

INFORME GERENCIA GENERAL INMOSOLUCION AÑO 2009

Señores:

Accionistas de la empresa.

Presente.-

De conformidad a lo que establece la LEY de Compañías mediante Resolución 90-1-5-3-2006 y sus reformas, su reglamento y los estatutos internos de la Compañía, pongo a vuestra consideración el informe de labores ejecutadas por la Compañía durante el ejercicio 2009.

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2009

1.- FINALIDAD

Describir los proyectos de construcción que continuarán con su ejecución durante el año 2009 y desarrollar los nuevos proyectos que inician su etapa constructiva en el presente año, con la finalidad de cumplir con el objeto social fundamental de la empresa de proveer vivienda para los miembros de las FF.AA. y población civil, además, generar rentabilidad para el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA).

2.- OBJETIVOS.

2.1.- Finalizar la construcción de los proyectos iniciados en el año 2008, realizar la entrega a clientes y elaborar la respectiva liquidación.

2.2.- Desarrollar los proyectos durante el año 2009 de acuerdo al plan de actividades de cada uno de ellos.

2.3.- Determinar las necesidades de recursos humanos, logísticos y financieros para la ejecución de los proyectos, realizar la entrega oportuna, con el propósito de no retrasar su ejecución de acuerdo a los cronogramas establecidos.

3.- PROGRAMAS Y PROYECTOS

En el Plan Operativo de "LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION " para el año 2009, se desarrollaron dentro de un programa de construcciones con sus respectivos proyectos, en los que se usaron todos los aspectos técnicos, legales, humanos y financieros para culminar con el éxito deseado.

Paraíso del Sur Manzana 5H, Ubicada en Ciudad Quitumbe en el sector 2-6 al sur de la ciudad de Quito con 50 casas y 58 estacionamientos, los estacionamientos se comercializaron en la misma cantidad que las casas (50).

FECHA DE INICIO: Octubre 2008

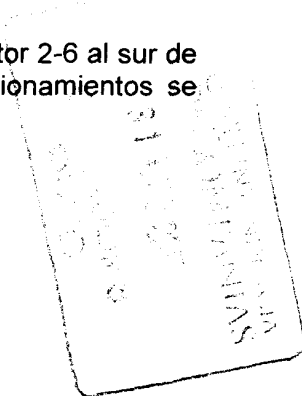
FECHA DE FINALIZACIÓN: Diciembre 2009

DURACIÓN EJECUCIÓN PROYECTO: 14 meses

Porcentaje ejecución obra a la fecha.- 97.70%

100% VENDIDO

VALOR VENDIDO \$ 2,214.852.78



Paraíso del Sur Manzana 10N, Ubicada en Ciudad Quitumbe en el sector 2-6 al sur de la ciudad de Quito con 51 casas, y 65 estacionamientos de los cuales únicamente serán comercializados 51 estacionamientos.

FECHA DE INICIO: Noviembre 2008

FECHA DE FINALIZACIÓN: Diciembre 2009

DURACIÓN EJECUCIÓN PROYECTO: 13 meses

Porcentaje ejecución de obra.- 95%

VENTAS 100%

VALOR VENDIDO \$ 2,068.378.97

Paraíso del Sur Manzana 15 Q Bloques A-B-C, ubicada en ciudad Quitumbe en el sector 2-6 al sur de Quito:

Bloque "A" con 8 departamentos, 4 locales comerciales

Bloque "B" con 8 departamentos, 4 locales comerciales

Bloque "C" con 4 departamentos, 1 local comercial y dos bodegas

Los estacionamientos están contruidos en la primera etapa y constan en los inventarios para la venta, los mismos se comercializarán conjuntamente con cada bloque.

FECHA DE INICIO: Mayo 2009

FECHA DE FINALIZACIÓN: Diciembre 2009

DURACIÓN EJECUCIÓN PROYECTO: 7 meses

Porcentaje ejecución de obra.- 97.5%

VENTAS VIVIENDAS 100%

VENTAS LOCALES 11%

VALOR VENDIDO \$ 775.350.60

Paraíso del Sur Manzana 19 C, ubicada en ciudad Quitumbe en el sector 2-6 al sur de Quito, corresponde al bloque "C" con 6 departamentos, un salón comunal.

