SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
21 ABR. 2011
OPERADOR 25
QUITO

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE INMOBILIARIA INVERNAL ii S.A. A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS EJERCICIO ECONÓMICO 2010.

En mi calidad de Gerente General de Inmobiliaria Invernal II S.A. me es grato presentar a la Junta General Ordinaria de Accionistas, el Informe Anual de Labores correspondiente al año 2010.

1.- ENTORNO POLÍTICO Y ECONOMICO DEL 2010.-

1.1. Según el Banco Mundial, la economía creció 3,9% en el 2010, como consecuencia de la recuperación lenta pero sólida de los países en desarrollo, que han mostrado una demanda creciente. (7% incluidas India y China, 5,2% si se las excluye). En el 2010, las crisis griega y española impactaron en los mercados mundiales, impidiendo una recuperación más franca. En este contexto, América Latina y el Caribe habrían tenido un crecimiento del 5,7%, superior al promedio mundial, impulsado principalmente por Brasil y Chile.

1.2. El Banco Central del Ecuador informa que la economía ecuatoriana habría crecido un 3,73%, en comparación al 0,36% del 2009, respaldada en el sector de la construcción, contratos de gobierno e inversiones en defensa. Se espera importantes inversiones en minería y petróleos por 4,8MMM.

1.3. Las exportaciones de petróleo incrementaron un 41%, principalmente sustentada en un precio promedio del barril de petróleo que creció 37% con relación al 2009, dado que el volumen exportado tan solo creció un 3%. La balanza comercial llegó a un déficit de 1500MM (-300MM en 2009), por fuerte incremento de importaciones petroleras y no petroleras. La inversión extranjera se redujo de aproximadamente $400MM a $200MM. Colombia recibió $8700MM y Perú 6900. La inflación cerró en 3,33%, en comparación a 4,3% en el 2009.

2.- BALANCE GENERAL Y ESTADO DE RESULTADOS.-

Los Activos Totales suman 8,5MM y corresponden principalmente a la inversión Neta en Inmuebles por 5.2MM. e Inversiones en el Proyecto Mashpi por 1.2MM y 1,7MM en Hotel Casagangotena. Hay 273M en Crédito Tributario de construcciones, que se va compensando mes a mes con IVA en ventas y otras cuentas por cobrar por 37M.

El Pasivo llega a 3,1MM, del cual, 3MM corresponde al saldo por pagar al Banco del Pacífico, por financiamientos a 10 años plazo con 3 de gracia, que han permitido impulsar los proyectos turísticos Mashpi y Gangotena, así como también los edificios para Tecniseguros y Metropolitan Touring.

El Patrimonio tiene el valor de 5.3MM.

Los ingresos de operación provienen de sus arriendos alcanzando 720M en comparación a 446M en 2009, debido a los arriendos por año completo de Tecniseguros Quito y de AKROS en el edificio Tecniseguros en Guayaquil.

Por lo anteriormente expuesto, Inmobiliaria Invernal tuvo una Utilidad Neta, después de la reserva para el Impuesto a la Renta de 48M en el 2010, por lo que la administración propone que permanezca como Utilidades Retenidas en la compañía.

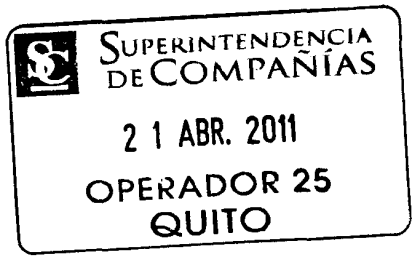
La Junta Extraordinaria Universal de Inmobiliaria Invernal S.A. del 16 de diciembre del 2009, aprobó transferir al Patrimonio la acreencia de US$2´926.793,30 que mantenía a esa fecha con Grupo Futuro S.A. , al Patrimonio. Esa capitalización no se ha llevado a cabo, en espera de la aprobación por parte de la S de Compañías, del aumento de capital a $5MM en GRUFUSA.

3.- ASPECTO LEGALES.-

1. Las instrucciones formales impartidas por la Junta General de Accionistas y demás órganos de administración de la compañía, cuyos contenidos constan en las actas correspondientes, y las estrategias acordadas en el día a día, se han ejecutado en su totalidad.
2. Cabe mencionar que de conformidad al Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), la compañía, ha dado cumplimiento a los procesos y disposiciones respecto a la elaboración y presentación de la información financiera a los entes de control.
3. INMOBILIARIA INVERNAL S.A., se encuentra regularizada en lo que tiene que ver con el tema de propiedad intelectual y de derechos de autor, dando regular cumplimiento a las normas que la legislación dispone sobre la materia, por parte de la Compañía y sus accionistas.
4. Las obligaciones impositivas a nivel nacional y local, obligaciones tributarias con el Fisco y con las Municipalidades correspondientes, entre otros, se han honrado satisfactoriamente y de forma oportuna, dentro de los plazos establecidos por la ley.
5. Como estrategias se sugieren para INMOBILIARIA INVERNAL,:

    - Mantener los inmuebles en condiciones operativas óptimas para que presten los servicios de habitabilidad a los usuarios y evitar su deterioro.
    - Controlar que el nivel de endeudamiento se mantenga en niveles adecuados.
    - Perfeccionar los procesos internos.
    - En el transcurso del 2011, Inmobiliaria Invernal evaluará su participación accionaria en los proyectos Hotel Casagangotena S.A. y Hotel Mashpi S.A., según sea la participación de nuevos socios externos.

Agradezco especialmente a Rosa Elena, Monserrat, Daysi, Ignacio, Luis Miguel, Mercedes, Juan Pablo, Jorge, Segundo y Luz Avelina por el apoyo prestado.

José Antonio de la Cerda Alamos
Gerente General.

Quito D.M., 14 de marzo de 2011.