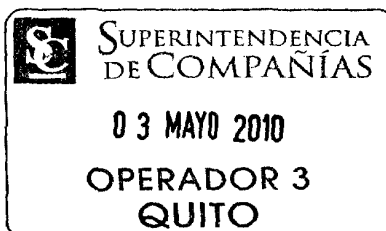


INFORME DE GERENCIA

GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA HUNGRÍA

INGRIA S.A.



**INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA
DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA HUNGRIA INGRIA S.A.
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2009**

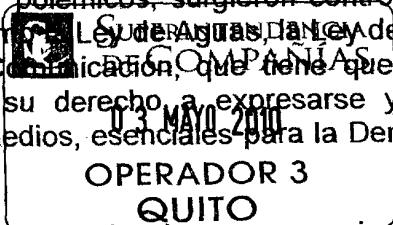
Señores y Señoras Accionistas.

Cumpliendo con las disposiciones Legales y lo establecido en los Estatutos vigentes de la Empresa y en mi condición de Gerente General Administrativo pongo a consideración de ustedes señores Accionistas, el presente Informe de actividades correspondiente del 01 Enero al 31 de Diciembre 2009, en los siguientes términos:

ENTORNO EMPRESARIAL.

Para el Ecuador el año 2009, fue un año muy difícil, desde la crisis mundial, hasta la contracción económica de la producción provocada por la crisis internacional y por la aplicación de una equivocada política interna, resultado del cual son los altos niveles de desempleos, el 9.1% de la población económicamente activa (PEA) no posee ningún trabajo, por lo consiguiente no tiene ingresos para satisfacer sus necesidades ni las de su familia, el país mantiene un 51,7% de subempleo, lo que significa que un 37,1% de la población tiene empleo e ingresos dignos como señala la actual Constitución, por otro lado la inflación se comprimió notablemente comparada con el año anterior, en este año se ubico en 4,02% mientras que en el 2008 fue de 8,83%, lo que refleja es que las familias han reducido su consumo, lo que por consiguiente afecta directamente y significativamente las ventas del sector comercial. La política comercial durante este año fue muy complicada principalmente por los efectos de la crisis Internacional lo que dio como resultado una Balanza Comercial Negativa.

Este año estuvo marcado por complejidades políticas, una campaña Presidencial, marcada por la aprobación de la nueva Constitución en 2008, campaña que desde el inicio fue desigual debido a la falta de contendores de altura y con nuevas propuestas, lo que le basto al liderazgo Presidencial nuevamente para ganar las elecciones en una primera vuelta para un nuevo mandato; con mayoría Parlamentaria, con una gran expectativa de aprobación de varias Leyes que el Congresillo no pudo cumplir en el plazo previsto y peor aun la Asamblea no lo cumplió, debido a los temas delicados y polémicos, surgieron controversias que aun siguen en pie, en temas cruciales como la Ley de Aguas, la Ley de Educación Superior, la Ley de Datos, la Ley de Comunicación, que tiene que ver con la libertad y expresión de las personas, su derecho a expresarse y a la libre circulación de ideas y el trabajo de los medios, esenciales para la Democracia en cualquier sociedad.



Además de los apagones y la inoperancia e ineficiencia para prevenir algo, que los registros científicos tienen desde hace cuarenta años; el estiaje en la zona de

Paute entre Octubre y Febrero de cada año. Lo que produjo millones de pérdidas al país y molestias de seguridad, tráfico y por ende en la Producción.