FECHA DE INICIO: Mayo 2009

FECHA DE FINALIZACIÓN: Diciembre 2009

DURACIÓN EJECUCIÓN PROYECTO: 7 meses

Porcentaje ejecución de obra.- 75%

GESTION DE VENTAS 33%

VALOR VENDIDO \$ 67.287.62

Construcción de la Avenida Amaruñan, Ubicada en Ciudad Quitumbe en el sector 2-6 al sur de la ciudad de Quito, tramo comprendido entre la calle H y la calle F, los trabajos comprenden la construcción de redes de Alcantarillado, Agua potable, y asfaltado de la vía.

FECHA DE INICIO: Junio 2009

FECHA DE FINALIZACIÓN: PENDIENTE

DURACIÓN EJECUCIÓN PROYECTO: *PENDIENTE

Porcentaje ejecución de obra.- 83%

ROTTACELLI, ubicada en la Urbanización Mucho Lote etapa 6, Manzanas. 2647, 16 lotes; Manzana 2650, 32 lotes ; Manzana 2651, 15 lotes; Manzana 2652, 32 lotes con un total de 95 lotes, donde se construyeron 95 casas con estacionamiento incluido.

FECHA DE INICIO: Mayo 2009

FECHA DE FINALIZACIÓN: Diciembre 2010

DURACIÓN EJECUCIÓN PROYECTO: 8 meses

Porcentaje ejecución de obra.- 100%

VENTAS 100%

VALOR VENDIDO \$ 2,935.609.29

Edificio DROM PLAZA, ubicada en la calle Jorge Drom y Diguja sector de Iñaquito una torre de oficinas de 8 plantas sobre elevadas, y 3 subsuelos, 1 bodega de archivos y 147 parqueaderos para el ISSFA. y dos torres de 8 plantas sobre elevadas con 70 Departamentos y cada una de ellas con 2 subsuelos para 70 bodegas y 76 parqueaderos, 6 locales comerciales y sala comunal.

FECHA DE INICIO: Mayo 2009

FECHA DE FINALIZACIÓN: Diciembre 2010

DURACIÓN EJECUCIÓN PROYECTO: 20 meses

Porcentaje ejecución de obra.- 37%

VENTAS

19% VIVIENDAS

33% LOCALES

Edificio TORRES DEL YANUNCAY MANZANA 1 – CUENCA, Ubicada por el norte la calle Rafael Torres, por el sur la Av. 10 de Agosto, por el este la Av. Francisco Moscoso, y por el oeste propiedades particulares con viviendas unifamiliares, con 60 departamentos, 15 locales comerciales y 12 oficinas 82 bodegas y 109 estacionamiento.

FECHA DE INICIO: Marzo 2009

FECHA DE FINALIZACIÓN: Diciembre 2010

DURACIÓN EJECUCIÓN PROYECTO: 22 meses

Porcentaje ejecución de obra.- 24.29%

VENTAS VIVIENDAS 28%

VENTAS LOCALES 64%

VENTAS OFICINAS 20%

PLANIFICACIÓN URBANA PROYECTO JOSE JOAQUIN DE OLMEDO EN EL NORTE DE GUAYAQUIL.

FECHA DE INICIO: Mayo 2009

FECHA DE FINALIZACIÓN: En espera. Resolución Gobierno

DURACIÓN EJECUCIÓN PROYECTO:

PORCENTAJE EJECUCION PROYECTO URBANO: 100%

La Presidencia de la República interviene con un nuevo proyecto.

PLANIFICACIÓN URBANA PROYECTO LA DELICIA EN SANTO DOMINGO DE LOS TSHACHILAS.

FECHA DE INICIO: Mayo 2009

FECHA DE FINALIZACIÓN: Supeditado a solución Conflicto Legal

DURACIÓN EJECUCIÓN PROYECTO:

Porcentaje ejecución proyecto urbano.- 100%

ARCHIVO HISTORICO Y GENERAL ISSFA

FECHA DE INICIO: Octubre 2009

FECHA DE FINALIZACIÓN: Febrero 2010

DURACIÓN EJECUCIÓN PROYECTO: 5 meses

Porcentaje ejecución de obra.- 100%

ANTEPROYECTOS EN FASE DE DISEÑO

MANZANAS 6G-7F-8L-20K PARAISO DEL SUR VIVIENDA

MANZANAS 3A-2E-1K CAMBIO DE USO DE SUELO

SEGUNDAS ETAPAS MANZANAS 10 N- 5H- 9M BLOQUE MULTIFAMILIARES PARAISO DEL SUR VIVIENDA

Avalúos.- Realizados a personal militar y civil para trámites de préstamos del ISSFA e Instituciones Financieras. Estos valores son utilizados en pagos de personal de evaluadores y gastos administrativos en general.

