

INFORME ANUAL DE ACTIVIDADES DE GERENCIA GENERAL, A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS, DEL EJERCICIO ECONOMICO 2010.

A.- INTRODUCCION.

LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCION, fue constituida con Escritura Pública No. 11609 el 13 de Enero de 1999, en la Notaría 16 del Cantón Quito e inscrita en el Registro mercantil el 30 de Julio de 1999 en el Tomo No. 130.

Su objetivo social principal es la construcción, promoción, compra – venta de bienes Muebles e inmuebles; la administración y comercialización de proyectos inmobiliarios; realización de estudios, diseños, planificación, construcción, fiscalización de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas caminos, servicios administrativos, técnicos y especializados y en general toda clase de contratos civiles y mercantiles.

B.- CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO ANUAL 2010.

1.- OBJETIVOS.

Los objetivos planteados en el Plan Operativo 2010 fueron:

a.- Finalizar la construcción y terminar la comercialización de los proyectos iniciados en el 2009, realizar la entrega a los clientes y elaborar la respectiva liquidación de los Proyectos Edf. Drom Plaza, Torres de Yanuncay, Paraiso del Sur Mz 5-H / 10-N / 15-Q / 19-C.

b.- Desarrollar los proyectos durante el año 2010 de acuerdo al Plan Operativo anual aprobado y a los cronogramas previstos en cada uno de los proyectos.

c.- Determinar las necesidades de Recursos Humanos, Logística y Financiero para tener el éxito deseado.

2.- CUMPLIMIENTO.

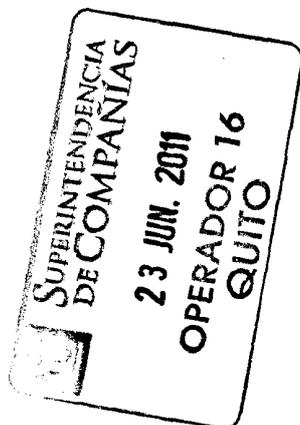
a.- Proyectos iniciados año 2009.

En el año 2009 y durante el año 2010 se ejecutó la construcción de los siguientes proyectos.

1) Edificio Drom Plaza ISSFA en la ciudad de Quito.

La construcción de este edificio inició en mayo de 2009, concluyéndose el 31 de enero de 2011, consta de 3 subsuelos con 166 parqueaderos, 1 bodega, 7 pisos para oficinas y auditorio el mismo que se inauguró el 17 de Febrero del presente año. Los metros cuadrados construidos en este edificio son de 13.613.79 m2 que ha llevado en tiempo a concluirse en 19 meses; tiempo menor al previsto en la planificación, pues el contrato suscrito con el ISSFA fue de 24 meses contados desde la aprobación arquitectónica del proyecto por parte del Municipio de Quito

Durante el proceso constructivo de este edificio se han ido realizando varias modificaciones de acuerdo a las necesidades del ISSFA y además en el mes de septiembre de 2010, se decidió por parte de sus autoridades tener un edificio con las tecnologías más avanzadas de la actualidad como son Data center, Telefonía IP, Señalética, Cuarto de Comunicación, Networking, Rede de



Datos UPS. Audiovisuales, Sistema Contra Incendios, Integración y Control, Seguridad Electrónica, Aire Acondicionado y Ventilación Mecánica, así también el equipamiento completo con la panelería, muebles y estaciones de trabajo modernos para el desarrollo de sus actividades.

2) Edificio Drom Plaza Torres Departamentos en la Ciudad de Quito.

La construcción se inicio en Mayo de 2009, de acuerdo al cronograma valorado de obra presentado al Directorio de la empresa este debería ser concluido en mayo del presente año, las obras se encuentran avanzadas y serán concluidas el próximo mes de mayo. El proyecto consta de dos Torres, cada uno de ellas tiene dos ascensores, 35 departamentos, en los subsuelos de las torres se encuentran construidos 85 parqueaderos y 120 bodegas y en la planta baja 6 locales comerciales. El área construida es de 12.052.00 m2.

3) Torres de Yanuncay en la Ciudad de Cuenca.

