

Guayaquil, marzo 29 del 2012

Señores  
Accionistas y Directores  
INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS (INTEGRASA)  
Ciudad.-

**Informe de gestión correspondiente al ejercicio del año 2011.**

Estimados Accionistas y Directores:

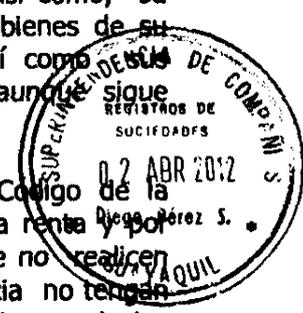
**1.- SITUACION GENERAL**

Durante el año dos mil once la tónica gubernamental de seguir introduciendo cambios a la Ley de Régimen Tributario Interno y a su reglamento se ha mantenido, creando cargas tributarias que afectan a todos los sectores de la economía, se crearon nuevos artículos en títulos correspondientes al Impuesto a la Renta, IVA e ICE, además de que se crea los impuestos ambientales que afecta a toda la población, se modifica el reglamento a los impuestos a las Tierras Rurales y a la Salida e Divisas y por último establecen nuevas disposiciones que afectan a los contribuyentes inscritos en el Régimen Impositivo Simplificado RISE.

Si bien es verdad con estas nuevas disposiciones no se crean cargas impositivas directas a los negocios fiduciarios sin embargo afecta o vuelven más onerosas las obligaciones tributarias que de alguna manera detiene el crecimiento de nuevos negocios e inclusive la ampliación de los actuales.

El sector inmobiliario sigue vivo y avanza gracias a que al momento existe la participación del BIESS en la financiación de compra de viviendas al comprador final, así como, su participación en el desarrollo de proyectos con fondos propios o en los bienes de su propiedad lo que ha tenido una gran influencia en la economía así como sus inversiones a mediano y largo plazo en su mayor parte del Estado aunque sigue participando en el sector privado.

En el año 2012 recién se aplicarán los beneficios establecidos en el Código de la Producción en relación a la no obligatoriedad de pago de impuestos a la renta y por consiguiente el no pago de anticipo para aquellos negocios fiduciarios que no realicen actividades empresariales u operen un negocio en marcha y en consecuencia no tengan ánimo de lucro. Así mismo, para efectos de aplicación del anticipo, en el caso de los



fideicomisos mercantiles inmobiliarios, para determinar el momento de inicio de la operación efectiva, fecha desde la cual se debe hacer el pago de anticipo al impuesto a la renta, se tendrá en cuenta el cumplimiento del punto de equilibrio del proyecto inmobiliario o de cualquiera de sus etapas.

La tan anunciada Ley Orgánica de Regulación y Control del Poder de Mercado sigue en discusión teniendo la misma gran resistencia de parte del sector productivo por lo que el año 2012 habrá que seguir de cerca estos procesos de cambio ya que afectarían de forma expresa al sector productivo y de servicios. Según la encuesta efectuada por Deloitte, publicada en su informe Gerencial de Diciembre del 2011, se establece que un 79% de los encuestados no están de acuerdo con este nuevo proyecto de ley.

Según lo publicado en el informe Gerencia de Deloitte ya referido se establece que el índice de confianza empresarial para el año 2011 se ubico en un promedio del 83.6 puntos de 250 posibles, evidenciándose una reducción frente al promedio del año anterior que fue de 88.2 puntos.

En cuanto al ámbito político, hemos vivido unos meses de gran beligerancia y enfrenamientos gubernamentales con todos los sectores, en especial con la prensa, donde se ha podido evidenciar las grandes falencias legales que hay en el país que lo único que generan es incrementar el sentimiento de inseguridad jurídica en todos los ecuatorianos y por volvemos a entrar a un nuevo proceso de campañas electorales lo que estanca el nacimiento de nuevos emprendimientos.