Se ha despachado hasta la presente fecha:

Avalúos:	1.123
Inspecciones de obra:	463
Fiscalización a obras:	5

OTROS SERVICIOS

Cerramiento predio Tejar Merinos

Porcentaje de ejecución 100%

Cerramiento Santo domingo- La Delicia II etapa

Porcentaje de ejecución 40%

Comentario: Las obras contratadas se encuentran suspendidas hasta tanto el municipio de Santo Domingo efectúe el trabajo de relleno y resanteos definitivos en la calle que el cabildo solicitó su apertura. Al momento la mesa de la vía ha sufrido un deslave en dos tramos, los cuales deben ser superados única y exclusivamente con la participación del municipio.

Iskra Peerles- Cerramiento Perimetral.-

Porcentaje de ejecución 100%

REMODELACIONES.-

Edificio ISSFA Guayas

Porcentaje de ejecución 100%

PRESUPUESTO

Los ingresos, egresos y utilidades programadas para el ejercicio económico 2009 son las siguientes:

INGRESOS, EGRESOS Y UTILIDADES PROGRAMADAS

CONCEPTO	INGRESOS	EGRESOS	UTILIDAD	RENTAB.
Quitumbe MZ 5H	2,130,834.20	1,858,626.09	272,208.11	0.13
Quitumbe MZ 10N	2,069,791.13	1,808,190.89	261,600.24	0.13
Quitumbe MZ 19 C BL. C	227,672.40	200,231.60	27,440.80	0.12
Quitumbe MZ 15Q BL.A-B-C	966,746.94	847,843.72	118,903.22	0.12
Rottacelli	2,782,070.60	2,509,020.55	273,050.05	0.10
Inventarios	1,419,207.05	1,254,106.02	165,101.03	0.12
Avaluos	38,000.00	21,330.67	16,669.33	0.44
OFICINAS ARRIENDO		96,852.00	96,852.00	
TOTAL	9,634,322.32	8,596,201.54	1,038,120.78	

La utilidad bruta generada durante el ejercicio económico 2009, es de \$. 1'443.661.58, los proyectos que mayor utilidad generaron son:

PROYECTOS	UTILIDAD		% RENTAB.
	PROGRAMADA	EJECUTADA	
Quitumbe MZ 5H	272,208.11	307,095.11	0.15
Quitumbe MZ 10N	261,600.24	216,960.84	0.10
Quitumbe MZ 15Q BL.A-B-C	118,903.22	70,136.79	0.09
Rottacelli	273,050.05	660,030.02	0.22

B.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES IMPORTANTES ADOPTADAS POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y EL DIRECTORIO DE LA EMPRESA.

- La Junta decide autorizar una línea de crédito de hasta \$500.000,00 (QUINIENTOS MIL 00/100 DOLARES), con el fin de que la Compañía cubra eventuales necesidades de liquidez.

- La Junta designa y posesiona a los señores Ing. Hernán Amilcar Vásquez Martínez, Comisario principal, y al Mayo de Esp. Freddy Cruz, Comisario suplente, por el período estatutario de dos años.

- Autoriza al Crnl. (S.P) . Jorge Iglesias T. en su calidad de Gerente general de La cuadra Compañía Inmobiliaria y comercializadora S.A INMOSOLUCION para que comercialice los bienes inmuebles que formen parte de los Conjuntos Habitacionales, suscriba las respectivas escrituras públicas y solicite la inscripción de tales escrituras, en el registro de la Propiedad.

- El Señor Presidente toma el juramento de rigor y el mencionado Vocal, agradecido acepta el cargo para el cual ha sido nombrado, prometiendo desempeño con apego a las Leyes, el Estatuto constituido y demás disposiciones o resoluciones emanadas de los máximos organismos de la Compañía, con lo cual en Representación de la Fuerza Aérea, queda formalmente posesionado, el señor CRNL. CSM. AVC. Guillermo Carrillo, quien a partir de la presente fecha pasa a ser Vocal Principal del Directorio de la Compañía.