Este proyecto se inició en marzo de 2009 y debía estar concluido en diciembre del 2010, tiene un retraso de 3 meses efecto de no contar con los recursos financieros suficientes a inicios del año anterior, concluirá el próximo mes de abril.

Consta de tres torres con 60 departamentos, 15 locales comerciales, 14 oficinas, 82 bodegas y 109 estacionamientos.

4) Archivo General del ISSFA.

Este proyecto se inicio en Noviembre de 2009 y se concluyó en Febrero de 2010, el mismo que fue entregado e inaugurado el 26 de Noviembre de 2010.

b.- Proyectos que inician construcción año 2010.

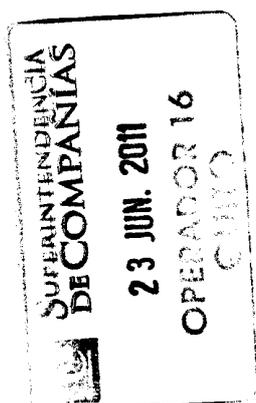
1) Proyecto Estrella del Mar en la ciudad de Guayaquil.

Este proyecto inicio el mes de mayo de 2010 y concluyó su construcción el mes de diciembre del mismo año. Se espera concluir con el trámite de la documentación municipal para realizar las entregas a sus propietarios, el mayor problema causado para la entrega de las viviendas ha sido por la aprobación de los permisos en la empresa Interagua razón por lo cual se ha venido retrasando su entrega hasta no tener el agua conectada al proyecto.

Este proyecto consta de 271 soluciones habitacionales, áreas verdes, piscina cancha de uso múltiple y otros beneficios para los propietarios.

2) Paraíso del Sur Mz 4-B (Primera Etapa)

En este proyecto estuvo planificado la construcción de 116 casas, 116 parqueaderos. El pedido Municipal de transformar el espacio privado en espacio público por la presencia de la Ciclo Vía y de los Bosques Primitivos, ha ocasionado que el proyecto haya sufrido modificaciones tanto en la área urbana como en la parte de las viviendas, el requerimiento municipal se evidencia en los oficios enviados por Inmosolución Of. No. PIM187-10-19-2010, y el enviado por la empresa metropolitana de hábitat y vivienda, E.M.H.V. No.499-00 22-11-2010 de la empresa de Desarrollo Urbano y Vivienda, de transformar suelo de uso privado a suelo de uso público determinó el desmembramiento de aproximadamente 6.000 m2 del lote 4B, esto obligó a un rediseño total a pesar de que el proyecto se encontraba aprobado y con licencia de construcción, este cambio ha obligado a reprogramar todo el proceso, debo manifestar que del proyecto original se ha mantenido la implantación y diseño de 84 viviendas. El municipio se ha comprometido a restituir, con un terreno de iguales características a las desmembradas.



En este proyecto se realizó la reprogramación para finalizar la construcción de todas sus viviendas para el mes de abril de 2011.

3) Paraíso del Sur Mz 9-M (Primera Etapa)

Inicia su construcción en Enero de 2010, de 90 casas y 90 parqueaderos. En este proyecto cuando se adquirieron los terrenos y se tramitaron los permisos de construcción nunca se determinó la existencia de un colector marginal que cruza el macro lote.

La exigencia de la Empresa de Alcantarillado de modificar el curso del colector, que en principio no estaba en uso, y luego por decisión de la Empresa de Alcantarillado le dieron uso; determina que por regulación, los colectores no deben pasar por dentro de los lotes, esto ocasionó, que la empresa de Alcantarillado mediante presión a través de la Comisaría de Construcciones, nos obligara a realizar el desvío de el indicado colector, esta presión se evidencio con la paralización de 12 viviendas en el sector norte del proyecto, la empresa Inmosolución decidió realizar el cambio de ruta del colector marginal de la Empresas de alcantarillado en aproximadamente 200 m. Culminado el trabajo se obtuvo el permiso para continuar la construcción de las casas que permitirá la culminación del proyecto el mes de abril del presente año.

