

**INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE
INMOBILIARIA INVERNAL II S.A.
A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS
EJERCICIO ECONÓMICO 2011.**

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 2011.

1.- ENTORNO POLÍTICO Y ECONOMICO DEL 2011.-

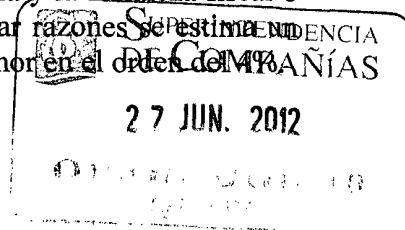
1.1.-El gobierno del Presidente Rafael Correa ha seguido marcando su acento en todos los aspectos de la política y de la economía ecuatoriana. El acontecimiento político más importante fue la consulta popular del mes de mayo, la cual le respaldó para que seguir con su plan de gobierno, marcar su influencia en los diferentes sectores de la sociedad y concentrar la actividad económica en el sector público, principalmente en lo que se refiere al petróleo y la minería. La prohibición para el sector financiero, de tener inversiones en el negocio asegurador, es un hecho irreversible que marcará una nueva composición del sector asegurador privado. El evento policial 30-S le ha permitido reforzar la influencia política del Ejecutivo sobre los otros segmentos de la política nacional.

1.2.-El Banco Central del Ecuador y la CEPAL estiman un crecimiento del PIB del 6,5%, sin embargo otras fuentes aseguran que esta cifra sería del 8,6% (3,6% en el 2010). Esto como consecuencia de la mayor producción de petróleo (480M bdp en 2010 a 496M bdp en 2011 y se estima 559M bdp en 2013) y al mayor precio del mismo que pasó de \$76 a \$112/barril a fin del año. Si bien los buenos resultados provienen del sector petrolero principalmente, los mayores ingresos permitieron que sectores como el de la construcción, pesca, industria manufacturera, banca y servicios, como la actividad aseguradora, tuvieran un mayor demanda y crecimiento. El PIB per cápita mejoró 11,5%, de 4.082 a 4.553.

Estos indicadores muestran una importante ventaja en comparación a las economías desarrolladas las cuales han estado sumidas en fuertes ajustes fiscales y financieros.

La mayor afluencia de dólares en grandes sectores de la población, incrementó el crédito y el consumo presionando los precios y la inflación del 3,3% al 5,4% al cierre del 2011.

Las perspectivas son alentadoras, sujetas a los resultados de algunos factores de riesgo como un aceleramiento de la crisis europea, un desaceleración de China y de Brasil, una apreciación del dólar. Los factores que respaldarían una continua expansión serían: la inversión en megaproyectos mineros, el aumento de la producción petrolera, un sistema financiero sólido y dispuesto a poner más crédito en la economía y la fortaleza fiscal o lo que es lo mismo, un bajo nivel de endeudamiento. Por estas razones se estima un crecimiento del PIB del 4 al 6% para el 2012 y una inflación menor en el orden del 4%.



2.- BALANCE GENERAL Y ESTADO DE RESULTADOS.-

Al cierre del 2011, los Activos Totales suman 12 millones y corresponden principalmente al 100% de la inversión neta en Inmuebles por 6,2 millones, que incluye terrenos y edificios donde opera Tecniseguros en Quito y Guayaquil, Metropolitan Touring en Quito, y el 50% de los terrenos del bosque protector Mashpi, en el Noroccidente de Pichincha. La compañía ha apoyado el desarrollo de dos proyectos hoteleros haciendo inversiones por 2,7 millones en Hotel Casagangotena S.A. y 3 millones en Hotel Mashpi S.A.

El Activo Corriente aún muestra un saldo de 233 de IVA en compras proveniente de las inversiones en edificios que hiciera en años anteriores.

El Pasivo muestra préstamos con Bancos por 5,388M a Largo Plazo y 254M en Porción corriente a Corto Plazo, cuyos fondos han sido invertidos en Inversiones hoteleras.

Los ingresos de operación provienen de sus arriendos alcanzando 733M en comparación a 720M en 2010, debido a incremento por inflación en arriendos percibidos. Los Gastos de Administración fueron 355M por mayores gastos en mantenimiento y asesorías y menores honorarios profesionales pagados en el 2011. Los gastos financieros crecieron en 280M, debido a los préstamos contratados por la compañía, fondos que fueron invertidos en proyectos hoteleros.

Por lo anteriormente expuesto, Inmobiliaria Invernal tuvo una Pérdida de 96 mil.

El Patrimonio muestra un valor total de 6.310M. El principal cambio en relación al 2010, fueron los Aportes para Futuras Capitalizaciones hechos por los accionistas, fondos que se han invertido en los proyectos hoteleros.

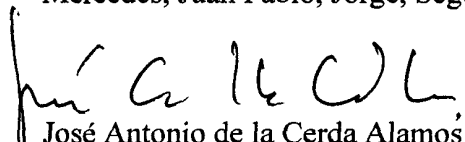
Inmobiliaria Invernal ha proporcionado su respaldo en bienes raíces, como garantías bancarias, para la obtención de préstamos con el fin de financiar nuevos proyectos.

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.

