

INFORME DE GESTION DE LA GERENCIA GENERAL  
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2009

Señores Accionistas:

En mi condición de Gerente General de LA HIPOTECARIA HIPOTECASA S.A, de conformidad con las disposiciones legales me permito presentar a ustedes el informe de la gestión a mi cargo durante el año 2009, refiriéndome a las principales líneas de negocio de la compañía:

1. Monto de crédito hipotecario originado para las entidades del sistema financiero:

Dentro de un año marcado por la dificultad derivada de una fuerte competencia del IESS como entidad oferente de crédito hipotecario, y una posición que podría calificarse de excesiva prudencia del Sistema Financiero para colocar crédito a largo plazo, puedo afirmar que el nuevo modelo de gestión en originación hipotecaria forjado por las circunstancias en el 2008, comenzó a funcionar y a reflejar sus primeros resultados.

Si bien las cifras distan mucho aún de las que lográbamos alcanzar cuando nuestro equipo comercial se encontraba ubicado dentro de la red bancaria, me parece importante resaltar que en medio de las dificultades llegamos a una originación de \$9.078.138, que representó un crecimiento del 3.74% frente a la cifra ejecutada el año inmediatamente anterior.

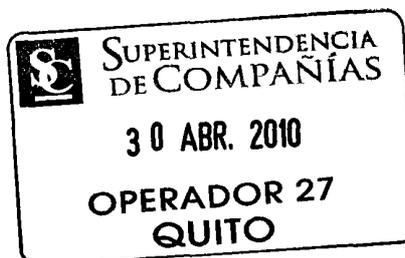
En este contexto merece señalarse que superamos el primer millón en originaciones para la Mutualista Pichincha y alcanzamos la cifra de US \$6.330.848 para PRODUBANCO.

Del mismo modo, la situación de CTH fue crítica en términos de liquidez, obligando a cerrar las operaciones nuevas durante más de 6 meses del año, afectando nuestra propia imagen ante promotores con los cuales se había iniciado el servicio de estructuración de créditos directos para la venta a dicha entidad, que tuvieron serias dificultades en su colocación. De este modo se logró vender tan sólo US \$ 411.300 a la CTH.

2. Ventas Inmobiliarias: En un contexto similar, el año 2009 reflejó una actividad muy limitada en ventas inmobiliarias, alcanzando la cifra de \$ 1.215.150

Con base en esta situación y atendiendo a lo definido en una reunión de socios de La Hipotecaria al culminar el tercer trimestre del año, se logró una negociación con el Sr. Kurt Kywi para cederle la participación de LA HIPOTECARIA en PROMOANDALUZ CIA LTDA, generando un ingreso a mediano plazo ante la incertidumbre derivada del tiempo que demandará la ejecución de las otras tres etapas del proyecto, que constituirían la condición original para procurar recuperar la aportación en gestión por ventas en dicho proyecto.

Por otra parte, en octubre del 2009 celebramos un convenio con INMOMEGA para la comercialización de 8 viviendas del proyecto Kassel, que si bien parecería pequeño en la gestión a desplegar, dado que el valor individual de cada vivienda es del orden de US \$ 250.000, dicho esfuerzo resulta equivalente en ingresos al de proyectos más grandes pero de un tercio de su precio unitario, lo cual trae como beneficio que en 12 meses podrá estar culminado.



3. Ingresos totales: Fruto de lo indicado en los dos numerales anteriores, los ingresos totales fueron de US\$ 319.472,87, de los cuales \$ 189.160,98 corresponden al servicio prestado al sistema financiero.
4. KLICK HIPOTECARIO: El nuevo modelo del producto tecnológico que enlaza la oferta inmobiliaria con la precalificación de crédito hipotecario, exhibido en una isla en el Centro Comercial San Luis Shopping instalada desde mayo, no generó una dinámica de producción de bases de datos como se había proyectado para la originación de créditos hipotecarios. Ante este hecho, desde el 15 de diciembre se dio un giro en el enfoque a dicha isla para dedicarla a la venta inmobiliaria de cinco proyectos del sector con los cuales se celebró un convenio, y se espera tener un mejor resultado en el 2010.
5. Egresos: Las cifras de los egresos en el 2010 registran el gasto por la operación del Klick Hipotecario y la pérdida reportada por el Fideicomiso Zenn en el 2009, los cuales condujeron a un egreso total incluidos los gastos operacionales de \$ 339.555,08, con lo cual el ejercicio contable del año arrojó un resultado negativo de \$ 20.082,21.

Si las condiciones para la originación de créditos se mantienen estables y se logra estructurar con INMOMEGA un modelo de gestión extensivo a la comercialización de otros proyectos inmobiliarios, lo cual constituye una tarea a desarrollar por la gerencia, estimo que nuevamente comenzaremos a experimentar resultados económicos favorables a partir de este año. Adicionalmente, vamos a trabajar intensamente para lograr poner en el mercado el sistema de crédito programado, que estimamos será de interés de alguno de los bancos clientes de La Hipotecaria para su operación en el segundo semestre del año.

Cordialmente,

  
León Rzonzew B  
GERENTE GENERAL

Quito, 19 de marzo de 2010.

