

Guayaquil, 8 de marzo de 2011

**INFORME DE GERENCIA A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA HELVETIA S. A.**

EJERCICIO 2010

En cumplimiento de lo que dispone la ley y el estatuto social, me es grato poner a consideración de los señores accionistas el presente Informe elaborado según el Reglamento N° 92-1-4-3-0013 de la Superintendencia de Compañías del 18 de septiembre de 1992 y publicado en el Registro Oficial # 44 del 13.10.92 y la Resolución 04.Q.IJ.001 de la Superintendencia de Compañías publicado en el Registro Oficial 289 del 10.03.04, relativo a las actividades de nuestra compañía durante el ejercicio 2010, junto con el Balance General al 31.12.10 y la Cuenta de Resultado correspondientes al mismo ejercicio.

- 1.1. Hemos cumplido con los objetivos trazados. Todos los locales están arrendados.
- 1.2. Sin comentario, no habiendo disposiciones ni de la Junta General ni del Directorio.

I. OBRAS TERMINADAS

1.3.1. Solar en el Parque Industrial en la vía a Daule

Este solar cuya cerca de alambre de púas había sido destruida, fue invadido a principios del año por lo que nos vimos en la necesidad de construir una nueva cerca robusta de 2,5m de altura de columnas de hormigón y planchas de cemento prefabricadas. Obra terminada en marzo. Costo: \$ 37'013.56.

1.3.2. Pascuales – Cuarto eléctrico en el Complejo de bodegas ocupado por EQ

RV: “Esta obra se desarrolló entre los meses de Marzo y Diciembre del 2010.

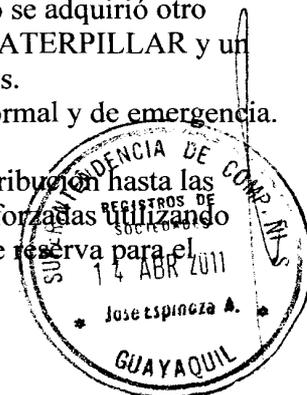
IH contrató a VRP para remodelar la subestación eléctrica en su totalidad, encargándole al Ing. Benito Gavilanes Llanga todo el sistema eléctrico. El banco de transformadores que estaba ubicado en un poste y tenía 100 KVA de potencia, se lo reemplazó por tres transformadores de 100 KVA cada uno o sea se triplicó a 300 KVA de potencia. Estos transformadores vinieron de la Planta de Semillas Quevedo, se contrató el mantenimiento respectivo y se los reutilizó en esta obra.

Existía un cuarto de generador de 7.75 m² de área de construcción que se amplió a 28.65 m², creándose un cuarto para el banco de transformadores y otro cuarto para el generador de emergencia.

El generador de emergencia que existía Marca Olympian de 65 KW y el tablero de transferencia automática, se los trasladó al edificio en Machala ocupado por la sucursal de EQ, que no contaba con respaldo de emergencia. En su reemplazo se adquirió otro generador Marca Olympian de 200 KW garantizado por IIASA CATERPILLAR y un nuevo tablero de transferencia automática de 3 polos 800 amperios.

Se contrató con Improselec SA nuevos tableros de distribución normal y de emergencia.

Todas las acometidas eléctricas que van desde los tableros de distribución hasta las bodegas, oficinas administrativas y alumbrado exterior, fueron reforzadas utilizando conductores eléctricos de mayor calibre, para que exista suficiente reserva para el



crecimiento del Complejo. Los conductores que no se pudieron reutilizar en la optimización de las nuevas acometidas, se entregaron en la administración del Complejo, con la finalidad de ser reutilizados en remodelaciones o ampliaciones eléctricas futuras. Las acometidas anteriores que fueron optimizadas, son las que se instalaron en la construcción inicial de las bodegas, que data de unos veinte años atrás.” Costo: \$101'096.69.

1.3.3 Guayaquil: Edificio en Los Vergeles

El último de los edificios, el administrativo, la inquilina relacionada Farmagro lo ocupó desde 6/10 y lo terminamos en 7/10. Costos: solar \$ 251'958.09, edificios \$ 2'353'216.69, total \$ 2'605'216.69.

1.3.4 Machala – Instalación de un generador eléctrico

El generador de emergencia Olympian de 65 kw y el tablero de transferencia automática que estaban instalados en Pascuales se los trasladó al edificio ocupado por EQ en Machala. Se terminó en 10/10. Costo: \$ 8'605.64.