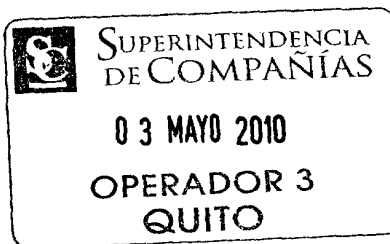
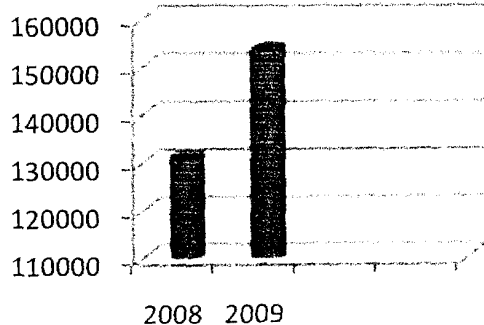
Todos estos acontecimientos, junto al continuo aplazamiento de reformas estructurales han llevado a que el país no brinde las garantías necesarias y suficientes, para atraer a los Inversionistas Extranjeros e Inversiones Internas Privadas, la producción cayó en un 4% mientras la Estatal decreció en 0,3%, una vez más se demuestra la ineficiencia en la Política Sectorial que han ahuyentado los capitales privados, 2009 fue un año de recesión pero 2010 es aun más incierto. Para tener un año mejor es imprescindible ponernos a trabajar todos juntos dejando a un lado posiciones políticas e ideológicas, brindando Garantías, Estabilidad, Seguridad y Confianza que fomenten incentivos para atraer inversiones.

Todos estos factores económicos, relacionados de una u otra forma con las actividades desarrolladas por la compañía, impiden un favorable desenvolvimiento e imposibilita un incremento a los cánones de arrendamientos debido a la afectación directa de nuestros dos únicos clientes.

OBJETIVOS Y METAS.

Las metas fijadas el año anterior se cumplieron satisfactoriamente en parte, a pesar de la difícil situación social, política - económica en que se desarrolló el país, se logro negociar un nuevo contrato con una de nuestras clientes como es la Fundación Vista para Todos por el tiempo de dos años, durante este período se logro incrementar los ingresos, en comparación al año anterior, lo que se puede apreciar en las cifras significativas del balance de resultados que forman parte del informe y que conoceremos más adelante.

Ingresos en miles de dólares \$	
Año 2008	Año 2009
131.214,14	153.768,79



Todo este resultado se debe a la gestión desarrollada eficazmente tanto en las negociaciones del canon arrendaticio de los locales y oficinas, de las Inversiones temporales a corto plazo y a la gestión de cobros de cuentas por cobrar.

Se continua manteniendo una política especial con una de nuestras clientes como lo es Rectificadora Botar, con el sistema de no incremento, en el canon de arriendo y pagos a corto plazo considerando su difícil situación financiera.

Uno de los objetivos propuestos fue el de reducir los costos y gastos ocasionados por el desempeño de la compañía, esto no ha ocurrido así, por las circunstancias antes descritas y otras situaciones de orden Político – Económico que para todos nosotros es conocida, lo que provoco un incremento de gastos y costos que no fueron posible reducir con exactitud, ejemplo de ello es el alto costo de impuestos municipales a la propiedad, patente municipal y aporte a cámara de comercio de Quito. Todo ello a pesar de que los sueldos se han mantenido sin ningún incremento desde hace dos años atrás.

SITUACIÓN FINANCIERA

La compañía ha cumplido con todas sus obligaciones Financieras, Sociales, Municipales y Tributarias.

La situación Económica - Financiera de la compañía se mantiene estable y solvente, situación que permite cubrir y cumplir con cada una de sus obligaciones a corto plazo.

Se continua manteniendo inversiones en certificados de depósitos a la vista a corto plazo, las mismas que se renuevan, una vez cumplido su periodo en su totalidad incluyendo su rendimiento, aprovechando al máximo las tasas dentro del mercado, lo que se puede fácilmente evidenciar en las cifras del balance.

Inversiones

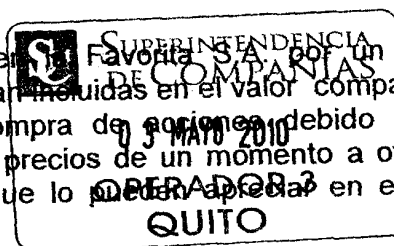
Año 2008

59.793,34

Año 2009

67.591,07

Se siguen manteniendo las inversiones en la Favorita S.A por un valor de \$26.052,74 inversiones que no se encuentran incluidas en el valor comparativo de este año. No se ha incrementado la compra de acciones debido a la alta inestabilidad económica con altos y bajos precios de un momento a otro, estas mismas acciones generan su dividendo que lo pueden apreciar en el balance registrados como Ingresos Excentos.



Las cuentas por cobrar han disminuido en comparación al año anterior, aunque no se refleja un descenso en gran proporción, todo esto debido a que se empezó a facturar el cincuenta por ciento de Arriendos no cobrados del año anterior, por esta razón no se ve reflejado su descenso notablemente en esta cuenta pero si en los ingresos.

