

Av. Amazonas N37-29 y Unión Nacional de Periodistas
Edificio Eurocenter - Diursa - piso 10 - 11
Quito - Ecuador
Tel. (593-2) 2264 166 / 2264 678
Fax (593-2) 2264 168
e_mail: inmodiursa@diursa.es



Quito, 30 de Marzo del 2011

Señores

Junta General de Accionistas INMODIURSA S.A.

Ciudad.-

INFORME DE LA GERENCIA POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2010

La crisis económica mundial afecta de manera directa a nuestro desarrollo, que se refleja en el ejercicio económico 2010, en el tercer y cuarto trimestre la reducción de personal ha sido significativa considerando que hay una restricción para la financiación de nuevos proyectos.

Hemos logrado una reingeniería en el personal para cumplir con nuestros objetivos.

La incertidumbre de una orientación política definida por parte del gobierno pasa factura al nerviosismo de la inversión extranjera, en el caso particular de nuestra empresa, con mayor razón.

Ambiente Político del País.-

Continúa la incertidumbre sobre el rumbo del gobierno, sin embargo la obra pública crece, así como el gasto público; aprovechando la renegociación de los contratos petroleros y la subida del precio del barril de petróleo, rubro que constituye nuestro más importante fuente de ingresos.

El enfoque es hacia la obra social en salud, educación, y a la obra vial especialmente.

Se exige la repatriación de divisas por parte del sector bancario privado en US\$ 400 millones; lo que significa una liquidez en el sistema financiero, sin embargo este sector no baja las tasas de interés para colocar con mayor rapidez y facilidad esos fondos, razón por la cual el sector inmobiliario no se reactiva eficazmente.

Los índices económicos prácticamente se mantienen en rangos similares a los del año anterior.

A handwritten signature in dark ink, consisting of a stylized 'S' or 'J' shape.



Construcción y Operaciones.-

Por las razones expuestas anteriormente las empresas multinacionales o transnacionales no han tomado decisiones de invertir en proyectos inmobiliarios sean en adquisición o en alquiler, lo que nos ha dificultado colocar nuestro producto.

La empresa del Grupo Transbell en febrero del 2010 alquila 221,03 m2. del 2° piso.

La Embajada de Canadá alquila el resto del piso 3° que son 221,63 m2.

En cuanto al proyecto Puerta de Brandenburgo no hemos continuado por cuanto el momento no es el indicado para lanzar un producto de alta calidad y costo, en viviendas de lujo.

A principios 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 entrega y posventas del conjunto de vivineda Altos del Parque, y el estudio y propuestas para las próximas etapas.

Finanzas.-

Con los valores que se recaudan por alquiler en el edificio Eurocenter se ha logrado ir cancelando oportunamente el crédito otorgado por el Banco Internacional, por USD 500 mil dólares, lo que nos obligó a diferir los desembolsos e inversiones planeados con ese crédito.

Se han abonado parcialmente los compromisos adquiridos con DIURSA España y DIURSA Costa Rica, debido a la imposibilidad de recuperar la inversión en Casales Gabriela.

Se concretó la venta en abril del 2010, de la oficina de Guayaquil, con lo que se pudo cancelar ciertas cuentas de proveedores.

Se presentó la propuesta a una multinacional para poder alquilar 1.800 m2. , de oficinas, proceso que se encuentra en análisis y aprobaciones por parte de ellos.

Recursos Humanos.-

El área de ventas también sufrió varios cambios durante el 2010. la Srta. Ana María Salazar renunció a mediados de año, así como también la Sra. Margarita Alcázar en agosto.

La Dirección Comercial se fusionó con la Dirección de Mercadeo.



En el área contable se han reorganizado algunas tareas, 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.

A finales de año, en el mes de diciembre fue separado del cargo el Director Financiero, motivo por el cual se han retrasado algunos procesos iniciados, especialmente en cuanto a la implementación de las NIIF.

Demandas a Inmodiursa.-

Durante el ejercicio 2010, Inmodiursa ha seguido con el curso de los juicios iniciados en su contra.

El caso de la demanda de La Bolsa de Valores, se encuentra en etapa previa de apertura de la causa a prueba.

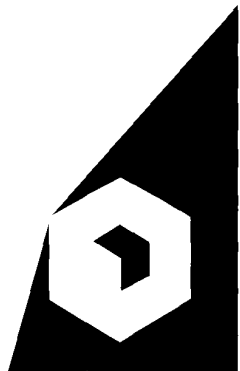
Del Arquitecto Alfredo Rivadeneira, en noviembre se da lectura al Laudo, sin embargo en noviembre presentamos la demanda de nulidad del laudo, piden caución de US\$ 18.650,00

La empresa Estrusa 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 e inconclusas y reposición de vidrios; por lo cual se llegó a la mediación y se estableció un cronograma de ejecución de obras pendientes y no continuó el proceso; sin embargo la empresa demandante no ha cumplido, por lo que plantearemos el reclamo correspondiente.

Resultados 2010.-

Los ingresos en el período 2010 crecieron un 20% en relación al 2009, alcanzando los 1,639 mil dólares, correspondiendo 1,108 mil dólares a valores facturados que corresponden al arrendamiento de oficinas, parqueos y bodegas (68%); y el 32% son por comisiones y dirección técnica.

Los gastos generales alcanzaron los 900 mil dólares, que junto sumados a los costos por adecuaciones, gastos del departamento comercial y costos



financieros totalizan los 1,543 mil dólares; con lo cual la empresa registra una pérdida de 650 dólares.

La pérdida registrada, tiene como mayores componentes el alto gasto financiero, que significan 636 mil dólares.

Es importante mencionar que, en el ejercicio 2010 DIURSA España condonó los intereses que Inmodiursa debía reconocer por los financiamientos recibidos, con lo cual se redujo la pérdida en niveles de 328 mil dólares.

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

Ing. Patricio Yépez Madonado

Gerente General