

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL ORDINARIA DE ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOBILIARIA HUNGRIA INGRIA S.A.

Correspondiente al Ejercicio Económico del 01 Enero 2010 al 31 Diciembre 2010.

Señores Accionistas.

Dando cumplimiento con las disposiciones legales y lo establecido en los Estatutos vigentes de la Empresa y en mi condición de Gerente General Administrativo someto a consideración de ustedes señores Accionistas, el presente Informe de actividades correspondiente al ejercicio económico del 01 Enero al 31 de Diciembre 2010, en los siguientes términos:

ENTORNO EMPRESARIAL

En el año 2010 la economía mundial dejó atrás la gran Recesión, crisis financiera - económica que estalló a finales del tercer trimestre del 2008. Según el FMI (Fondo Monetario Internacional), la economía mundial creció un 4.8%, un salto frente al decrecimiento de 0.6% en 2009. En Ecuador, el Banco Central estima que el crecimiento de la economía Ecuatoriana en el 2010 fue de 3.6% que en comparación al año anterior denota una notable recuperación frente al 0.4% del 2009 y un índice de inflación del 3.4%. La demanda global habría crecido 5.3%, la recuperación se da por la demanda interna. El consumo de los hogares se ha incrementado fuertemente en 4.9%, luego de su declinación 0.7% en el 2009. Los sectores de la economía que más han crecido son los servicios con el 5.4%, demostrando una fuerte recuperación en relación al año anterior, entre ellos están los servicios de intermediación financiera los que más crecen con el 5.8%, el comercio con un 4.1%, el sector de la construcción sigue teniendo crecimientos importantes con el 4.5% y es considerado como un sector estratégico por el Gobierno.

El Gasto Público aumentó de manera muy importante la liquidez de la economía. Dinámica económica que estuvo marcada por los recursos provenientes de la actividad petrolera y del buen precio del petróleo, mientras que la actividad productiva privada mantuvo el mismo desempeño conservador de años anteriores.

Todo lo cual le ha permitido que el Estado tenga una presencia muy importante y visible en dos aspectos: disponibilidad de recursos traducida finalmente en liquidez en el sistema; y, una oferta crediticia, especialmente para el financiamiento hipotecario, dicha oferta crediticia orientada al sector inmobiliario ha favorecido el incremento de la producción con la consiguiente demanda de mano de obra en la

cadena productiva de este sector sumado a la inversión estatal en el sector vial, se tradujo en un mercado inmobiliario y de la construcción dinámico y de gran liquidez en la economía. Dando como resultado un negocio inmobiliario impulsado fuertemente por el amplio financiamiento hipotecario desde el estado a través del IESS (Biess) y por el Banco del Pacífico. La experiencia mundial en el negocio inmobiliario ha demostrado que en condiciones de exceso de oferta crediticia pueden producir importantes distorsiones que incluso pueden concluir en una crisis, como la recientemente experimentada en los años 2007 al 2009 por algunos mercados internacionales y que tuvo su origen precisamente en un deficiente manejo del riesgo crediticio, caracterizado por financiamientos sin cobertura, tasas irreales y precios de bienes no ajustados a la realidad.

Consecuencias que reflejaran un decrecimiento de la demanda en las construcciones antiguas por así mencionarlo.

OBJETIVOS Y METAS.

Las metas fijadas el año anterior se han cumplido, seguimos manteniendo ocupada toda la infraestructura del edificio, manteniéndonos hasta la actualidad con dos únicos clientes, como es de su conocimiento. La Fundación Vista Para Todos, con quienes actualmente mantenemos un contrato vigente el mismo que durara hasta el año 2012.

Los ingresos durante este año se mantuvieron estables con un incremento moderado, esto debido a que no se han incrementado los arriendos, debido a la difícil situación política - económica en la que se ha venido desenvolviendo el país.

Esta situación que afecta a todo el sector empresarial e inversionista en general.

El incremento básicamente se debe a intereses ganados en inversiones a corto plazo y cobro de dividendos en acciones que posee actualmente la compañía.

Ingresos

Año 2008

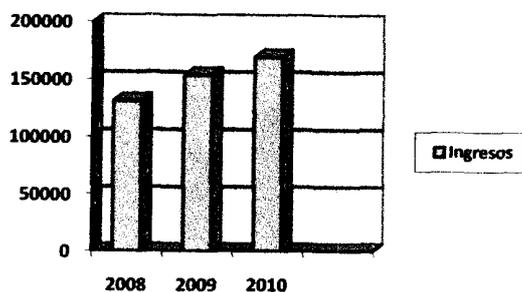
\$131.214,14

Año 2009

\$153.768,79

Año 2010

\$169.422,97



Continuamos con el objetivo, de no contraer deudas y recuperar cuentas por cobrar, así como también el mantenimiento del edificio, que en este año se cambiaron las tres puertas principales de acceso a las torres A, B y C, del inmueble implementado así mayor seguridad.

