

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, 28 de Marzo del 2014

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

## **INFORME DE LA GERENCIA POR EL EJERCICIO ECONOMICO 2013**

La actividad económica de nuestra empresa, como actividad principal es la dedicada al negocio inmobiliario, en el presente período 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.

El crecimiento de la actividad de la construcción en general en nuestro país, tanto privada como pública se ha incrementado en este período debido a la inclusión en el mercado de financiamiento del Banco del IESS, otorgando créditos hipotecarios especialmente al sector social joven productivo del país. Creemos que para este próximo año podamos emprender uno de los proyectos pendientes.

### **Ambiente Político del País.-**

Existe estabilidad política, producto de lo cual se puede observar el incremento de inversiones privadas en el país, así como en la operación turística, continuando también el desarrollo de la obra pública en obras nacionales, 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.

Se ha mantenido el nivel de precios del barril de petróleo, rubro que constituye nuestro más importante fuente de ingresos.





No existe una variación importante de los índices económicos, pues prácticamente se han mantenido estables y en rangos similares a los del año anterior.

#### **Construcción y Operaciones.-**

El edificio en alquiler tiene un 100 % de ocupación, es decir todas nuestras instalaciones se encuentran operativas.

Todavía no se puede tomar una decisión respecto al Proyecto de consultorios y suites “ Balmoral ” en Altos del Parque, debido al retraso en la escisión de Alparque S.A., donde tendremos participación.

#### **Finanzas.-**

En el presente año no hemos requerido crédito con ninguna institución financiera local ni externa.

Continuaremos 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.

#### **Recursos Humanos.-**

Ventas y/o alquileres las lleva la gerencia y asistente.

La Dirección Financiera continúa con las actividades inherentes a su función, adicionalmente también se encarga de facturación, cobros, manejo de proveedores, entre otras.

Control del área contable, que sigue manejando y realizando la conciliación bancaria, roles de pagos, manejo de caja menor, recepción de pagos, etc.

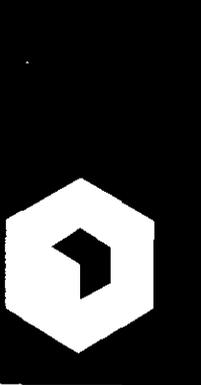
El control de vacaciones y documentos de empleados fueron reasignados a la Gerencia, buscando minimizar riesgos.

Luego de haberse implantado el sistema a los estados financieros bajo normas NIIF, continúa su ejecución bajo la responsabilidad del Director Financiero y la asistencia de asesores externos.

#### **Demandas a Inmodiursa.-**

Durante el ejercicio 2013, Inmodiursa ha seguido con el curso de los juicios iniciados en su contra.

En el caso de la compra a La Bolsa de Valores, se continúa realizando el pago regular, de acuerdo al Convenio tripartito.



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

**Resultados 2013.-**

Al cierre del período 2013 los ingresos crecieron un 30 % en relación al 2012, alcanzando 1,795 mil dólares, correspondiendo a valores facturados que corresponden al arrendamiento de oficinas, parqueos y bodegas.

Los gastos generales alcanzaron los 1,895 mil dólares, con lo cual la empresa registra una pérdida de 100 mil dólares.

En el ejercicio de este período 2013, 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.

Deseamos los mejores augurios para que este próximo período, luego de recibir la totalidad de las rentas de las oficinas, podamos cumplir con la obligación de cancelar el financiamiento a DIURSA; con lo cual la Compañía obtendrá resultados positivos significativos.



Ing. Patricio Yépez Maldonado