2.- Del Directorio.

- El Directorio nombra y posesiona al señor Crnl. EMC (S.P) Ing. Jorge Iglesias T como Gerente General de la Compañía por el período estatutario.

- El Directorio aprueba el Plan Operativo y Presupuesto para el ejercicio económico 2009 en el que se desarrollarán los siguiente Proyectos:

Proyecto Quitumbe Mz-5H, Mz 10N , Mz-15Q Bl. A-B-C, Mz- 19C Bl. C construcción de la Vía Amaruñan

Proyecto Rottacelli en la ciudad de Guayaquil

La estimación de la utilidad bruta es de \$. \$1.038.120.78.

- El Directorio aprueba el financiamiento de los proyectos Mz-5H y Mz-10N y autoriza a la Gerencia General, realice los trámites correspondientes con el fin de avanzar en el desarrollo de los mismos.

- El Gerente General solicita al ISSFA realice la inversión en la vía amarúñan, ya que de acuerdo al Mandato, es su obligación desarrollarla, la misma fue construida con la inversión señalada.

- El Directorio aprueba las reformas al Reglamento Interno de la Compañía, en el Capítulo Tercero "De las Adquisiciones".

• Los artículos reformados son:

Art. 44.- Montos de Contratación.- Se fija los siguientes montos máximos de adquisición sin IVA:

Para el Directorio: Montos superiores a los establecidos para el Comité de Adquisiciones

Para el Comité de Adquisiciones: Hasta 180.000 dólares para proyectos superiores a 3'000.000 de dólares, de costos directos; para proyectos de costos directos inferiores, hasta 50.000 dólares.

Para el Gerente Administrativo Financiero: Hasta el 10% del Monto Fijado para el Comité de adquisiciones en Proyectos de valor inferior a \$3'000.000,00.

Para los Jefes de Oficinas a Nivel Nacional: Hasta el 30% del Monto Fijado al Comité de Adquisiciones en Proyectos de valor inferior a \$. 3'000.000,00; (El procedimiento lo establecerá la Gerencia General, a través de las respectivas directivas, considerando lo estipulado en el presente Reglamento.)

Art. 45.- El Comité de Adquisiciones y su conformación:

El organismo ejecutor será el Comité de Adquisiciones, el cual estará conformado por los siguientes miembros:

El Gerente General, quien lo presidirá;

El Gerente Administrativo Financiero;

Superintendente de obra;

El Asistente de Logística, quien actuará como secretario; y,

El Gerente Técnico.

Art. 49.- La contratación de servicios y adquisición de bienes, de valor mayor al 30.01 % hasta la cuantía señalada para el Comité de adquisiciones, se tramitará bajo el siguiente procedimiento:

1. Fase de Invitación.- La Gerencia solicitante realizará el requerimiento y especificaciones, y elaborará las bases que serán remitidas a la Gerencia Administrativa Financiera, la misma que presentará al Gerente General, el listado de los Proveedores, de acuerdo a los artículos que se vayan a adquirir, de entre los cuales, el Gerente General seleccionará a tres o más de las firmas comerciales calificadas, y dispondrá que el Gerente Administrativo Financiero extienda la invitación correspondiente. Las cotizaciones se recibirán en la Secretaría de la Gerencia General en sobre(s) cerrado(s).

- El Directorio autoriza a firmar el contrato complementario de las oficinas del ISSFA en el Proyecto Drom Plaza.

- El Directorio aprueba la contratación para la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano y Habitacional de "Ciudad El Tejar" de la ciudad de Guayaquil.

- El Directorio aprueba la contratación para la elaboración del Plan de Ordenamiento Urbano y Habitacional de "La Delicia" en Santo Domingo de los Tsáchilas.

C.- AMBITO LABORAL

La Compañía mantiene personal de Planta, bajo dependencia laboral tanto en la ciudad de Quito, Cuenca y Guayaquil en un número de 54 empleados inicialmente, durante el año algunos han cumplido su contrato han sido liquidados de acuerdo a lo que establece la Ley quedando al final del año en un número de 43 empleados.

Así mismo existen profesionales especializados contratados eventualmente con honorarios Profesionales de acuerdo a las necesidades de la compañía.

D.- ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA DE LA EMPRESA.

