

Guayaquil, marzo 5 del 2013

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

Informe de gestión administrativa y comercial correspondiente al ejercicio del año 2012.

Estimados Directores:

1.- SITUACION GENERAL

El panorama político del país, especialmente en el segundo semestre del año, se presentó complicado con la proximidad de las elecciones para Presidente y Asambleístas, lo que se traduce en una inquietud general en todos los segmentos de la economía y de la sociedad, contradicciones, debilidades e interrogantes, acumulan solamente la incertidumbre y desconfianza que hace que los clientes en general hayan preferido mantenerse en un compás de espera en cualquier oportunidad de nuevos emprendimientos hasta conocer los resultados de las elecciones de febrero del 2013.

La inflación acumulada del año 2012 cerró en 4.16% de acuerdo a lo publicado por INEC, las tasas de interés, según el informe del Banco Central del Ecuador, se han mantenido estables las tasas de intereses en el año, registrándose un promedio de 8.17% para las activas y de 4.53% para las pasivas.

En este año se emitieron nuevas disposiciones por parte del Ministerio de Relaciones Laborales, como también se efectuaron algunos cambios a la Ley de Régimen Tributario Interno, y a la Ley Reformatoria de Equidad Tributaria en esta última se crea el Impuesto a los Activos en el Exterior, los cambios a esta última ley entraron en vigencia en enero del 2013 y esta dirigida específicamente a las entidades controladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros así como a las controladas por la Intendencia de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías.

La reforma contempla una tarifa de impuesto del 0.25% mensual sobre el saldo promedio mensual de los fondos disponibles en entidades extranjeras domiciliadas o no en Ecuador y de inversiones emitidas por emisores domiciliados fuera del territorio nacional.

Al ser la Fiduciaria una entidad controlada por la Intendencia de Mercado de Valores de la Superintendencia de Compañías es un sujeto pasivo para el cumplimiento del pago de este impuesto.

Nuestra Empresa desarrollo los mejores esfuerzos en conseguir nuevos clientes por medio de reuniones y contactos a varias empresas y profesionales. Nos encontramos actualmente en análisis de posibles fideicomisos, lamentablemente las negociaciones de los proyectos que involucran los mismos están aun pendientes de ser formalizados.

Al cierre del ejercicio del año 2012 contamos ingresos por el valor de US\$257,141.15 y el total de gastos ascendieron a US\$ 242,469.29.

2.- FINANCIERO

Los ingresos y gastos correspondientes al año 2012, así como sus resultados, mensuales se detallan en el siguiente cuadro:

MESES	INGRESOS US\$	GASTOS US\$	P y G US\$
	ACUMULADOS		
Enero -12	21,415.83	16,416.56	4,999.27
Febrero -12	40,949.82	33,223.20	7,726.62
Marzo -12	61,584.37	50,786.01	10,798.36
Abril -12	82,548.19	67,622.95	14,925.24
Mayo -12	104,367.17	84,638.52	19,728.65
Junio -12	121,654.04	101,821.69	19,832.35
Julio -12	141,220.40	119,654.38	21,566.02
Agosto -12	160,348.96	137,288.89	23,060.07
Septiembre -12	181,987.72	155,193.31	29,794.41
Octubre -12	216,991.87	174,835.70	42,156.17
Noviembre -12	239,144.26	209,684.60	29,459.66
Diciembre -12	257,141.15	242,469.29	14,671.86

A fines del mes de Diciembre del 2012 contamos con un total de 50 negocios fiduciarios, distribuidos de la siguiente manera:

TIPO	#	TOTAL DE PATRIMONIOS
Fideicomisos Mercantiles de Garantía	18	16,804,795.77
Fideicomisos Mercantiles de Administración	25	274,683,228.18
Fideicomisos Mercantiles Inmobiliarios	5	1,474,450.29
Encargos Fiduciarios	2	0.00
TOTAL	50	292,962,474.24

