

Quito, 30 de Marzo del 2010

Señores
Junta General de Accionistas INMODIURSA S.A.
Ciudad.-

INFORME DE LA GERENCIA POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2009

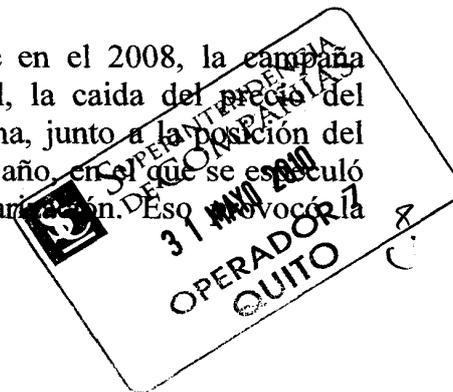
El ejercicio económico 2009, ha sido un periodo de implantación de varios cambios que buscan fortalecer el ambiente de control de Inmodiursa, y una óptima segregación de funciones, adecuada al personal con que contamos. El ambiente político del Ecuador fue afectado por una suspensión de las operaciones de crédito en el primer semestre, lo que se normalizó a partir julio 2009, e incidió en las actividades de nuestra área comercial en los últimos meses del año.

A julio del 2009 se tenían rentados como pisos completos los números 1, 4, 5, 6, 7, 8 y 10; y medio piso 3. A diciembre Aurellian devolvió la mitad del piso 6, y la Embajada de Canadá confirmo su intención de tomar la mitad del piso 3 desde marzo 2010, lo cual está dilatado para junio 2010.

Ambiente Político del País.-

A inicios del 2009 el Ecuador vivía una intensa campaña política, que por primera vez tenía como candidato a un presidente en ejercicio de esas funciones buscando la reelección. En abril 2009, se reelige a Rafael Correa para un nuevo periodo de 4 años, con lo cual aseguró seis años en la Presidencia del país.

Las decisiones de la Asamblea Constituyente en el 2008, la campaña electoral para la presidencia, la crisis mundial, la caída del precio del petróleo, la disminución en la producción interna, junto a la posición del presidente crearon un ambiente, desde inicios de año, en el que se especuló sobre una posible salida del esquema de dolarización. Eso provocó la



restricción en las operaciones de crédito, las cuales reactivaron recién en julio 2009.

La economía creció un 0.98%, según datos del Banco Central del Ecuador, aunque estimaciones del Fondo Monetario Internacional mencionan un descenso del 1.0%; la inflación oficial se sitúa en 4.31% y la tasa de desempleo en 9.1%; a pesar de las altas inversiones que hace el gobierno central en obra pública, cuyo presupuesto de incrementa 25% año tras año.

El déficit en las cuentas públicas cerró en el 2009 en 1.76%, frente a un 0.71% del 2008; originado en la caída de los precios del petróleo y la política de gasto del gobierno central. Para contrarrestar ese déficit, se busca financiamiento externo y repatriar las reservas que Ecuador mantiene en el exterior, por un monto cercano a los 1.600 millones de dólares.

Construcción y Operaciones.-

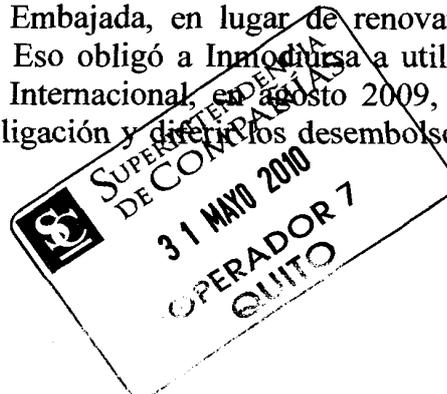
A inicios del 2009 se realizaron obras de adecuación en las oficinas de los pisos 5 y 6 rentados por la empresa Aurelian; y en los pisos 7, 8 y 9 alquilados por la compañía Halliburton. A mediados de año únicamente se supervisó, dada las condiciones del contrato, la ejecución de obras en el piso 1, que renta el Grupo Transbell. Queda pendiente para el 2010 la terminación del auditorio y áreas comunales en el piso 2.

El área técnica centró sus esfuerzos en la dirección y fiscalización de las obras en Altos del Parque; y en el estudio y propuestas para las próximas etapas.

Por otro lado se trabajó en forma intensa en buscar alternativas de desarrollo del Proyecto Puerta de Brandenburgo, en asociación con otras compañías o enajenando la propiedad, lo cual no se concretó hasta finales del 2009.

Finanzas.-

Desde el 2008 se mantenía la deuda con la Embajada de Alemania, por la adquisición del terreno en el sector de la González Suárez, escindido en Puerta de Brandenburgo. En abril, Banco del Pacífico solicitó a Inmodiursa que pague la deuda a la Embajada, en lugar de renovar la garantía otorgada, como correspondía. Eso obligó a Inmodiursa a utilizar parte del crédito otorgado por Banco Internacional, en agosto 2009, por USD 500 mil dólares, en pagar esa obligación y diferir los desembolsos e inversiones planeados con ese crédito.



7

No se han abonado los compromisos adquiridos con DIURSA España y DIURSA Costa Rica, debido a la imposibilidad de recuperar la inversión en Casales Gabriela, y al no concretarse la venta de la oficina de Guayaquil.

