

INFORME DE GESTION DE LA GERENCIA GENERAL
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2010

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 2010, refiriéndome a las principales líneas de negocio de la compañía:

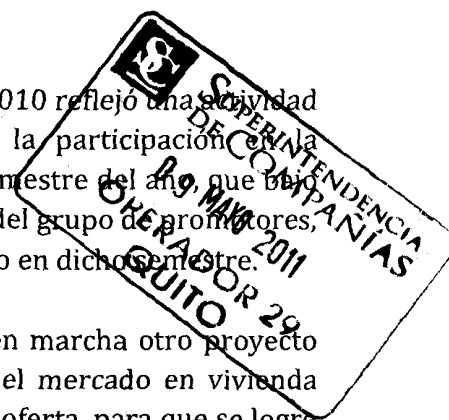
1. Monto de crédito hipotecario originado para las entidades del sistema financiero:

El año 2010 se caracterizó, de manera más acentuada que el 2009, por una gestión sumamente agresiva por parte del IESS, hoy BIESS, en colocación de crédito hipotecario. Las condiciones de dicho producto, que financia hasta el 100% del precio del inmueble a 25 años y con tasas notoriamente más bajas que el Sistema Financiero, hacen que las entidades del mismo hayan perdido competitividad en el mercado, afectando de manera directa y notoria nuestro servicio y por ende los ingresos.

En medio de estas circunstancias llegamos a una originación de \$9.771.093, que representó un crecimiento del 7.6% frente a la cifra ejecutada el año inmediatamente anterior, en donde el principal crecimiento se concentró en la CTH al pasar de \$ 454.892 en el 2009 a \$ 2.456.553 en el 2010, y que obedece además a la estrategia de fortalecer la originación con compradores de vivienda residentes en el exterior.

2. Ventas Inmobiliarias: En un contexto similar, el año 2010 reflejó una actividad muy limitada en ventas inmobiliarias, salvo por la participación en la comercialización del Proyecto Onyx en el segundo semestre del año, que bajo la modalidad de venta al costo y con la participación del grupo de promotores, permitió la venta sobre planos de casi todo el proyecto en dicho semestre.

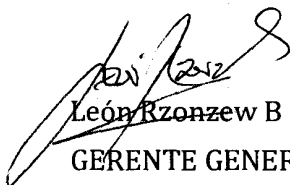
Uno de los objetivos del 2011 consistirá en poner en marcha otro proyecto bajo esta modalidad al costo, pues estimamos que el mercado en vivienda media alta recibe muy positivamente este modelo de oferta, para que se logre su comercialización de una manera ágil.



3. Ingresos totales: Fruto de lo indicado en los dos numerales anteriores, los ingresos totales fueron de US\$ 287.417,59, de los cuales \$ 129.263,60 corresponden al servicio prestado al sistema financiero y \$ 66.564,13 al corretaje de crédito hipotecario, con lo cual el porcentaje de ingresos sobre esta actividad representa una comisión promedio del 2%.
4. Klick Hipotecario: Dado que la actividad derivada de esta isla para dedicarla a la venta inmobiliaria de cinco proyectos del sector con los cuales se celebró un convenio no arrojó los resultados esperados, se tomó la decisión de cerrar dicho punto de atención al cliente.
5. Egresos: Los costos totales alcanzaron la cifra de \$ 301.305,89 con lo cual el ejercicio contable después de las conciliaciones respectivas que no incluye los gastos generados vía reposición, arrojó un resultado negativo de \$ 16.913,20

El año 2011 comienza con el acuerdo con las firmas Anilec y Prominval para participar en la comercialización de dos proyectos inmobiliarios, que esperamos vender a partir de la feria Mi Casa Clave en el mes de abril, y que permita un mejoramiento de los ingresos respectivos para el nuevo año.

Cordialmente,


León Rzonzew B
GERENTE GENERAL

Quito, marzo de 2011.

