# INMOBIIARIA INVERNAL S.A.

## INFORME DE LA GERENCIA GENERAL

## A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

## EJERCICIO ECONÓMICO 2014

En mi calidad de Gerente General de Inmobiliaria Invernal S.A. , me es grato presentar a la Junta General de Accionistas, el Informe Anual de Labores correspondiente al ejercicio económico 2014.

## 1.- ENTORNO POLÍTICO Y ECONOMICO DEL 2014

Según cifras del Banco Central del Ecuador, el país creció en el año 2014 un 4% (similar tendencia del año anterior) llegando a un PIB de 69.770 millones de dólares. En comparación, China creció al 7,4%, Estados Unidos al 2,4% , las economías emergentes y Europa a menos de 1% salvo Alemania y Japón con leve decrecimiento. El ganador es Estados Unidos con una tendencia creciente (5% en el tercer trimestre) y con una moneda que se fortalece en relación al euro. Las perspectivas de crecimiento global para el 2015 no son buenas, salvo Estados Unidos 4% y China que apunta al 7%.

Para el Ecuador, diríamos que fue un año bastante estable en términos generales, que siguió su tendencia de fuerte intervención del Sector Público para fortalecer la infraestructura y el recurso humano (red vial, centrales hidroeléctricas e inversión en salud y educación). Esto debería sentar las bases para un mayor desarrollo futuro. Como muestra de lo mencionado, la inversión en el año 2000 fue 3.483 millones (27% pública y 73% privada, en 2013 fue 26.313 (52,6% pública y 47,4% privada).

La economía no petrolera en promedio creció un 4% sin embargo a inicios del segundo semestre, aparece una fuerte incertidumbre debido al descenso del precio del petróleo. El precio promedio Napo y Oriente estuvo a 91,4 dólares en enero, a 98,9 en junio y a 53,5 en diciembre del 2014 (86,4 en promedio). Esto, por decisión política de los principales miembros de la OPEP con el fin de impedir el desarrollo de los campos de esquisto en Estados Unidos. Podríamos decir que son razones permanentes, por lo cual deberíamos contar con un petróleo de menor peso en la economía, consecuentemente con un programa ajustado de inversión pública y con un peligro latente por menor ingreso de circulante en una economía dolarizada.

Según el Banco Central, el desempleo estuvo cercano al 4%.

La inflación cercana al 4% se compara con el 3% aproximadamente de Perú y Colombia y menos del 2% en Estados Unidos, lo cual, con una economía que no puede devaluar, presenta una dura tarea a los exportadores.

Para el 2015 esperamos una economía de menor crecimiento al histórico, debido a los menores ingresos por exportación de petróleo y por las consecuentes medidas tomadas por el gobierno como las salvaguardias arancelarias, cupos de importación, más impuestos, y recortes en el gasto.

**INMOBILIARIA INVERNAL S.A.**

El 99,9% de su Patrimonio pertenece a GRUFUSA y su objeto social es la compraventa, administración y negociación de bienes inmuebles, papeles fiduciarios, y títulos valores. En los últimos años ha obtenido préstamos de largo plazo con Banco del Pacífico y ha recibido fondos aportados por GRUFUSA, canalizándolos hacia Hotel Casagangotena y Hotel Mashpi. A fines del 2013, se decidió que la compañía recupere su objetivo principal como inmobiliaria, esto es ser propietaria de inmuebles y tener ingresos por arriendos. Este ordenamiento comenzó por pagar los aportes de accionistas con acciones de los hoteles. Durante el año 2014, Inmobiliaria Invernal cedió acciones y participaciones por capitalizar a la Holding Grupo Futuro por 4 millones 428 mil dólares, las cuales irá pagando en 6 años, con una tabla de amortización y costo similar a la que Inmobiliaria Invernal tiene con Banco del Pacífico.

La inversión en inmuebles 5.7 millones incluye los terrenos y edificios donde opera Tecniseguros en Quito y Guayaquil, MetropolitanTouring en Quito, y el 50% de los terrenos del bosque protector Mashpi, en el Noroccidente de Pichincha, que se aportaron como capital en Reserva Mashpi S.A.

La compañía tiene el 20% del capital de la compañía El Charco, propietaria de un terreno en San Vicente, Provincia de Manabí, en el cual se hará un desarrollo urbanístico en 2015 (COSTA CAREY), en el cual Inmobiliaria Invernal debería aportar 300 mil dólares.

Los ingresos por arriendo corresponden a valores de mercado y los gastos corresponden a los valores de mantenimiento de edificios principalmente y a intereses de los financiamientos de largo plazo. La Utilidad del ejercicio alcanzó la suma de 118 mil dólares.

La Administración ha procurado mantener un equilibrio en su flujo de caja a través de sus ingresos por arriendo y los mantenimientos de sus edificios, adicionalmente un equilibrio entre sus cuentas por cobrar de largo y sus pasivos de corto plazo.

**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. 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.
3. 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.
4. 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.

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

José Antonio de la Cerda
Gerente.
Quito DM, 14 de abril de 2015.