

Quito, 30 de Marzo del 2012

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

INFORME DE LA GERENCIA POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2011

Como es de conocimiento general, la crisis económica mundial nos afecta de manera directa al desarrollo de nuestra empresa, por ser parte del grupo inmobiliario europeo, y la principal actividad es justamente la inmobiliaria, que al momento se encuentra en crisis en España.

Al haber logrado reducir el personal por medio de una reingeniería, hemos simplificado gastos.

A pesar de la incertidumbre de una política estatal definida por parte del gobierno, se ha visto un crecimiento de la actividad de la construcción especialmente, tanto privada como pública.

Ambiente Político del País.-

Se ha constatado el impulso a la obra pública, por ende la inversión privada también quiere seguir el ritmo. La actividad inmobiliaria ha tomado impulso debido a planes de financiamiento por parte del BIESS, que ha ingresado a reactivar el crédito privado del sistema financiero.

Se mantiene el ritmo de crecimiento del estado y del país, por la estabilidad del precio del barril de petróleo, rubro que constituye nuestro más importante fuente de ingresos.

Las remesas de los migrantes ha disminuido considerablemente, debido a la crisis económica especialmente de Europa y particularmente de España.

Se mantiene el énfasis hacia la obra social en salud, educación, y a la obra vial especialmente.

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

Construcción y Operaciones.-

En consecuencia con lo expresado anteriormente las empresas multinacionales o transnacionales no han tomado desiciones de invertir en proyectos inmobiliarios sean en adquisición o en alquiler, lo que nos ha dificultado colocar nuestro producto.

Sigue el proceso de negociación para alquilar 1.800 m2. A una empresa multinacional, así como otros 300 m2., de locales, que esperamos que a principios de año se puedan concretar.

Se terminan las obras del Auditorio, para uso de los arrendatarios.

El área técnica centró sus esfuerzos en la entrega y posventas del conjunto de vivienda Altos del Parque, y al estudio y propuestas para las próximas etapas.

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.

Sin embargo existen propuestas de compra del terreno, por estar en una excelente ubicación.

Finanzas.-

Se canceló oportunamente el crédito otorgado por el Banco Internacional, por USD 500 mil dólares.

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

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

Recursos Humanos.-

Debido a la reducción de personal, las diferentes áreas, de ventas alquileres las lleva la gerencia y asistente.

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.

En el mes de diciembre se ha contratado un Director Financiero, inmediatamente se ha encargado de la implementación de las NIFF.

Demandas a Inmodiursa.-

Durante el ejercicio 2011, 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, continúa el trámite del proceso legal.

La empresa Estrusa cumplió con lo acordado, en su totalidad.

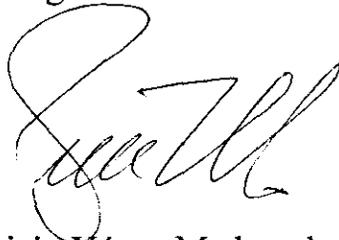
Resultados 2011.-

Los ingresos en el período 2011 crecieron un 6 % en relación al 2010, alcanzando 1,222 mil dólares, correspondiendo a valores facturados que corresponden al arrendamiento de oficinas, parqueos y bodegas.

Los gastos generales alcanzaron los 1,092 mil dólares, con lo cual la empresa registra una utilidad de 130 mil dólares.

Es importante mencionar que, en el ejercicio 2011 DIURSA España condonó los intereses que Inmodiursa debía reconocer por los financiamientos recibidos, con lo cual se produjo una utilidad en el período.

Esperamos que en los siguientes años, una vez que se reciban las rentas por la totalidad de oficinas, la Compañía seguirá obteniendo resultados positivos significativos.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Patricio Yépez Madonado', written in a cursive style.

Ing. Patricio Yépez Madonado

Gerente General