1.- Fuentes de Financiamiento.

La Compañía cuenta con 2 fuentes de financiamiento.

1.1.-Propias

La fuentes de financiamiento en el año 2009 estuvieron dadas por el capital de la compañía en un valor de 1'800.000, 00 USD.

1.2.- Externas

Las externas corresponden a:

Valores cobrados por venta de inmuebles.

Valores recibidos por pre-ventas de bienes que serán construidos.

Valores recibidos de avalúos a personal Militar Y Civil.

Valores por trabajos realizados en obras que no son viviendas.

Financiamiento por parte del ISSFA.

1.3.- Resumen construcción y Utilidades.

Los resultados en cifras de los metros de construcción se llegó a un total de 70.333 metros cuadrados obteniendo una utilidad del ejercicio fiscal de 1'443.661,58 usd que comparando con el año anterior representa un crecimiento de este rubro en 582,84%

1.4.- Acuerdos.

En este año se llegaron a realizar convenios que permitieron tener descuentos en las compras de materias primas para la construcción con GRAIMAN y con FV AREA ANDINA S.A y la entrega por medio de su distribuidor DAVCE. Por otro lado se realizó la negociación de los dos rubros más importantes en la construcción como son hierro y cemento en forma anticipada para prevenir el incremento de precios en estos productos y obtener un ahorro significativo.

2.- ANALISIS DE LOS PRINCIPALES INDICES FINANCIEROS DE LA EMPRESA.

Los índices financieros con sus resultados del año 2009 son:

Índices de Liquidez

Razón Circulante.- Refleja una solvencia de la empresa tiene una capacidad de pago de 2,85 veces por cada dólar que debe, considerando que este indicador está influenciado por las Cuentas Por Cobrar.

Prueba Ácida.- Al depurar la razón de circulante, excluyendo los inventarios el indicador refleja que la capacidad de pago es de 2.15 veces por cada dólar de deuda a corto plazo teniendo la posibilidad de pagar sus obligaciones sin inconvenientes.

Razón de Efectivo.- Al analizar la razón de efectivo disminuye notablemente la capacidad de pago a 0,18 veces ya que se compara el efectivo exclusivamente, en términos generales evaluamos que el ritmo del negocio es dar facilidades de pago a sus clientes, razón por la cual gran parte del activo corriente tiene concentración en Cuentas por Pagar que se recupera al final del proyecto.

Índices de Endeudamiento

Razón de Endeudamiento.- Refleja un indicador de 4.93 mismo que demuestra que gran parte de la inversión se encuentra financiada con endeudamiento, mismo sin embargo, no es preocupante ya que en este tipo de empresas es razonable, considerando adicionalmente su estructura en el corto plazo y la fuente a quienes se debe como se demuestra en los próximos indicadores.

Endeudamiento Corriente.- Representa el 0,53 (53%) manteniendo relativa razonabilidad con los indicadores de liquidez, se debe de todas maneras procurar reestructurar las deudas a corto plazo toda vez que si bien es cierto los indicadores de liquidez solventan este endeudamiento, no es menos cierto que a nivel de estricta liquidez puede influenciar en pagos en el muy corto plazo.

Endeudamiento largo plazo.- Corresponde a un 0,26 (26%) esta parte de la deuda le da holgura financiera ya que se pagará a más de un año plazo, permitiendo mientras tanto recuperar cartera de clientes para poder solventar estas obligaciones, se debe en concordancia con el indicador anterior procurar reestructuras el endeudamiento a corto plazo convirtiéndolo a largo plazo a fin de mejorar el flujo de efectivo.

Indicadores de Rentabilidad

Rendimiento sobre Activos Totales.- Corresponde al 0,12 (12%) al comparar la rentabilidad de la institución Vs. Los Activos Totales y está dentro de los parámetros de este tipo de empresas.

Rendimiento sobre el Capital.- Representa el 0,80 (80%) mismo que es un muy buen resultado.

E.- RECOMENDACIONES

1.- Fortalecer a la compañía con un patrimonio propio que le permita tener y acceder a pólizas, seguros, préstamos del sector privado.

F.- PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Respecto a este punto, la Compañía no ha registrado ninguna marca ni autoría .

Atentamente.
LA GERENCIA GENERAL

Ing. Jorge Iglesias Tapia
CRNL DE E.M.C(S.P)