4) Paraíso del Sur Mz 11-R (Primera Etapa)

En este proyecto se construyen 52 casas y 75 parqueaderos de los cuales 38 son cubiertos que servirán para incluir en la venta con los departamentos a construirse en la segunda etapa, inicia su construcción en Enero de 2010 y finalizará en Abril de 2011.

5) Paraíso del Sur Mz 14-P (Segunda Etapa)

Inicia la construcción en el mes de Julio de 2010, consta de 39 departamentos, 17 locales comerciales y 43 estacionamientos.

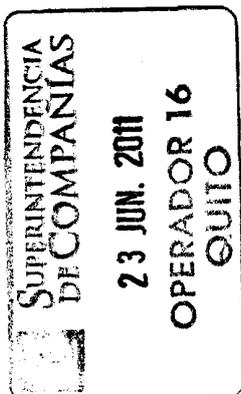
En la planificación de este proyecto estuvo considerada la iniciación en el mes de mayo, por no contar con los planos estructurales, hubo un retraso en su iniciación por lo que se tuvo que reestructurar el cronograma valorado de obra para culminar en el mes de abril de 2011. Es necesario resaltar que en este proyecto como en los de las Mzs 17-J y 18-D se ha optado por mejorar la calidad de acabados dando un valor agregado que ha permitido una aceptación elevada por parte de los clientes.

6) Paraíso del Sur Mz 17-J (Segunda Etapa)

En este proyecto se construyen 40 departamentos y 46 estacionamientos inician su construcción en Julio de 2010 y se prevé su finalización en el mes de Mayo del presente año.

7) Paraíso del Sur Mz 18-D (Segunda Etapa)

En este proyecto se construye 14 departamentos duplex, 4 simples, 2 locales con bodega, 6 locales sin bodega y 18 estacionamientos cubiertos. Su terminación esta planificada para el mes de Mayo del presente año.



8) Proyecto Isla Mocolí en la Ciudad de Guayaquil.

Este proyecto se encuentra desarrollándose en terrenos del ISSFA, ubicado en Isla Mocolí Cantón Samborondón tiene un lote (5A) con una extensión de 42.070 m²; que contarán con 43 lotes unifamiliares y 2 lotes multifamiliares de diferentes dimensiones, al momento se encuentra finalizado el relleno y los cerramientos laterales, se inició la construcción de alcantarillado y el trazo de calles; la obra se encuentra en un 60%.

El Lote (3B2) con una superficie de 56.856.15 m². Inicialmente en este lote se contrató el relleno y urbanización conjuntamente con el lote 5A en un monto de \$5.980.070.00. El ISSFA con el propósito de mejorar el precio para venta a sus afiliados decide comprar el lote (3B1), con una superficie de 23.254.50 m² aproximadamente, junto al lote (3B2) para lo cual se conforma un solo cuerpo para el relleno y urbanización. En estos terrenos se planifican 86 lotes individuales y 3 lotes multifamiliares, al momento se encuentra culminado el relleno y el muro de contención junto al río Babahoyo. Por no disponer de las escrituras de compra de este terreno (3B1), no se ha podido determinar el costo por m² para la venta al público.

9) Cerramiento y Desbroce de Plan Urbanístico en el Terreno La Delicia en la Ciudad de Santo Domingo.

Debido a la intención de la Srta. Alcaldesa de Santo Domingo de expropiar aproximadamente el 50% del área del terreno denominado Proyecto Las delicias o Joaquín Zaracay, el ISSFA se vió en la necesidad de proceder a la intervención en los lotes de terreno con la limpieza, desbroce de los lotes correspondientes a dos superpanzas y a construir el cerramiento de la calle Zamora que divide los lotes, trabajos que fueron ejecutados por Inmosolución.

Las etapas de intervención son: ETAPA 1 con 6 hectáreas de limpieza y desbroce y construcción del cerramiento perimetral, ETAPA 2 Calle Zamora con limpieza y desbroce en un área de intervención de 6 hectáreas y la ETAPA 4 con la limpieza y desbroce de 1.5 hectáreas, adicionalmente se procedió a la colocación de vallas publicitarias a fin de dar a conocer el futuro proyecto de urbanización.

c.- Problemas pendientes de solucionar.

