

INFORME
DE
GERENCIA

**INFORME DE LABORES ADMINISTRATIVAS Y FINANCIERAS DE INSER
"LA MERCED" EN EL AÑO 2005**

Como es de conocimiento general el 25 de agosto del 2004, nace la Compañía Inmobiliaria y Servicios "La Merced" C.A, realizándose la primera sesión de accionistas el 24 de agosto del 2004; a la presente fecha contamos con: el Presidente Dr. Germán Moreno M.; Gerente Dr. Hernán Astudillo Ordóñez; y como vocales del Directorio el Arq. Bolívar Abril R; Ing. Enrique Córdova, y el Prof. Jorge Avendaño como Secretario del Directorio. En la parte Administrativa contamos con una Secretaria, una Contadora, una Promotora de Servicios, una Auxiliar de Farmacia, y un mensajero; también se procedió a renovar los contratos que mantenían los Sres. Médicos que prestan sus servicios en la Unidad a la vez que se renovó los contratos de arrendamiento de los locales que son utilizados por el Dr. Federico Sánchez, Odontólogo y la Doctora Nancy Vanegas C., como Laboratorista; con posterioridad se contrató los servicios de una Dermatóloga, un Psicólogo Clínico. Cabe indicar que la Unidad Médica actualmente cuenta con las siguientes especialidades: Dos Médicos Clínicos, un Gineco-Obstetra; una Pediatra; un Otorrino-Laringólogo; un Cardiólogo; Una Dermatóloga; un Psicólogo, una Imagenóloga; un Odontólogo, y una Laboratorista.

Respecto a la Unidad Médica, debo comunicar que procedimos a cerrar el dispensario de la Agencia el Arenal, debido a que no se contó con la acogida que esperábamos. Por otro lado y en compensación al cierre, la Promotora de Ventas la Econ. Silvia González visitó a diferentes centros Educativos, Empresas, Colegios de Profesionales, etc. logrando firmar cinco convenios de asistencia médica para alumnos y profesores en diferentes centros educativos, y el colegio de Arquitectos logrando incrementar 201 pacientes; a la vez que promocionó la Unidad Médica para que los socios de la Cooperativa conozcan las instalaciones donde atienden los médicos, y afilen a sus hijos y más familiares, incrementando el número de pacientes y por ende aumentar los valores que en forma mensual se debitan de las libretas de ahorro logrando recaudar en el 2005 \$ 42.576,14. El número de pacientes atendidos durante el año 2005 es 2.158 socios y 366 particulares dando un total de 2.524 pacientes, y por concepto de servicios profesionales a los médicos les cancelamos \$ 5.824,00 dólares; en cuanto a Laboratorio Clínico se han atendido 926 pacientes y en Odontología 632 pacientes durante el transcurso del presente año con lo cual alcanzamos las metas que nos planteamos para el 2005. Sobre la Farmacia cabe indicarles que existe un equilibrio entre las compras que en el año suma 11.270,51 y las ventas 15.368,95 dando una utilidad de \$ 4.098,44, debiendo aclarar que existen algunas quejas de los socios debido a que algunos productos se los vende en mayor valor, por lo que se realizaron algunas gestiones para conseguir que los productos y fármacos nos den a un mejor precio y de esta forma poder competir con el mercado. Por ecografías se logro recaudar en el año \$ 1.261,00; electrocardiogramas \$ 616,00; lavado de oídos \$ 60,00; papanicolau \$ 51,00 y por audiometrías \$ 71,00 dando un total de \$ 2.059,00 dólares.

Igualmente, a partir del nacimiento de la Compañía, se realizó el traspaso de todas las lotizaciones que estaban a nombre de la Cooperativa, y de los bienes muebles que pertenecían a esa Institución. Transcurrido el primer año de vida Institucional, contamos con los estados financieros y contables al 31 de diciembre del 2005; trabajo que lo ha realizado la Contadora señorita Mayra Bajaña, con la colaboración y el asesoramiento del Ing. Com. Manuel Bustos Calle.

El 17 de junio del 2005, se firmó un contrato por \$ 275.855,32 para la construcción de trece unidades habitacionales en la urbanización de San Pedro del Cebollar, cuya superficie de construcción es de 105,30 metros cuadrados en dos plantas; contando en la planta baja con una sala, comedor, cocina, estudio, baño social, garaje y lavandería, y en la planta alta, tres dormitorios, un hall, un baño completo en el dormitorio master y un baño completo para los otros dos dormitorios, con los Arquitectos Humberto y Guillermo Cordero, posterior a ésta fecha se solicitó la construcción de dos unidades habitacionales en lotes adquiridos por los socios en años anteriores. El costo inicial al público de cada vivienda fue de \$ 34.500,00 incluido un terreno de 199,50 m². A la presente fecha disponemos de dos lotes de terreno (41 y 42) y ocho unidades habitacionales (12,45,54,55,56,57,81,83); de las cuales ocho cuentan con una vivienda, y una que esta pendiente (lote No. 12), debido a que el I. Municipio no entrega el permiso; igualmente se esta negociando la venta del lote A, más el lote No. 41.

