INFORME DE LA GERENCIA GENERAL DE INMOBILIARIA HUNGRIA INGRIA S.A. A LOS SEÑORES ACCIONISTAS.

Cumpliendo con lo dispuesto en los Estatutos vigentes de la Empresa y con las disposiciones legales y establecidas, 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 2012, en los siguientes términos:

ENTORNO EMPRESARIAL

La Economía Ecuatoriana durante el año 2012 se manejo con políticas económicas impulsadas por el gobierno mediante el gasto público e inversión pública, consumo de los hogares, y la formación bruta de capitales, lo que genero un crecimiento del 5,08% del producto interno bruto (PIB), en un año de desaceleración del crecimiento en comparación al año anterior que creció al 7,78%.

Según Jaime Carrera, perteneciente al observatorio de la política fiscal, sostiene que Ecuador tiene que diversificar notablemente su aparato productivo y su esquema exportador "tiene que dejar de depender del petróleo y emprender un proceso de exportación de productos manufacturados con valor agregado, así como fomentar la agricultura y el turismo, y muchas otras áreas de la economía". Comparado Ecuador con Perú que tiene 16 acuerdos comerciales vigentes además de acuerdos con Venezuela, y la UE que comienzan desde enero 2013 convenio al que también está incluido Colombia, además está negociando cuatro mas, uno con la asociación Trans-Pacifico, que incluye economías como la Estado Unidense y Chilena, con otras Asiáticas y Oceánicas como nueva Zelandia, Singapur, Australia, Malasia y Vietnam. Mientras en el 2012 Chile, Perú, Colombia, y México firmaron la alianza del Pacifico, Ecuador se quedo fuera.

El sector inmobiliario tuvo un entorno favorable, creció en un 17,45% constituyéndose en la actividad que mas contribuyo al crecimiento del PIB en el 2012, los factores que más beneficiaron a este crecimiento fueron los créditos hipotecarios y los fideicomisos para los constructores. Dicho crecimiento se ha centrado en la adquisición de bienes inmuebles nuevos terminados así como también en la adquisición de terrenos, edificios. Créditos que han contribuido evidentemente con una demanda agresiva por los productos inmobiliarios respaldados por el banco de la vivienda y el Biess.

OBJETIVOS Y METAS.

Se ha cumplido en parte con las disposiciones que emanaron de la última Junta General de Accionistas, esto es, en forma oportuna y exacta el pago de las obligaciones con el Fisco, Municipio de Quito, Seguro Social, y cada una de las obligaciones pendientes.

Los sueldos y honorarios se han cancelado mensualmente, sin ningún incremento desde hace tres años atrás, cumpliendo estrictamente con lo resuelto en la junta anterior en las cantidades asignadas.

En cuanto a la reforma de Estatutos propuestos aun no se ha logrado culminar con el proceso, debido a la falta de documentación certificada y actualizada por parte de Accionistas, por lo que la administración tomo la decisión de iniciar la búsqueda de documentos debido a la falta de respuesta de lo solicitado, hasta el cierre del presente informe el tramite estaba por concluir ya que era el último requisito por cumplir.

Los Ingresos durante este año se vieron afectados, pues no se ha logrado rentar el bien inmueble en su totalidad debido al área en renta la cual es extensa y del factor tiempo. Todo ello a pesar que se han venido efectuando gestiones personales y con Corredores profesionales dedicados a la promoción de Bienes. Además se debe tomar muy en cuenta el deterioro del bien inmueble debido a los años de uso y a la gran oferta de bienes inmuebles nuevos que ofrecen mayores ventajas a los posibles clientes. Es necesario que se tome una decisión concreta en cuanto al bien.

Se ha continuado manteniendo inversiones temporales en papeles bancarios con intereses y pólizas a corto plazo buscando siempre la mejor rentabilidad ofrecida en el mercado tomando en cuenta el factor riesgos de los recursos invertidos, los intereses han ingresado a la cuenta de la compañía, los mismos que se verán reflejados en el balance presentado más adelante.

Ingresos USD.