1) Avenida Amarúñan .

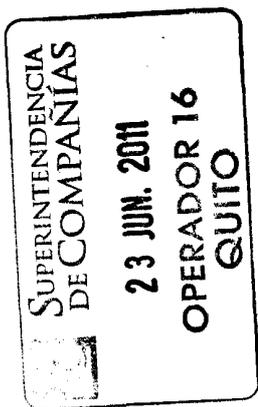
Ubicada en Ciudad Quitumbe en el sector 2-6 al sur de la ciudad de Quito, tramo comprendido entre la calle H y la calle F, los trabajos comprenden la construcción de redes de alcantarillado, agua potable, asfalto de la vía. La obra se encuentra realizada hasta la sub - base faltando la capa asfáltica se está tramitando en la empresa municipal de Obras Públicas la terminación de este trabajo.

2) Restitución del terreno de la Mz 4-B.

Se encuentra tramitada la restitución del terreno parte de la Mz 4-B en la empresa Municipal de Desarrollo Urbano y Vivienda, se ha solicitado al ISSFA a través de oficio No. PIM-235-01-01 de fecha 01 de Febrero de 2011; en el que se pronuncia del bien inmueble que la empresa Metrolitana esta en condición de entregar en compensación. El informe técnico es favorable teniendo una calificación de bueno y se espera la contestación al oficio para continuar con el trámite legal correspondiente.

3) Tramitología Municipal de Estrella del Mar

El proyecto se encuentra terminado en el 100%. Este proyecto en el principio fue tramitado en régimen de propiedad horizontal, luego en razón de que los servicios básicos de la urbanización son responsabilidad de los propietarios se



decidió tramitarlo en el régimen de urbanización en vista que todos los servicios básicos tales como seguridad, aseo e iluminación estarían a cargo de las empresas municipales respectivas; además cada propietario es responsable de su solar y su construcción.

La Municipalidad de Guayaquil por medio del Departamento de Accesoría Jurídica determinó que el proyecto en mención debe ser autorizado en el régimen de urbanización, alegando que las calles son propiedad municipal y que cualquier reparación requerirá de su intervención, razón por la cual la documentación necesaria para elaborar las escrituras no se ha podido obtener para poder entregar los bienes a sus propietarios y cobrar los bonos de la vivienda.

3.- COMERCIALIZACION DE INMUEBLES DE LOS DIFERENTES PROYECTOS.

Se ha determinado que el comportamiento del mercado ha sido variable, dependiendo directamente de un proceso largo para el cierre de venta, ya que dentro de los requisitos para el Bono de la Vivienda está una Pre calificación de crédito por parte de la Institución Financiera. Eso implica depender de la agilidad de terceros.

Las ventas se dieron inicio en junio del 2010 para las casas y diciembre del 2010 para los departamentos, por temas de modificación de factibilidades y rentabilidad.

Con respecto al cliente militar es caso específico, en las visitas a las unidades militares se ha detectado déficit habitacional, una gran demanda de viviendas, con las que se ha armado una gran base de datos, detectándose en las visitas que la mayor parte del personal no es sujeto de crédito por sus niveles de alto endeudamiento, lo que hace imposible cerrar una venta, más bien dilata el tiempo hasta que el cliente militar rebaje su endeudamiento, para el efecto, las asesoras inmobiliarias hacen el respectivo seguimiento.

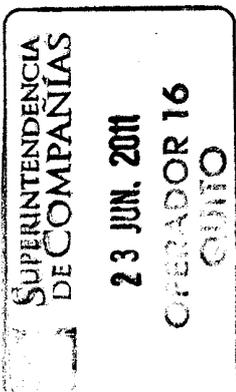
Se dió cumplimiento al plan de medios y se considera de relevancia mencionar lo siguiente:

En la Costa se visitaron varias unidades de Fuerzas Armadas para promocionar el Proyecto Inmobiliario Estrella del Mar, como fueron en las ciudades de Manta, Salinas, Taura y Playas.

