

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, 29 de Marzo del 2013

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

INFORME DE LA GERENCIA POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2012

Siendo nuestra empresa inmobiliaria, y cuya principal actividad es justamente la dedicada al negocio inmobiliario no hemos logrado desarrollar nuevos proyectos debido a la falta de apoyo financiero de entidades locales, pese a haber demostrado nuestra capacidad de ejecución de proyectos y contar con un respaldo local importante así como nuestra matriz en España.

Sin embargo observamos un crecimiento de la actividad de la construcción en general en nuestro país, tanto privada como pública. En la expectativa de que el próximo año podamos iniciar alguno de los proyectos que tenemos pendientes.

Ambiente Político del País.-

Continúa el desarrollo de la obra pública en obras nacionales de gran envergadura como la refinería del Pacífico, centrales hidroeléctricas, obra educativa, obra vial, etc., y el sector privado inmobiliario con el apoyo e incentivo que mantiene el BIESS, para financiamiento de viviendas especialmente, ha logrado reactivar el sector y también el crédito privado del sistema financiero.

La base para el desarrollo estatal es la estabilidad del precio del barril de petróleo, rubro que constituye nuestro más importante fuente de ingresos. Los índice económicos prácticamente se mantienen en rangos similares a los del año anterior.

Existe estabilidad política, lo que ha permitido especialmente al sector privado invertir y desarrollar proyectos.



Construcción y Operaciones.-

Este año logramos concretar la negociación del alquiler de todos los espacios libres en nuestro edificio, de tal manera que se ha logrado la ocupación del 100 % de nuestras instalaciones.

Se concluyó las adecuaciones para la oficina de Administración del edificio en el primer piso y planta baja.

Para el desarrollo del proyecto de consultorios y suites en Altos del Parque, el área técnica se ha dedicado a la elaboración de presupuestos y actualización.

Finanzas.-

No tenemos créditos con ninguna institución financiera local ni externa.

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

Logramos renegociar la compra de las oficinas del segundo piso mediante un Acuerdo tripartito entre la empresa arrendataria, la Bolsa de Valores de Quito e Inmodiursa.

Recursos Humanos.-

Tanto como ventas y/o alquileres las lleva la gerencia y asistente.

Se delegaron a la Dirección Financiera actividades a cargo de otras funciones, como negociación de seguros, manejo de proveedores, entre otros.

El área contable ha sido reorganizada, con el objeto de tener mas eficiencia en cuanto a operatividad; la conciliación bancaria, roles de pagos, manejo de caja menor, recepción de pagos, el control de vacaciones y documentos de empleados fueron reasignados a la Dirección Financiera, buscando minimizar riesgos.

Lo más importante de este período es la implementación de las NIIF, habiéndose logrado con éxito su implantación bajo la responsabilidad del Director Financiero y la asistencia de asesores externos y contabilidad.



Demandas a Inmodiursa.-

Durante el ejercicio 2012, Inmodiursa ha seguido con el curso de los juicios iniciados en su contra.

El caso de la demanda de La Bolsa de Valores, se logró el desistimiento de la demanda de pago, luego del Acuerdo tripartito para la renegociación del pago pendiente.

El caso del Arquitecto Alfredo Rivadeneira, continúa el trámite del proceso legal.

Resultados 2012.-

Al cierre del período 2012 los ingresos crecieron un 10 % en relación al 2011, alcanzando 1,382 mil dólares, correspondiendo a valores facturados que corresponden al arrendamiento de oficinas, parqueos y bodegas.

Los gastos generales alcanzaron los 1,534 mil dólares, con lo cual la empresa registra una pérdida de 152 mil dólares.

Debo precisar que en el ejercicio 2012, la compra del piso dos generó el pago de intereses imputables a dicho período, así como el pago de intereses a DIURSA España, que Inmodiursa debía cancelar por el financiamiento recibido; por lo que se produjo dicha pérdida en el período.

Esperamos que en los siguientes años, una vez que se reciban las rentas por la totalidad de oficinas, y el pago del financiamiento a DIURSA, la Compañía seguirá obteniendo resultados positivos significativos.



Ing. Patricio Yépez Madonado

Gerente General