Año 2011	Año 2012
156.246,09	**153.925,55**

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 como es la desocupación del bien inmueble y costos generados que más adelante explicare y otras situaciones de orden político – económico que para todos nosotros es conocida, lo que provoco un incremento de gastos y costos variables que son imposibles reducirlos, ejemplo de ello es el alto costo de impuestos municipales a la propiedad, patente municipal, seguridad privada, servicios básicos y aporte a cámara de comercio de Quito.

SITUACIÓN FINANCIERA

Durante el ejercicio económico 2012 la compañía ha cumplido con todas sus obligaciones Financieras, Sociales, Municipales y Tributarias. Manteniéndose estable situación que ha permitido cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

Se continua manteniendo certificados de depósitos a la vista a corto plazo, los cuales se han venido renovando para mantener un fondo a futuro si se necesitare, aprovechando la mejor tasa que ofrece el mercado, resultado que se aprecia en la cuenta de Intereses Ganados. Por un valor de $3.020,87

Inversiones USD.

Año 2011	Año 2012
111.020,18	105.572,68

Cantidad que se encuentran desglosadas en el Estado de Situación Financiera en la cuenta Inversiones.

Se continúa manteniendo las inversiones a largo plazo en la Corporación Favorita S.A. por un valor de $26.867,30 inversiones que no se encuentran incluidas en el valor comparativo del cuadro anterior. No se ha incrementado la compra de acciones debido a la alta inestabilidad económica con picos altos y bajos precios de un momento a otro, estas mismas acciones generan su dividendo que lo pueden apreciar en el Estado de Situación financiera en la cuenta Activo a Largo Plazo. Además se posee Acciones de Cofiec por un valor de $454.09, acciones que fueron endosadas por parte de R.B.S.A. como compensación a intereses no cobrados por deuda mantenida.

Las cuentas por cobrar se han mantenido estable, generalmente corresponden a intereses por cobrar (inversiones), arriendos por cobrar (clientes), anticipo proveedor (Corresponde a trámite escrituras compañía)

Cuentas por Cobrar USD

Año 2011	Año 2012
4.357,03	4.291,12

Cuenta que se refleja en el Estado de Situación Financiera. La cuenta Impuestos por Cobrar corresponde a créditos tributarios a favor de la empresa por parte del fisco.

El estado de Resultados demuestra el total de Ingresos por Arriendos, Intereses ganados y Otros Ingresos, los mismos hacen un total de **$153.925,55**, el total de Gastos Operacionales que se han devengado de las operaciones normales durante este año son los siguientes correspondientes a: Sueldos, Contribuciones (Superintendencia de compañías y Cámara de Comercio de Quito Honorarios no Profesionales), Impuestos, Depreciación Activos fijos, Póliza de Seguro Edificio, Seguridad Privada (Guardianía 24 horas), limpieza, servicios públicos (teléfono, agua y luz), mantenimiento y reparación Edificio (costo generado por la explosión de cañerías en mal estado), Beneficios Sociales y otros gastos generales, ascienden a un total de $176.047,33 valor que se encuentra detallado en el Estado de Resultados con su respectiva cuenta (véase cuenta Gastos) obteniéndose una Perdida de $ **22.269,68.**

Perdida que se da por la Depreciación de Revalorización de Activos por aplicación Normas NIIF.

RECOMENDACIONES

Estimo conveniente Conjugar las Pérdidas Totales contra la cuenta Superávit por Revaluación Propiedad, planta y Equipo por efectos de aplicación NIIF, salvo mejor criterio de ustedes señores Accionistas.

Finalmente sugiero se continúe con la diversificación de inversiones de los ingresos excedentes que se obtuvieren a futuro, buscando las mejores condiciones para la compañía.

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

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES

Todas las disposiciones impartidas por la Junta General de Accionistas se cumplieron, por lo tanto, se efectúo el pago de Dividendos a cada uno de los señores Accionistas, y al pago de los salarios a los empleados puntualmente.

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 oportunidad brindada y confianza en mi depositada, hago extensivo mi agradecimiento a cada uno de los Ejecutivos y colaboradores que de una u otra forma han contribuido con la administración, hago votos para que en el futuro la Empresa continué por el desarrollo, no solo nuestro, sino también del país y alcanzando muchos éxitos futuros.

Atentamente,

Lic. Alexandra Reyes Delgado
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA HUNGRIA – INGRIA