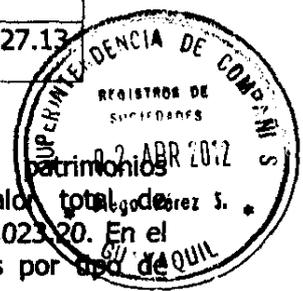
De acuerdo a los datos publicados por el Banco Central del Ecuador, la inflación al cierre del ejercicio fue de 5.41% vs 3.33% del año 2010 y en lo que va del año 2012 ha sido de 0.57 % para enero y 0.78 % para febrero; existe una pequeña mejoría en la tasa de desempleo que a diciembre del 2011 fue de 5.07% cuando al cierre del 2010 fue de 6.10%, la tasa de interés activa e para el sector productivo empresarial se ha mantenido en promedio en el 8.36 en el 2011 y para a las segunda semana de marzo del 2012 el promedio fue de 9.57.

## 2.-FINANCIERO

En lo que respecta al crecimiento de nuevos negocios como he comentado en sesiones anteriores el crecimiento en cuanto a nuevos negocios fiduciarios es limitado al no contar con un gestor de negocios y clientes para efectos de tener una participación activa en el mercado de valores. Siendo la selección de la persona adecuada muy difícil ya que debe de tener además de un buen perfil de conocimientos altos valores éticos y morales ya que se convertiría, de alguna manera, en la imagen de la Fiduciaria. Sin embargo en el año 2011 la Fiduciaria creció en US\$42 millones de patrimonios administrados y siguió teniendo utilidades siendo sus ingresos, gastos y resultados los que constan en el siguiente detalle:



MESES	INGRESOS US\$	GASTOS US\$	P y G US\$
	ACUMULADOS		
Enero -11	20,790.43	17,355.15	3,435.28
Febrero -11	41,782.31	34,976.84	6,805.47
Marzo -11	62,357.20	52,704.64	9,652.56
Abril - 11	83,402.47	70,343.73	13,058.74
Mayo - 11	104,033.29	89,170.46	14,862.83
Junio - 11	131,999.72	106,955.70	25,044.02
Julio - 11	153,681.30	123,638.43	30,042.87
Agosto - 11	172,983.09	142,270.63	30,712.46
Septiembre -11	191,155.25	160,147.03	31,008.22
Octubre - 11	211,969.18	178,399.38	33,569.80
Noviembre -11	234,986.88	187,076.81	47,910.07
Diciembre - 11	261,454.12	250,626.99	10,827.13



Al cierre del ejercicio fiscal correspondiente al año 2011 el total de los patrimonios autónomos administrados por negocios fiduciarios asciende a un valor total de US\$265,226,675.02 versus el total del año 2010 que fue de US\$ 223,769,023.20. En el siguiente detalle se puede observar el monto de patrimonios clasificados por negocios fiduciarios administrados:

TIPO NEGOCIOS FIDUCIARIOS	#	TOTAL DE PATRIMONIOS al 31 de Diciembre del 2011
Fideicomisos Mercantiles de Garantía	22	17,898,441.00
Fideicomisos Mercantiles de Administración	27	245,353,179.79
Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios	5	1,975,054.23
Encargos Fiduciarios	2	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>56</b>	<b>265,226,675.02</b>

Al cierre del ejercicio se cuenta con los siguientes fideicomisos improductivos: Los Corales, Costa Uno, Costa Dos, Ciudadela, Fioriani, Primavera Uno; los ingresos mensuales que generarían estos fideicomisos ascenderían a un valor de US\$2,299.66

La utilidad bruta al final del ejercicio fiscal asciende a un total de US\$ 17,131.78, una vez cubierto el 15% de participación de los trabajadores US\$ 2,569.77, el impuesto a l renta de US\$3,734.88 efectuada la reserva legal del US\$1,082.71 correspondiente al 2011, la utilidad neta del ejercicio es de US\$ 9,744.42.

El monto de provisiones efectuadas para cartera incobrable al cierre del ejercicio asciende a un valor de US\$28,287.10 además, contamos con un valor de US\$3,905.55 en reservas especiales que nos permite contar con un total de US\$32.192.65 en el evento de que se requiera atender pérdidas eventuales.

