

supervisando de cerca el trabajo de KPMG con el objeto de evitar mayores retrasos. Pensamos que esta auditoría nos presentará una visión más exacta de la situación del fideicomiso.

### **3. Perspectivas**

En el transcurso del año 2012 hubo un cambio importante en la composición accionaria de la empresa, una vez que el grupo mayoritario de accionistas suizo vendió toda su participación a inversionistas locales. Este hecho ha significado un cambio sustancial en los planes de la empresa. Anteriormente el objetivo era liquidar la empresa una vez cerrado el fideicomiso debido a la decisión de los inversionistas extranjeros de retirarse del Ecuador. En la actualidad la decisión de los inversionistas locales es mantener la empresa como un vehículo para seguir invirtiendo en el país. Actualmente nos encontramos analizando varias opciones y la decisión se tomará conjuntamente con el Directorio.

Agradecemos la confianza depositada en esta Administración por parte del Directorio y de los Señores Accionistas.

Atentamente,



**Diego Larreátegui**

**GERENTE**

**INMOSINT**

# INFORME DEL GERENTE AÑO 2012

## INMOSINT S.A.

Señores Accionistas:

Para dar cumplimiento a lo establecido en los estatutos de la Compañía y las disposiciones legales correspondientes, me permito poner a su consideración el informe del Gerente para el año 2012.

### 1. Situación General

El crecimiento del PIB del país para el año 2012 según estimaciones del BCE estaría en alrededor del 5%. En la industria de la construcción el crecimiento habría sido del 9,6%, lo que ratifica la tendencia de los últimos 3 años.

Probablemente el principal factor de crecimiento ha sido la participación del BIESS que desde el inicio de sus operaciones en Octubre de 2010 ha registrado un incremento importante en su cartera hipotecaria convirtiéndose en el principal actor del segmento.

Debido al importante crecimiento de la industria, en los últimos meses se ha debatido la posibilidad de que en el país se esté generando una burbuja inmobiliaria. Según varios estudios, el crecimiento promedio del precio de venta por metro cuadrado ha sido de un 7% en los últimos tres años. Sin embargo, este es un incremento moderado considerando la inflación y el crecimiento en los costos de producción, particularmente mano de obra. La morosidad de la cartera de vivienda del sistema menor al 2% tampoco es un indicador preocupante.

Aunque en el corto plazo podemos descartar la posibilidad de una burbuja inmobiliaria, sí será prudente observar de cerca indicadores clave como: índices de morosidad, crecimiento desproporcionado de precios, nuevas regulaciones, etc.

### 2. Nuestra empresa

El principal activo de la empresa es nuestra inversión en el fideicomiso Parque Real. Los constituyentes del fideicomiso son Batinmo, Inmosint y la constructora Uribe & Schwarzkopf. El objetivo del fideicomiso fue construir y comercializar más de 1,000 unidades distribuidas en 15 edificios en el conjunto Parque Real de la ciudad de Quito. En el año 2012 el fideicomiso concluyó con la construcción de las dos últimas torres y avanzó con la venta de la mayoría de unidades pendientes al inicio del año.

Proyectamos que en este año 2013 o en el próximo estaremos en capacidad de liquidar el fideicomiso. Para este propósito será fundamental contar con el informe de auditoría externa del año 2011 a cargo de KPMG. Por regulaciones vigentes en los años anteriores a 2011 no era obligatorio para el fideicomiso Parque Real contar con un informe de auditoría externa. Sin embargo, a partir del año 2011 tal informe es necesario y esta administración está