El trabajo de la Compañía para el año 2006 será arduo; procurando siempre buscar nuevos servicios, a fin de que éstos rindan utilidades en beneficio de la INSER; siendo uno de los propósitos principales, el de iniciar la construcción de viviendas en los lotes disponibles en las urbanizaciones Santa Sofía y Santa Ana; trabajo que será coordinado con el Directorio de INSER. Es entendible que el proyecto en mención dejará réditos considerables a favor de la Compañía y de la Cooperativa "La Merced".

En la Urb. Santa. Sofía, al momento contamos con 64 lotes para la venta; por concepto de obras de infraestructura de esta Urbanización se ha recaudado \$ 486.460,98 dólares. El 09 de Diciembre del 2004, se procedió a celebrar el contrato de Obras Civiles, con el Ing. Civil Wilmer Martínez Jara, oferta que se realizó por un monto total de \$ 729.457,53; habiéndose entregado a la presente fecha \$ 450.652,19; quedando un saldo pendiente de \$ 278.805,34 dólares; igualmente el 29 de diciembre del 2004, se firmó el contrato para la ejecución de obras eléctricas y telefónicas con el Ing. Rolando Veintimilla por un valor total de \$ 108.616,96 habiéndole entregado a la presente fecha la suma de \$ 91.037,94, quedando un saldo pendiente por cancelarle de \$ 17.579,02. El 24 de febrero del 2005 se procediendo a contratar los estudios de Impacto Ambiental, estudios que los realizó el Ing. Ambientalista Eduardo Cárdenas, por un monto total de \$ 1.120,00 dólares, y cuentan con la aprobación del I. Municipio de Cuenca. También se realizó el contrato con el Arq. Bolívar Abril R, para el Replanteo y colocación de hitos y linderos de la Urbanización Santa Sofía por un valor de \$ 3.976,58 dólares, que está cancelado en su totalidad; así como se firmo el convenio para la construcción del

sistema de Bombeo de Rayoloma, por \$ 63.623,01 dólares de los cuales se entregó la suma de \$ 15.905,80 quedando un saldo pendiente de \$ 47.717,21.

La Urbanización Santa Ana, fue aprobada para la iniciación de obras en sesión de fecha 27 de julio del presenta año, Por concepto de obras de Infraestructura se ha recaudado el valor de \$ 384.347,60. El 24 de febrero se firma el contrato para la elaboración de los estudios de impacto ambiental con el Ing. Eduardo Cárdenas por \$ 1.344,00 dólares. El 07 de julio del 2005 se firma el contrato para la ejecución de las Obras Civiles y de Infraestructura que asciende a la suma de \$ 401.636,27, quedando un saldo pendiente por cancelarle de \$ 210.334,05. El 08 de Diciembre del 2005 se firma el contrato por \$ 2.096.69 con el Arq. Bolívar Abril, para que realice el replanteo y colocación de hitos valor que esta cancelado. A la presente fecha existen 13 lotes disponibles para la venta. y reconstruirá la casa modelo en el lote No. 24, para lo cual el socio Fernando Cárdenas aportó 20.000, 00 dólares.

En el aspecto financiero debo informar que la Compañía se inició con un Activo de 786.196,95; un Pasivo de 741.272,35; un Patrimonio de 44.083,71 arrojando una Utilidad de 840,89 estos rubros cortados al mes de Septiembre del 2004. Los valores cortados al 31 de Diciembre del 2005 son: En el Activo 1.926.333,74; En el Pasivo 1.880.986.18; y el Patrimonio 42.792,86 y como resultado una utilidad de 2.554,70

Al 31 de Diciembre mantenemos una deuda con la Cooperativa La Merced de \$ 682.784,29.

Cuenca, 31 de Diciembre del 2005.



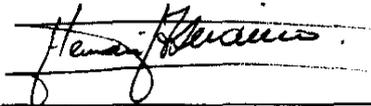
DR. HERNÁN ASTUDILLO O.
GERENTE DE INSER LA MERCED.

IFORME SOBRE EL CREDITO OBTENIDO EL BANCO INTERNACIONAL

Con fecha ocho de febrero del 2006, se legaliza el crédito otorgado por el Banco Internacional, para la Compañía INSERLAMERCED, por el monto de 300.000,00 dólares el mismo que se negocia a una tasa de interés del 8.75% sin comisión; y, renovables cada 180 días, con el pago mínimo del 25% del capital.

Leer anexo adjunto.

Cuenca, 31 de marzo del 2005.



DR. HERNÁN ASTUDILLO O.
GERENTE DE INSER LA MERCED.