En relación al valor de US\$ 115.85 que se encuentran reflejado en utilidades no distribuidas recomendamos pase a formar parte de las reservas facultativas y que el valor total de reservas facultativas de años anteriores, esto es US\$21,002.37, sea distribuido a los a los accionistas. Recomendamos además que, el valor total de las utilidades del ejercicio fiscal del 2011, esto es US\$ 9,744.42, se mantenga como reservas facultativas siendo parte del patrimonio.

El desglose de cada uno de estos rubros esta en los estados financieros y en el cuadro comparativo con el presupuesto que se encuentra en los documentos adjuntos a este informe.



### 3.- CARTERA.-

La gestión de cobranza de los honorarios por servicios durante el año 2011 ha sido más difícil que en años anteriores a pesar de que se ha mantenido la constancia en las gestiones de recuperación el total de la cartera facturada en el año 2011 asciende a un total de US\$259,175.63 y el saldo por cobrar es de US\$ 15,508.53 cifra que es recuperable en un 90%. A la fecha de este informe el saldo vencido de cartera del año 2011 es de US\$ 6,307.07

El total de cartera vencida por honorarios de años anteriores asciende de US\$ 22,680.15 además del los gastos que por el valor US\$ 13,657.18 tuvo que asumir la Fiduciaria en para atender los juicios generados por los promitentes compradores del Fideicomiso Lagos del Daule y que hasta la fecha de este informe no han sido honrados por quien corresponde, esto es, los beneficiarios del Fideicomiso. Estos gastos son de difícil recuperación por lo que se encuentra aprovisionado en su totalidad.

### 4.- ADMINISTRATIVO.-

Durante el año hemos recibido la visita de inspectores de la Superintendencia a efectos de efectuar la revisión del estado actual de la situación que, el fideicomiso Lagos de Daule, tiene frente a los acreedores en general y de manera especial con los promitentes compradores. A la fecha no hemos recibido de la Superintendencia ninguna comunicación referente al resultado de su inspección.

También fuimos visitados por los Inspectores del Ministerio de Relaciones Labores a los cuales se les proporciono toda la información relacionada a los trabajadores y cumplimentote obligaciones con el IESS, e inclusive tuvieron entrevistas con los

empleados. Como resultado de esa inspección recibimos un oficio en el que solo nos solicitaban le hiciéramos llegar el Reglamento de Trabajo de la Fiduciaria debidamente autorizado por el Ministerio de Relaciones Laborales, requerimiento que fue atendido en forma inmediata.

En cumplimiento con las disposiciones vigentes se ha procedido a Inscribir en el Registro de Mercado de Valores, a los fideicomisos en los cuales participan entidades del sector público y los inmobiliarios, habiendo recibido las respectivas resoluciones de Inscripción emitidas por la Superintendencia de Compañías.

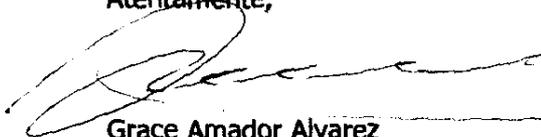
Los beneficios tributarios creados para los fideicomisos en el Código de la Producción, en relación a que solo están obligados a declarar impuesto a la renta y por consiguiente el no pago del anticipo aquellos fideicomisos que operen negocios en marcha cuando su objeto y/o la actividad que realiza es de tipo industrial, comercial, agrícola, de prestación de servicios, así como cualquier otra que tenga ánimo de lucro, y que regularmente sea realizada a través de otro tipo de sociedades, entran en vigencia para el ejercicio del 2012, de igual forma están exentos del pago del anticipo del impuesto a la renta los fideicomisos inmobiliarios hasta que lleguen al punto de equilibrio.

#### 5.- INFORMES CONTABLES.-

Conforman este informe el Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancia, detalle pormenorizado en de los negocios fiduciarios administrados y sus patrimonios vigentes, mismos que adjuntamos.

Aprovechamos la oportunidad de contar con la presencia de todos los Accionistas/Directores para presentarles, además de la situación financiera al cierre del ejercicio del 2011, la situación financiera a febrero del 2012, por lo que nos permitimos hacer entrega de los estados financieros, estado de pérdidas y ganancias, el comparativo de cumplimiento del presupuesto y el detalle de fideicomiso administrados.

Atentamente,



Grace Amador Alvarez  
Gerente General