SITUACION FINANCIERA.

La situación Económica - Financiera de la compañía se mantiene estable, como se lo ha hecho durante todo el tiempo en que he estado frente a la administración por lo que se ha podido cumplir con cada una de sus obligaciones a corto plazo.

La compañía durante este periodo ha dado cumplimiento con cada una de sus obligaciones Financieras, Sociales, Tributarias, Patronales y Municipales.

Se ha manteniendo pequeñas inversiones en pólizas de acumulación a corto plazo, en bancos del país, las que se han incrementado de acuerdo a los ingresos con los que cuenta la compañía y los rendimientos que generan las mismas se han reinvertido.

Inversiones

Año 2008

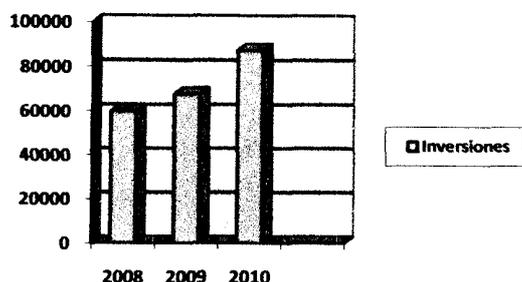
\$59.793,34

Año 2009

\$67.591,07

Año 2010

\$87.217,39



Actualmente Inmobiliaria Hungría Ingría S.A., posee 5.504 Acciones de la Corporación Favorita que a la fecha del 31 Diciembre 2010, tienen un valor de \$5,09 cada una con un total de \$28.015,36 (veinte y ocho mil quince dólares con treinta y seis centavos de dólar), cantidades que se encuentran detalladas y forman parte del Balance que más adelante pasaran a conocer.

Las cuentas por cobrar reflejan un descenso en comparación al año anterior, esto se debe a pagos atrasados, que a la fecha de realización de este informe, han decrecido en un 50%, sin embargo se mantiene un poco alta debido a que se maneja una cuenta pendiente por préstamo directo a Rectificadora Botar S. A., del cual no se ha reportado ningún abono.

Cuentas por Cobrar

Año 2008

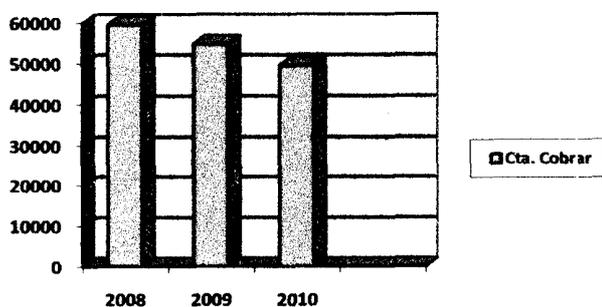
Año 2009

Año 2010

\$59.536,16

\$54.767,67

\$49.438,64



El estado de Resultados muestra el Total de ingresos por Arriendos, Intereses ganados y otros Ingresos (dividendo Favorita), en conjunto ascienden a un total de \$169.422,97.

El total de Gastos Operacionales correspondientes a: Contribuciones, Impuestos, Depreciación, Seguro de Edificio, Sueldos, Honorarios, Beneficios Sociales, Provisiones y otros (Bono Navidad), que ascienden a un total de \$127.539,16, obteniéndose una Utilidad antes de impuestos de \$41.883,81.

La Utilidad total a Disposición de ustedes señores Accionistas es de **\$21.938,18**

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES

A todas las disposiciones impartidas por la Junta General de Accionistas se dio cumplimiento, se efectuó el pago de Dividendos del año 2009 a cada uno de los señores Accionistas.

Se cumplió con cada una de las obligaciones que tiene la compañía, para su normal desenvolvimiento y funcionamiento.

En cuanto a obligaciones Tributarias y Municipales se aprovecharon las oportunidades de pronto pago obteniendo el mejor beneficio.

OTROS ASUNTOS

Para concluir quiero aprovechar la oportunidad para reiterar una vez más mi agradecimiento a cada uno de ustedes señores Accionistas por la confianza depositada en mi y en especial a la señora Presidenta de la compañía Señora Eva de Botar, quien desde su cargo ha apoyado mi gestión durante todo este tiempo y me ha brindado su entera confianza y en quienes formamos la administración. Así como también agradezco a cada una de los ejecutivos profesionales que han colaborado de una u otra manera durante este periodo Administrativo.

Hago votos para que la compañía continúe cosechando éxitos y obteniendo logros. Muchas gracias por la oportunidad.

Atentamente,


Lic. Alexandra Reyes Delgado
Gerente General
Inmobiliaria Hungría – Ingria S.A.