

Quito, Abril 23 del 2011

INFORME ANUAL DEL ADMINISTRADOR

INTEGRACIÓN DE PROYECTOS INMOBILIARIOS INPROIN S.A.

Señores accionistas cumpliendo con los estatutos de la Compañía y con las normas de la Superintendencia de Compañías, se emite el presente informe anual sobre el desempeño de la Empresa en el período 2011 y de su situación al cierre del ejercicio.

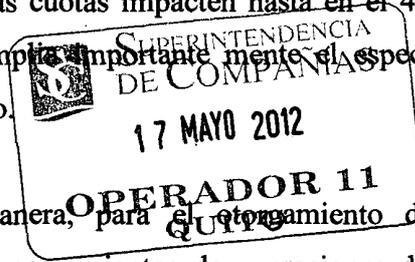
ESCENARIO MACROECONÓMICO

Entre los principales acontecimientos se tiene la creación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social IESS.- BIESS quien ingresa al mercado con políticas agresivas captando el 50% del mercado de hipotecas, con plazos de hasta veinte y cinco años, con las mejores tasas del mercado.

Entre las políticas de financiamiento a los solicitantes se define que el BIESS preste a sus afiliados bajo condiciones que las cuotas impacten hasta en el 40% del ingreso bruto de los solicitantes, lo cual amplía importante mente el espectro de clientes potenciales con calificación de crédito.

Además se organiza de mejor manera, para el otorgamiento de los créditos permitiendo reducir los plazos de procesamientos de operaciones de 300 días que demoraba el IESS a 45 días, lo cual es de vital importancia para los promotores y proyectos inmobiliarios.

EL proceso de avalúos y escrituración de las operaciones hipotecarias pasa a manos de "Tata", que es una organización con amplia experiencia en el negocio de producción de avalúos e hipotecas lo que permite agilizar y optimizar el proceso, convirtiendo de esta manera al BIESS en un aliado de alto interés para los proyectos inmobiliarios.



A handwritten signature or set of initials in black ink, located in the bottom right corner of the page.

Por otro lado se ejecuta el traspaso del Registro de la propiedad a manos de los municipios del país, lo que en las principales ciudades generó graves inconveniente para el negocio inmobiliario, en vista de que la velocidad y efectividad que se había conseguido en el procesamientos de los créditos y ventas de unidades se ven opacados por la demora en las inscripciones de estas transacciones.

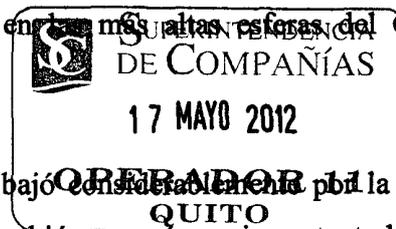
Se experimentan retrasos históricos en los registros, se detectan errores significativos en el Registros de la Propiedad, se cambia a todo el personal de esa institución por nuevo y no se adopta el software con el que trabajaba el anterior registro.

El conflicto e inoperancia generadas pudieron ser manejadas de cierta manera en los últimos meses del año, cuando ya se pudieron poner en práctica los nuevos sistemas y procesos, sin alcanzar la eficiencia que se tenía antes.

Se generó incertidumbre y rechazo interno y externo por caso de juicio a Diario El Universo, lo que generó un cierto freno en el inicio de actividades económicas, al generarse incertidumbre por situaciones anómalas en el proceso, perdiéndose confianza en el sistema judicial.

Se generaron nuevamente votaciones convocando a las urnas al país para conocer y resolver sobre la consulta popular en la que se trataron una serie de temas y tópicos variados desde espectáculos públicos hasta temas penales. La campaña fue inmensa y naturalmente se generó el des aceleramiento de la economía típico previo a toda votación en espera de los resultados de la misma.

El Oficialismo gano en la consulta obteniendo el "SI" a sus preguntas de manera clara y marcada, hecho celebrado públicamente en las más altas esferas del Gobierno nacional.



Los ingresos de remesas por los migrantes bajó considerablemente por la crisis en Europa y especialmente en España, lo que también generó una importante baja en la venta de casas a ese mercado.

Ley de retorno de migrantes una ley que apoya a los migrantes con complicaciones para que puedan regresar al país y traer sus bienes móviles que han adquirido a los largo de su estadía, lo que ha generado ventas de casas a estas personas que regresan

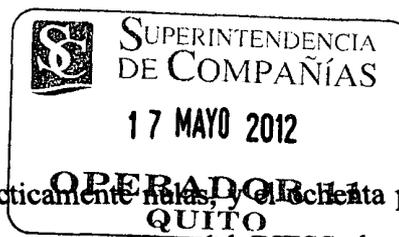
CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS

El año fue un año más sencillo que el anterior, por lo que con el esfuerzo mancomunado del equipo humano de la empresa se lograron resultados positivos los mismos que se encuentran reflejados en los estados financieros que se ponen a consideración de los accionistas de la empresa.

CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL Y DEL DIRECTORIO

Se han cumplido estrictamente.

ASPECTOS RELEVANTES



Las ventas en el extranjero han sido prácticamente nulas, y el ochenta por ciento de las ventas realizadas han sido calificadas con crédito del BIESS, los clientes han exigido inmuebles terminados de entrega inmediata y quieren financiarse con altos porcentajes de financiamiento del PVP.

Se ha cumplido con las instrucciones de la junta de socios y se ha asumido directamente los pasivos de los fideicomisos y se ha iniciado el proceso de liquidación de los mismos.

SITUACIÓN FINANCIERA

Se evidencia en los estados financieros adjuntos con los informes de comisario igualmente adjunto.

PROPUESTA DE DESTINO DE UTILIDADES

La gerencia aconseja que en vista de la situación del país y no teniendo una proyección mucho mejor para el 2012 las utilidades queden en la empresa como aporte para futuras capitalizaciones.

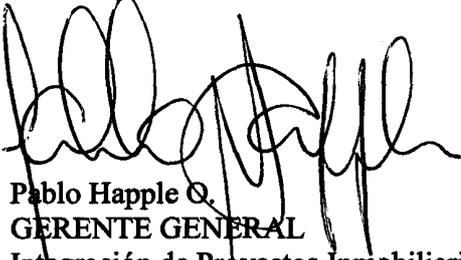
PERSPECTIVAS Y RECOMENDACIONES PARA EL 2012

Se aconseja se logre una alianza con otros grupos promotores y el contrato de proyectos de terceros y de proyectos en conjunto con nuevos asociados. Que se genere una política más agresiva de ventas restructurando el área comercial.

Además se considera que la estrategia de supervivencia debe enfocarse dentro de márgenes de riesgo controlado en inversión en el área comercial y en marketing y publicidad de la empresa y sus proyectos, así como en alcanzar alianzas estratégicas.

Por ultimo deseo expresar mi gratitud a los señores accionistas por la colaboración y confianza depositada en mi persona.

Atentamente,



Pablo Happle O.
GERENTE GENERAL
Integración de Proyectos Inmobiliarios
INPROIN S.A.