1.3.5 Santo Domingo – Ampliaciones en el edificio ocupado por EQ

Contratadas con el Arq. Oña, Quito. Ampliamos la bodega Agro en 150 m2 y construimos un pequeño taller con bodega de 20 m2 para repuestos de bombas de fumigación. Se terminó en 6/10. Costo: \$ 54'238.17.

Paralelamente a las ampliaciones mencionadas, aprovechamos para hacer las siguientes mejoras en el edificio: reemplazo del techo por una cubierta metálica, reemplazo del piso por porcelanato, una rampa de acceso para discapacitados, etc. Trabajos terminados en 7/10. Costo: \$ 21'537.22.

Para evitar aumentar las bodegas Farma, CA sub-arrendó a EQ 220 m2 de bodega.

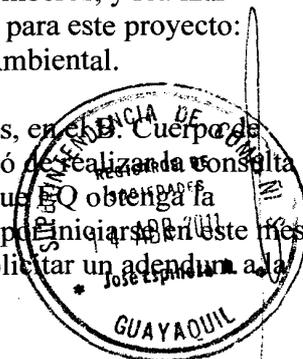
II. PROYECTOS

1.3.6 Pascuales: aumento de la bodega Farma

RV: “IH contrató a VRP Consultora para realizar este proyecto y tramitar el permiso de construcción. VRP presentó varias alternativas en planta con diferentes áreas de construcción, aprobándose la alternativa de aumento de construcción nueva, de 998.28 m2, alternativa con la que se elaboraron los planos arquitectónicos para solicitar el permiso de construcción municipal.

El 27 de Abril del 2010 VRP ingresó la solicitud de registro de construcción en el Departamento de Control de Construcciones de la M.I. Municipalidad de Guayaquil; la solicitud fue devuelta el 13 de Mayo del 2010 con las observaciones siguientes: Solicitar las disposiciones técnicas contra incendios, en el B. Cuerpo de Bomberos; y realizar consulta a la Dirección de Medio Ambiente sobre qué se aplicaría para este proyecto: Licencia Ambiental, Auditoria Ambiental o Estudio de Impacto Ambiental.

VRP tramitó y obtuvo las Disposiciones Técnicas contra Incendios, en el B. Cuerpo de Bomberos; y la Administración del Complejo Pascuales se encargó de realizar la consulta a la Dirección de Medio Ambiente, consulta que fue negada hasta que EQ obtenga la aprobación de la Auditoría Ambiental de Cumplimiento, que está por iniciarse en este mes de Marzo/2011. Luego de obtenida esta aprobación, EQ deberá solicitar un adendum a la



licencia ambiental DMA-LA-2006-010, proceso que incluirá los ajustes tanto económico y dentro del Plan de Manejo Ambiental aprobado.

Además del proyecto arquitectónico que IH encargó a VRP, se contrató el estudio del suelo con Asesoría y Estudios Técnicos, el diseño estructural de cimentación con Sinecuanón, el diseño de estructura metálica con el Ing. Ridky Añazco, el diseño eléctrico con el Ing. Benito Gavilanes, y el diseño hidráulico sanitario con el Ing. Homero Vega.

Como trabajos de ejecución de obra, VRP realizó: limpieza del terreno y desalojo, excavación a mano para cimientos, excavación para pozo séptico, pozo séptico provisional, instalación provisional de agua potable, relleno compactado con material importado, trazado y replanteo, etc. Estos trabajos y los trámites respectivos se paralizaron por disposición de EQ, hasta segunda orden, en el mes de Septiembre del 2010." Costo: \$ 14'592.17.

1.3.7 Babahoyo: Proyecto para oficinas y bodegas

RV: "Luego de la compra del terreno, IH solicitó a VRP realizar el levantamiento topográfico y el estudio del suelo. El levantamiento topográfico fue encargado al Ing. Luis Cires en 2007.

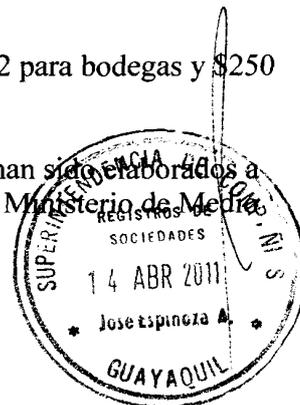
El estudio de suelos contratamos en 2008 con Asesoría y Estudios Técnicos. VRP solicitó normas de construcción, línea de fábrica en el Municipio de Babahoyo, para la elaboración del proyecto arquitectónico de oficinas y bodegas para la futura inquilina, EQ, en el que se planificaba construir bodegas por aproximado de 1,200.00 m2. Se realizó el diseño estructural exigido por la Municipalidad de Babahoyo, para solicitar el permiso de construcción; deteniéndose este trámite por falta del estudio de impacto ambiental, también exigido por el Municipio de Babahoyo.