Cuentas por Cobrar

Año 2008

59.536,16

Año 2009

54.767,67

El estado de Resultados demuestra el total de Ingresos por arriendos, intereses ganados y otros ingresos, los mismos hacen un total de **\$153.768,79**, el total de Gastos Operacionales, correspondientes a: Impuestos, Contribuciones, Depreciación, Seguro Edificio, Provisiones, Beneficios Sociales Sueldos, Honorarios, y otros, ascienden a un total de \$116.069,22 obteniéndose una Utilidad antes de impuestos de **\$ 37.669,57**

La Utilidad total después de impuestos, a disposición de ustedes señores Accionistas es de \$17.948,26; la misma que sugiero sea repartida en su totalidad, salvo mejor disposición de ustedes señores Accionistas.

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES

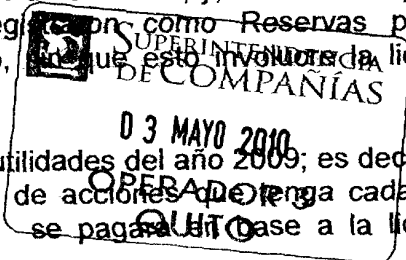
Todas las disposiciones impartidas por la Junta General de Accionistas se cumplieron, por lo tanto, se efectuó el pago de Dividendos del cincuenta por ciento a cada uno de los señores Accionistas, y al pago de todas las obligaciones que tiene la compañía por el desempeño de sus actividades.

De igual forma, en nuestro afán de incrementar los ingresos y reutilizar al máximo la rentabilidad generada por inversiones del año anterior, se continúa manteniendo inversiones temporales diversificadas, en certificados de depósitos a plazo fijo, en diferentes entidades.

RECOMENDACIONES

Estimo conveniente que el destino de utilidades se declare como Dividendos por Pagar Accionistas; esto es, las utilidades de este año; y, el cincuenta por ciento de los años 2007 y 2008; que se registren como Reservas para Futuras Capitalizaciones dentro del Patrimonio, lo que esto involucra la liquidez de la compañía.

Se pagara el setenta por ciento de las utilidades del año 2009; es decir la cantidad de **\$12.563,78**; a prorrata del número de acciones que tenga cada uno de los Accionistas a la fecha y la diferencia se pagara en base a la liquidez de la compañía.



Además, debemos continuar con las mejoras exteriores del bien inmueble ya que es la única fuente de ingresos que posee la empresa, para así mantenerlo en excelentes condiciones. Todo ello con el afán de dar una nueva imagen y mantenimiento al Edificio; para así mantenernos competentes en servicios y poder negociar un mejor canon Arrendaticio, ya que dentro del mercado inmobiliario actual existen nuevos inmuebles dentro de la ciudad que ofrecen mejores condiciones y seguridades.

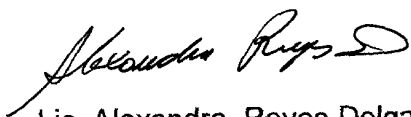
Finalmente sugiero se continúe con la diversificación de inversiones de los ingresos excedentes que se obtengan, buscando las mejores condiciones de solvencia para así seguir logrando una excelente rentabilidad en el futuro ejercicio económico.

En cuanto a obligaciones Financieras y Tributarias dar prioridad a los pagos aprovechando las oportunidades que se presenten.

OTROS ASUNTOS

Para concluir, deseo expresar mi agradecimiento a la Sra. Presidenta Eva de Botar quien desde su cargo me ha otorgado confianza y apoyo incondicional, el mismo que ha sido fundamental para el correcto desempeño de mis funciones encomendadas, de la misma manera quiero agradecer a cada uno de los Señores Accionistas por la confianza depositada en esta administración, hago extensivo mi agradecimiento a cada uno de los Ejecutivos y Empleados que de una u otra forma han colaborado con mi persona, de igual manera hago votos para que en el futuro la Empresa continúe por el desarrollo, no solo nuestro, sino también del país y alcanzando muchos éxitos.

Atentamente,



Lic. Alexandra Reyes Delgado
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA HUNGRIA – INGRIA