Se renegociaron los seguros de propiedad, a cargo de la Administración del Edificio, y otros ramos, cambiando el asegurador **Equinoccial** por **AIG Metropolitana**, esto implicó ahorros por dos vías, una menor tasa y por condonación de las deudas del ejercicio, con un ahorro en el 2009 de 20 mil dólares.

Los seguros de salud del personal también se renegociaron, debido a la suspensión de la cobertura, por parte de la compañía Humana; por lo cual se contrataron con Salud S.A.

Se suspendieron los servicios contratados con el Estudio Jurídico del Dr. Iván Gallegos, desde julio, lo que significó un ahorro en el año de 13 mil dólares.

Recursos Humanos.-

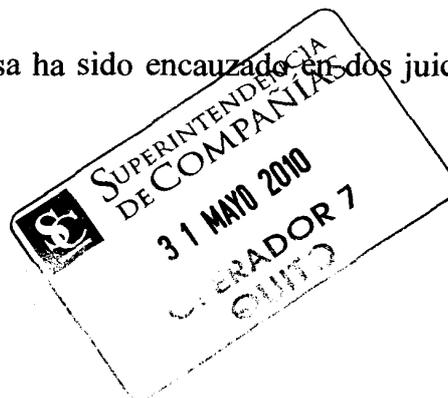
El área de ventas sufrió varios cambios durante el 2009. La Sra. Sarah Tejada renunció a mediados de enero y su posición se reemplazó en agosto con la Srta. Ana María Salazar. La Dirección Comercial se eliminó con la salida del Sr. Manuel Villarreal en mayo y sus funciones se encargaron a la Dirección de Mercadeo.

Se han reorganizado algunas tareas en el área contable, buscando una adecuada segregación de funciones; y se incorporaron a la Dirección Financiera actividades a cargo de otras funciones, como negociación de seguros, manejo de proveedores, entre otros.

La conciliación de bancos; preparación de roles de pagos; manejo de caja menor; recepción de pagos, control de cartera y reportes de clientes de Altos del Parque; el control de vacaciones y documentos de empleados fueron reasignados a la Dirección Financiera, buscando minimizar riesgos de manejos inadecuados.

Demandas a Inmodiursa.-

Durante el ejercicio 2009, Inmodiursa ha sido encauzado en dos juicios y dos procesos de arbitraje.



En junio 2009, Banco del Pacifico demandó, por la vía coactiva, a Inmodiursa el pago de la obligación que correspondía a la empresa Puerta de Brandenburgo; el mismo se solucionó en agosto, con el pago total del valor reclamado.

La Bolsa de Valores demandó, por la via ejecutiva, el pago pendiente por la compra del piso 2. La cuantía asciende a 1.0 millón de dólares y se encuentra en etapa previa de apertura de la causa a prueba.

El Arquitecto Alfredo Rivadeneira, que preparó un anteproyecto para Puerta de Brandenburgo, inició un proceso de mediación, en la Camara de Comercio de Quito, reclamando un valor no pagado por Inmodiursa de 100 mil dólares. Una vez que no se logró un acuerdo se paso a la etapa de arbitraje, sin resolución hasta ahora.

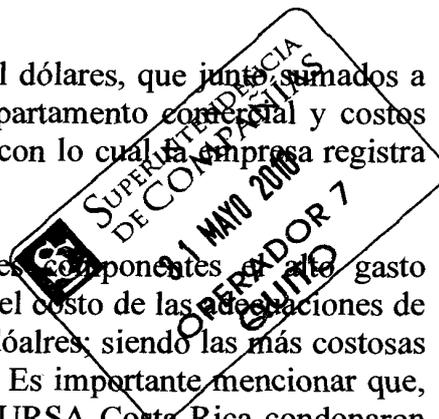
La empresa Estrusa inició solicitó un proceso de mediación, en la Cámara de Comercio de Quito, por un saldo no pagado de 32 mil dólares, Inmodiursa alegó el no pago por obras pendientes y reposición de vidrios; por lo cual se estableció un cronograma de ejecución de obras pendientes y no continuó el proceso.

Resultados 2008.-

Los ingresos en el periodo 2009 crecieron un 117% en relación al 2008, alcanzando los 1,371 mil dólares, correspondiendo 269 mil dolares a valores facturados a Puerta de Brandenburgo; un 70% corresponden al arrendamiento de oficinas, parqueos y bodegas; y el 10% son por comisiones y deirección técnica.

Los gastos generales alcanzaron los 859 mil dólares, que junto sumados a los costos por adecuaciones, gastos del departamento comercial y costos financieros totalizan los 1,485 mil dólares; con lo cual la empresa registra una pérdida de 114 mil dólares.

La pérdida registrada, tiene como mayores componentes el alto gasto financiero, que significan 128 mil dólares y el costo de las adecuaciones de oficinas que llegaron a un total de 206 mil dólares; siendo las más costosas las ejecutadas para Aurelian y Halliburton. Es importante mencionar que, en el ejercicio 2009 DIURSA España y DIURSA Costa Rica condonaron los intereses que Inmodiursa debía reconocer por los financiamientos recibidos, con lo cual se redujo la perdida en niveles de 500 mil dólares.



8.

Para los siguientes años, una vez que se reciban las rentas por la totalidad de oficinas, la Compañía tendrá resultados positivos, que nos permitirán la amortizar las pérdidas registradas en los años anteriores.



Patricio Yépez Madonado
Gerente General