3.- CARTERA

La gestión de cobranza de los honorarios por servicios durante el año 2012 se volvió muy complicada a finales año, algunos de los clientes que han sido muy puntuales en sus pagos durante la vigencia de los fideicomisos quedaron en mora a fines del ejercicio fiscal, hemos cerrado a Diciembre con una cartera vencida del año 2012 por honorarios de administración es de US\$ 19,918.43 habiéndose facturado durante el año un valor total de US\$254,804.20, consideramos que en el transcurso del 2013 estos valores se recuperaran sin mayor inconveniente. El monto de US\$16,061.96 que a la fecha estan facturados por concepto de reembolso de gastos efectuados por cuenta del Fideicomiso Lagos del Daule, es un valor es de difícil recuperación y de los cuales ya se han castigado a la fecha US\$13,634.78. Estos valores corresponden a pagos por gastos judiciales en defensa de la Fiduciaria y por los juicios coactivos del SRI al Fideicomiso. El total de cartera vencida de años anteriores asciende a la suma de US\$ 35,540.40.

Al cierre del informe contamos con los siguientes fideicomisos improductivos: Costa Uno, Costa Dos, Primavera Uno y Primavera Dos, La Carola, Fioriani, Lagos del Daule. Los ingresos mensuales que generarían estos fideicomisos de ascenderían a US\$ 2,741.46.

Las provisiones para cuentas incobrables efectuadas a la fecha ascienden a un valor total de US\$28,287.10.

La utilidad bruta al final del ejercicio fiscal asciende a un total de US\$22,416.89, una vez cubierto el 15% de participación de los trabajadores US\$3,362.53, el impuesto a la renta de US\$4,382.50 efectuada la reserva legal del US\$1,467.19 correspondiente al 2012, la utilidad neta del ejercicio es de US\$13,204.67.

Recomendamos a los señores Directores que se solicite a la Junta de Accionistas considerar transferir el 100% de la utilidades a reservas facultativas.

4.- ADMINISTRATIVO

Durante el año hemos recibido la visita de inspectores de la Superintendencia de Compañías a efectos de efectuar la revisión del estado actual de la situación de los fideicomisos Costa Uno y Costa Dos y Salitre.

De igual forma recibimos dos visitas de Inspectores de la Superintendencia de Compañías, la primera con la finalidad de revisar los libros sociales de la Fiduciaria, y la segunda inspección abarcaba la revisión íntegra a la Fiduciaria, esto es administrativa, financiera, etc.

No hemos recibido, de parte de la Superintendencia de Compañía, ningún oficio con recomendaciones o sugerencias en relación con las inspecciones que se han efectuado a la Fiduciaria ni a los fideicomisos mencionados.

En cumplimiento con las disposiciones vigentes se ha procedido a enviar al Registro de Mercado de Valores las fichas Registrales de cada uno de los fideicomisos administrados por la fiduciaria.

En base a lo requerido por el Servicio de Rentas Internas se procedió a informar vía electrónica y físicamente el detalle de los nombres e identificaciones de cada uno de los constituyentes y beneficiarios de los fideicomisos hasta llegar hasta la última persona natural.

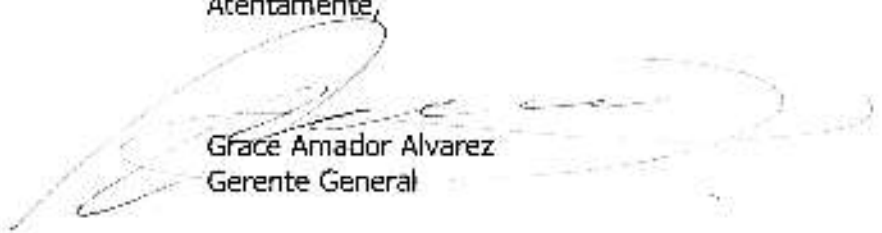
En cumplimiento con las disposiciones vigentes, establecidas por Consejo Nacional de Valores a partir del abril del 2012 a efectos de mantener un mejor control sobre la Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, hacemos entrega a los señores Directores el informe anual del Oficial de Cumplimiento correspondiente al año 2012.

5.- INFORMES CONTABLES

Se adjuntan los siguientes informes: Balance General, Estado de Pérdidas y Ganancias y Detalle de Fideicomisos Administrados y sus Patrimonios vigentes.

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 2012, la situación financiera a febrero del 2013, 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,



Graci Amador Alvarez
Gerente General