

## INFORME DE LA GERENCIA GENERAL

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 2016.

### 1.- ENTORNO POLÍTICO Y ECONÓMICO DEL 2016

La economía en 2016 continuó su deterioro al persistir la tendencia en caída del precio del petróleo, que llegó en febrero a un promedio de 22 dólares/barril.

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>INGRESOS (MILLONES)</b>	12.711	13.412	13.016	6.335	5.053
<b>BARRILES EXPORTADOS (MILLONES)</b>	130	140	155	152	144
<b>PRECIO/BARRIL</b>	97,8	95,8	84,2	41,7	35

Fuente: BCE

Los precios deprimidos experimentados generaron un fuerte deterioro en el ingreso de divisas a la economía a partir del 2014. En el primer trimestre del 2016 esta carencia se tradujo en un empeoramiento de los atrasos en pagos a proveedores por parte del sector público. No obstante, al cerrar el año, el crudo ecuatoriano cotizaba alrededor de \$45 por barril, una recuperación de cerca del 100% en relación a febrero. El precio de la canasta de crudo ecuatoriano promedió \$35 por barril, precio \$7 por barril inferior al promedio de 2015 y \$50 inferior al promedio de 2014. Indudablemente, la economía sufrió una recesión.

<b>EXPORTACIONES (MM)</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>
<b>PETROLERAS</b>	52%	36%	33%
<b>TRADICIONALES</b>	24%	35%	38%
<b>NO TRADICIONALES</b>	24%	29%	29%
<b>TOTAL</b>	25.720	18.330	16.800

Fuente: BCE

La recesión de la economía, la restricción de importaciones y la recuperación del crudo en el segundo semestre de 2016 ha generado un superávit comercial y en cuenta corriente cercano al 1%, lo que asegura el suministro de dólares. La economía está estabilizada, aunque el equilibrio es frágil aún.

<b>BALANZA COM.</b>	2014	2015	2016	%
<b>EXPORTACIONES</b>	25.720	18.330	16.800	(8%)
<b>IMPORTACIONES</b>	26.450	20.460	15.550	(24%)
<b>SALDO</b>	-720	-2.130	1.250	

Fuente: BCE

La economía soporta ya dos años de bajo crecimiento. En 2015, la economía se estancó al alcanzar apenas un 0.2% de crecimiento. Se estima que 2016 sea negativo en -2.5%. 2017 sería el tercer año de bajo desempeño con una economía que apenas se expandirá entre 0.5% y 1% de mantenerse estable el precio del petróleo.

La recesión ha destruido cerca de 300,000 empleos adecuados en los dos últimos años y la tasa de desempleo alcanza el 5.2%, la tasa más alta de los últimos 6 años. El INEC informa que el Desempleo más el Empleo No Adecuado incrementó del 52,2% al 60,9% entre 2014 y 2016.

El sector financiero ha soportado los embates del choque externo y la escasez de divisas de forma ejemplar. Pese a haber perdido cerca de \$3,000 millones en depósitos entre 2015 y 2016 y habiendo contraído el crédito en casi \$1,000 millones, el 2016 cierra de forma positiva con la recuperación de los depósitos perdidos, los mismos que se expanden al +17% anual mientras que el crédito se recupera al +9%.

Los Ingresos y Gastos del Gobierno Central (excluyendo empresas estatales) se resume así:

	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Cambio %</b>
<b>Total Ingresos</b>	18.323	16.582	-9,5
<b>Tributarios</b>	15.339	13.806	-11,2
<b>Petroleros*</b>	0	0	
<b>No tributarios</b>	2.174	2.185	0,5
<b>Otros</b>	610	591	-3,1
<b>Total Gastos</b>	25.194	24.120	-4,3
<b>Corrientes</b>	15.026	14.533	-3,3
<b>Capital</b>	10.168	9.587	-5,7
<b>Déficit</b>	-6.871	-7538	

\*Los ingresos petroleros son cero ya que representan los ingresos por ventas menos subsidio, menos importaciones y costos de servicios.

Para cubrir el déficit el gobierno ha aumentado el endeudamiento en 13 puntos del PIB en los últimos años el cual sobrepasa el límite legal del 40%, más aún si se incluyen los saldos de compromisos del gobierno que no se contabilizan como deuda (p.ej. anticipos petroleros, atrasos con proveedores). El total de la deuda pública ascendería a unos \$45,000 millones al cierre de 2016.

La tensa campaña electoral ensombrecida por escándalos de corrupción incrementa la sensación de crisis e incertidumbre. La ausencia de planes económicos claros y viables por parte de los dos candidatos que se miden en la segunda vuelta, dejan a la economía a expensas del vaivén del petróleo por lo menos en 2017. La estabilidad del precio en torno a los \$50 por barril sería una excelente noticia para el país, pero esto depende del éxito de los recortes de la OPEP, la reducción de reservas, el balance entre oferta y demanda, y que el petróleo de esquisto no resurja de forma importante. Muchas incógnitas y pocas respuestas en 2017 para la salud económica del Ecuador.

## **2.- INMOBILIARIA INVERNAL S.A.**

Los ingresos totales alcanzaron 1.5 millones de los cuales 1.2 millones corresponden a arriendos de sus propiedades a tarifa de mercado. El resto son intereses en cuentas por cobrar de largo plazo. La Utilidad fue 528 mil.

Sus activos totales suman 11 millones y corresponden principalmente a las inversiones inmobiliarias en los edificios arrendados a Tecniseguros, ETICA y Metropolitan Touring, las mismas que al cierre tuvieron un valor de 5,5 millones. Adicionalmente la compañía mantiene cuentas por cobrar de largo plazo con la Holding por valor de 3,2 millones que se han venido cancelando regularmente y cuentas por cobrar a terceros por 919 mil.

La compañía llevó a cabo el soterramiento de un cable eléctrico para proveer energía de la red pública al Hotel Mashpi, inversión neta de 403 mil que genera un ingreso por arriendo de 2.853 dólares al mes durante dos años con un rendimiento del 8%.

Los pasivos bancarios que han permitido estas inversiones cerraron en 2,3 millones (3,2 en 2015) y se han ido amortizando regularmente con los arriendos recibidos.

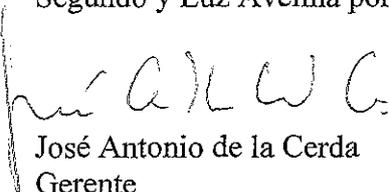
La Administración ha procurado mantener un equilibrio en su flujo de caja a través de sus ingresos por arriendo y los mantenimientos de sus edificios, adicionalmente un equilibrio entre sus cuentas por cobrar de largo plazo y sus pasivos de corto plazo.

## **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, Silvana, Daysi, Ignacio, Juan Pablo, Jorge, Segundo y Luz Avelina por el apoyo prestado.



José Antonio de la Cerda  
Gerente  
Quito, 17 de marzo, 2017