

**INFORME DE GESTION DE LA GERENCIA GENERAL
CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONOMICO 2011**

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 Gerencia General correspondiente al año 2011:

1. Diagnóstico de la Originación de cartera de créditos:

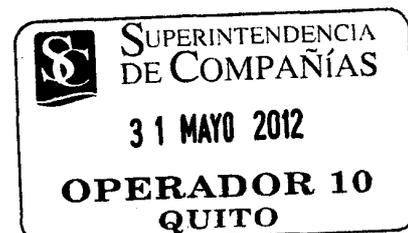
El año 2011 se caracterizó por una pérdida notoria de mercado en el ámbito hipotecario por parte de la Banca Privada frente a la Banca Pública, particularmente por la presencia y participación del BIESS en esta línea de negocio.

Mientras que el total del Sistema Financiero privado colocó una cifra cercana a los \$ 450 millones en créditos para vivienda, el BIESS se aproximó a los \$ 750 millones, y anunció su intención de incrementar en un 40% dicha colocación para el siguiente año.

En medio de este complejo contexto, La Hipotecaria logró crecer en relación a la originación de créditos para las entidades clientes en comparación al año inmediatamente anterior, llegando a la cifra de \$ 11.1 millones, la cual significó un ingreso de \$ 254.6 mil para la empresa, lo cual refleja una media de 2.2% en las comisiones por originación de crédito por virtud del incremento en la participación de operaciones con la CTH.

2. Ventas Inmobiliarias:

En el año 2011 se concentró la actividad de ventas inmobiliarias en lograr la estructuración de nuevos proyectos bajo la modalidad de venta al costo, habiéndose lanzado al mercado el proyecto "Madeyra", el cual tuvo una buena acogida. Estos proyectos que se preparan bajo el esquema de gestión a riesgo, tienen como elemento complejo, por su parte, el asumir costos cuya recuperación se desconoce si se va a dar o no, porque depende de la condición de alcanzar el punto de equilibrio por parte del fideicomiso, pero tienen una mejor rotación lo cual resulta conveniente para la gestión.



Por otra parte, se continuó con la venta de Valencia Plaza en un modelo sin exclusividad, lo cual deriva en una mayor dificultad en la comercialización. El ingreso derivado de la gestión inmobiliaria en el año fue de \$ 131.059,10.

3. Estado de resultados y situación patrimonial:

Con base en la información anterior, en donde la totalidad de los ingresos del año fueron de \$ 399.016,95, en tanto que los egresos fueron de \$ 446.183,32, lamentablemente se generó una pérdida de \$ 47.166,37 que conlleva a una posición patrimonial de \$46.482,80, lo cual obliga a planificar la capitalización de la empresa en el transcurso del año 2012 para poder atender los requerimientos económicos y legales.

4. Expectativas para el 2012:

La Hipotecaria se encuentra culminando un proceso de due diligence para lograr tener la calificación como bróker hipotecario, para poder atender el mercado que International Living comercializa para la población de jubilados extranjeros que están adquiriendo su segunda vivienda en Ecuador, el cual no es atendido por el Biess y con el cual no tendríamos esta competencia que ha derivado en una disminución sentida del volumen de ventas. Esperamos que se concrete para poder empezar la originación a dicho mercado.

Cordialmente,


León Rzonzew B
GERENTE GENERAL

Quito, marzo de 2012.

