de la producción.
- Durante el primer semestre del 2008 se produjo un alza considerable de los precios de los materiales de construcción, en parte originada por la devaluación del dólar americano frente a otras monedas de países que proveen al Ecuador de insumos de construcción, así como por el incremento brusco de la demanda de acero a nivel mundial. Estos aspectos redujeron considerablemente los márgenes de utilidad de las constructoras.
- Las expectativas macroeconómicas del país, respecto a un proceso de desdolarización, generó importantes salidas de dinero del Ecuador y afectaron de manera negativa a la liquidez del sistema.
- El sector financiero “endureció” su políticas de crédito, solicitando mayores garantías, más aportación de parte de socios a los proyectos inmobiliarios, constitución de fideicomisos para la administración de recursos y niveles de preventas que superen el 60%, lo cual redujo el crecimiento del sector de la construcción.
- En lo que va del año 2009, la caída del precio del petróleo, la crisis económica mundial, el debilitamiento de las exportaciones ecuatorianas no petroleras y las expectativas negativas creadas de frente al proceso electoral, incidieron negativamente en el sector financiero ecuatoriano, que ha restringido el crédito, en algunos casos, de manera total.
- El IESS ha iniciado sus gestiones de financiamiento de vivienda, pero al momento los procesos son muy prolongados, lo cual dificulta la recuperación de flujos para los proyectos inmobiliarios.
- Con la situación económica, política y social actual, las perspectivas para el 2009, en lo que se refiere al sector de la construcción, son poco alentadoras. Si bien no se espera un incremento de precios en los materiales, la reducción de recursos para la inversión, la restricción al crédito, la sobreoferta de inmuebles y la pérdida del poder adquisitivo de los hogares ecuatorianos, nos hacen proyectar un período de bajo crecimiento y rentabilidad limitada.



METAS Y OBJETIVOS PROPUESTOS

Como lineamientos estratégicos primordiales para el período 2008 la empresa se fijó los siguientes:

- Estudiar el comportamiento de mercado, para establecer un nicho en el cual pueda competir.
- Adquirir un bien raíz o asociarse con un inversionista, para la adquisición de un terreno donde se pueda desarrollar un proyecto inmobiliario.

GRADO DE CUMPLIMIENTO ALCANZADO

En el primer semestre del año 2008 se realizaron análisis del mercado, escogiéndose como segmento adecuado el medio bajo, donde el nivel de demanda es alto y las instituciones financieras y el IESS están dispuestos a dar financiamiento.

Se han iniciado negociaciones con propietarios de terrenos en el sector de Calderón, para seleccionar el lote que a más de tener el mejor potencial comercial, presente las mejores condiciones de precio y forma de pago.

DISPOSICIONES DEL DIRECTORIO Y DE LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS

Durante el 2008 se han acatado fielmente las directrices y disposiciones de la Junta General de Accionistas, siempre enfocadas hacia los objetivos estratégicos planteados.

INFORME SOBRE EL RESULTADO DEL EJERCICIO

El período 2008 presentó una pérdida de USD.1.214, es decir prácticamente un equilibrio financiero, debido a que no se han realizado actividades comerciales.

PROYECCIONES Y RECOMENDACIONES ANTE LA JUNTA DE SOCIOS PARA EL AÑO 2009

- Confirmar el proyecto inmobiliario a desarrollar
- Liquidar todos los saldos contables que corresponden a ejercicios anteriores.

Agradezco la confianza y el apoyo brindados por los socios a mi gestión.

Atentamente,



Ing. Marcelo Ordóñez
GERENTE GENERAL

