

# **INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE INMOBILIARIA INVERNAL II S.A. A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

## **1. El Entorno Económico.**

En mi calidad de Gerente General de Inmobiliaria Invernal S.A. me es grato presentar el Informe Anual de Labores correspondiente al año 2006.

Me van a permitir no hacer referencia a la economía del país pues en las juntas de cada compañía del Grupo se ha hecho ya un extenso análisis de la situación del Ecuador.

El buen comportamiento de la economía ecuatoriana ha hecho que varios sectores de la misma crezcan a tasas muy interesantes, especialmente el de la construcción.

Sin duda la estabilidad que ha generado la dolarización al dejar el abuso de las devaluaciones fuera de las manos del Gobierno, ha permitido que el país crezca aunque a tasas que no nos permite salir del nivel de subdesarrollo.

## **2. Estados financieros y Balance General.**

Los estados financieros han sido analizados por nuestros auditores externos Deloitte & Touche quienes reportan que son limpios y que reflejan que la compañía cumple con las normas y principios contables generalmente aceptados, por lo cual no tienen notas adversas.

El Estado de Resultados muestra ingresos por arrendamientos por \$433 mil, \$14 mil menos que los ingresos del año 2005, debido a que la planta baja y el primer piso del Edificio Tecniseguros Guayaquil no estuvieron arrendados por todo el año como fue el año anterior.

Los gastos de administración incrementaron en \$80 mil debido a mayores honorarios de abogados y de arquitectura relacionados con la casa Gangotena, seguridad de la misma, mantenimiento del Ed. Tecniseguros Guayaquil y dos bonos de cumplimiento a la Gerencia de \$10mil cada uno. Adicionalmente hubo gastos de intereses de \$67mil por el préstamo con MMJA correspondiente a la compra de la casa Gangotena. La compañía aportó por primera vez \$30mil a Fundación Futuro, por lo cual la Utilidad Neta del ejercicio alcanzó los \$28 mil, cifra considerablemente menor que los \$178 mil del año anterior.

El Balance General muestra un importante crecimiento de \$2,7 millones en su Activo Total, de \$ 3,3millones a \$6 millones, que corresponde a sus inversiones inmobiliarias: \$1millón en la casa Gangotena ubicada en la Plaza de San Francisco (calles Bolívar y Cuenca esquina) y \$2millones prestados a INPALM para la construcción del Edificio Metropolitan Touring.

En el Pasivo asciende a \$3,5 millones, donde tenemos un incremento de \$1,2 millones en Otras Cuentas por Pagar: \$1 millón prestado por el Grupo Futuro para la construcción del mencionado edificio y \$150 mil de arriendos anticipados por Tecniseguros con igual propósito.

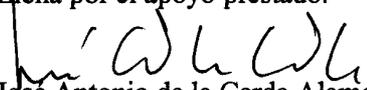
Adicionalmente la compañía tiene \$2 millones en préstamos bancarios: \$1 millón con el Banco del Pacífico con el cual se financió parte del nuevo edificio para Metropolitan Touring, a cinco años plazo con un año de gracia a una tasa de 9,5%, y \$1 millón con el Banco MMJA a 10 años plazo con 3 de gracia a tasa prime más 1%. Ambos inmuebles están hipotecados esos bancos.

El Patrimonio de los Accionistas cierra en \$2,7 millones, después de compensar en la cuenta de dividendos pagados y utilidad neta, cuentas por cobrar al G. Futuro de años anteriores, por \$150 mil.

Informamos adicionalmente que a partir de las cifras auditadas al cierre de año hemos comenzado el proceso de fusión en I. Invernal de la empresa INMPALM S.A. con el fin de tener un menor número de compañías y de concentrar la actividad inmobiliaria en una sola.

Durante el presente ejercicio económico hemos continuado la elaboración del proyecto del Hotel Gangotena a cargo del Arq. Pedro Jaramillo y un grupo de profesionales especialmente escogido para llevar adelante este proyecto. El hotel tendrá 31 habitaciones y sería operado por una empresa hotelera de Metropolitan Touring que pagaría un arriendo a Inm. Invernal.

Agradezco a los señores accionistas y al personal de la compañía, especialmente a Rosa Elena por el apoyo prestado.

  
José Antonio de la Cerda Alamos  
Gerente General.