En 2010 encargamos a VRP realizar tres alternativas de plantas arquitectónicas, con menores áreas de construcción. Luego se consideró la posibilidad de vender parte del terreno, lo que nos motivó a diseñar una nueva alternativa del proyecto, la cual fue aprobada por EQ. Este proyecto comprende lo siguiente:

- Diseño arquitectónico: Aprobado y ejecutado el anteproyecto. Por elaborar planos arquitectónicos definitivos, planos de detalles y acabados de construcción, que deberán coordinarse con los planos de ingenierías.
- Diseños estructurales, ejecutados.
- Diseño hidrosanitario e hidráulico contra incendio y memorias técnicas, ejecutados.
- Diseño eléctrico y electrónico; y memorias técnicas, ejecutados.
- Especificaciones técnicas generales, ejecutadas.
- Flujo de caja de la obra con valores solicitados por EQ: \$190 cada m2 para bodegas y \$250 cada m2 para oficinas, precios que no incluyen el costo del relleno.

Las especificaciones técnicas generales y el flujo de caja de la obra, han sido elaborados a petición de EQ para gestionar el Estudio de Impacto Ambiental en el Ministerio de Medio Ambiente." Gasto: \$ 24'437.65.

1.3.8 Quito: La Y



Después de varios años de análisis, decisiones y reconsideraciones y habiendo EQ aceptado salir, el Directorio finalmente resolvió derrocar los locales donde funcionaban las oficinas, la bodega y el Garden Center que ocupaba EQ, y las oficinas y bodegas de almacén que ocupaba CA, y construir un almacén, bodega y el Técnicentro para Tirecity para nuestra compañía relacionada Conauto. El 22 de julio de 2010 firmamos un contrato de construcción con SEMAICA por \$ 1'040'313.73 pagadero en ocho cuotas en igual número de meses y la construcción se inició el 6 de septiembre. Al redactar este informe, la obra está bien avanzada habiéndose entregado anticipos por aprox. \$ 700'000.-. La terminación de la obra está prevista para mediados de junio de 2011.

1.3.9 Quito: proyecto para la futura sucursal adicional de EQ

Contratamos a VRP los estudios preliminares para el anteproyecto en el solar en la Av. Diez de Agosto, entre las calles Los Cerezos, Las Acacias y Los Cedros, estudios realizados entre enero y octubre de 2010.

De las seis opciones entregadas, escogimos los Nros. 5C y 6C para las cuales VRP nos entregó información electrónica. Aun no hemos definidos la fecha del inicio de la construcción ni con quien construir. Gastos: \$ 15'000.-.

1.4 Situación Financiera

Con los fondos que nos proporcionó la inquilina relacionada Farmagro SA pudimos reducir la deuda de \$ 1,3m que manteníamos con el Banco Internacional a fines de 2009, a \$ 0,2m.

Según se desprende del balance, tenemos liquidez suficiente para honrar nuestros compromisos puntualmente.

1.5 Propuesta respecto del destino de las utilidades

La utilidad del ejercicio 2010 a disposición de la J.G.O., después de haber deducido el I.R., es

US\$ 796.739,76

que propongo sea repartida así:

a la cuenta Reserva Legal

US\$ 79.700,00

y el saldo a la cuenta Utilidades Acumuladas

US\$ 717.039,76

1.6. Recomiendo a la Junta General que apoye las decisiones del Directorio y de la Administración.

1.7. La actividad de la compañía no requiere de tecnología para lo que se deba aplicar la Ley de Propiedad Intelectual ni normas sobre Derechos de Autor, por lo tanto, no se ha infringido la referida Ley ni norma alguna sobre Derechos de Autor.

Agradezco a todos y cada uno de los accionistas por la confianza en mi depositada y de manera especial al Sr. Presidente y al Sr. Gerente de la Sucursal en Quito, por su colaboración.

Atentamente,
INMOBILIARIA HELVETIA S. A.


Hans Forrer Rüegg
GERENTE