En la Sierra se visitaron todas las Unidades de Quito, Los Valles y Latacunga en los que se promocionó todos los proyectos de la empresa. Así como también se visitó la Academia de Guerra a fin de dar a conocer el Edificio Drom Plaza.

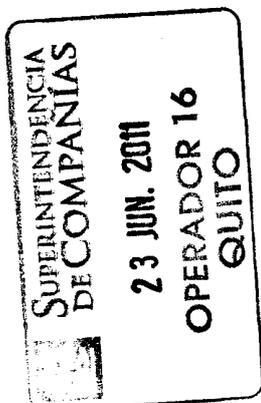
Se participó en las FERIAS MI CASA CLAVE realizada en el Centro de Exposiciones Quito y MI CASA CLAVE DEL SUR realizada en Quitumbe y se obtuvo 23 y 14 ventas, determinándose que este tipo de participación de la empresa es necesaria para posesionar a la empresa y para hacer conocer todos los proyectos que construye.

A continuación se presenta un cuadro de ventas al mes de Diciembre de 2010.



PROYECTO	INVENTARIO	VENTAS						
		PROYECTADAS	VENDIDAS	%				
CASAS - MZ 4B	85	45	35	77.78	23	51.11	12	26.67
CASAS - MZ 9M	89	66	64	96.97	19	28.79	45	68.18
CASAS - MZ. 11R	52	36	9	25.00		0.00	9	25.00
Mz 14P DPTMTOS.	39	27	8	29.63		0.00	8	29.63
Mz 14P LOCALES	17	9	1	11.11		0.00	1	11.11
Mz 17J DPTMTOS.	40	28	1	3.57	1	3.57	0	0.00
Mz 17J LOCALES	18	12	4	33.33	0	0.00	4	33.33
Mz 18D DPTMTOS.	18	10	3	30.00	1	10.00	2	20.00
Mz 18D LOCALES	11	7	1	14.29	0	0.00	1	14.29
DPTMTOS.	70	44	23	52.27	16	36.36	7	15.91
LOCALES	6	6	6	100.00	0	0.00	6	100.00
CASAS - ESTRELLA DE MAR	271	271	271	100.00	219	80.81	52	19.19
DPTMTOS.	60	23	8	34.78	2	8.70	6	26.09
LOCALES	14	2	1	50.00	0	0.00	1	50.00
OFICINAS	15	6	1	16.67	0	0.00	1	16.67
	805	592	436	73.65				
	100 %	73.54 %	73.64 %					

	436	73.64
--	------------	--------------



4.- AMBITO LABORAL.

a.- Efectivos.

La empresa actualmente se encuentra laborando con el siguiente personal.

1) Matriz Quito	35
2) Oficina Cuenca	4
3) Oficina Guayaquil	2
TOTAL	41

b.- Reemplazos.

En la Gerencia Administrativa Financiera se produjo el reemplazo de Gerentes, considerando un ascenso de la Contadora General a ocupar el cargo de Gerente de Área.

c.- Contrataciones.

En el mes de Enero de 2010 el ISSFA realizó una auditoria de personal determinándose la salida de algunos empleados, personal que fue reemplazado para cubrir la vacante. Además de acuerdo a los diferentes proyectos se ha ido contratando el personal estrictamente necesario para cubrir puestos de residentes de obra y bodegueros sin producirse excesos en el orgánico vigente.

El personal que dejó la empresa fueron liquidados de acuerdo a lo que establece el código de trabajo que rige para esta empresa.

d.- Cambio de contratos de servicios profesionales a prestación de servicios bajo relación de dependencia.

Los Gerentes Técnico y de Comercialización que venían ejerciendo sus actividades con contratos por servicios profesionales fueron cambiados a contratos de prestación de servicios bajo relación de dependencia.

e.- Capacitación.

Se ha cumplido con el plan de capacitación desarrollando Seminarios y Cursos en varias especialidades que a continuación detallo:

1. Seminario de integración para toda la empresa.
2. Seminario para personal inmosolución trabajo en equipo.
3. Seminario de ventas inmobiliaria.
4. Seminario de marketing.
5. Curso de construcciones.
6. Curso de costos de construcción.
7. Capacitación de reloj y software.
8. Capacitación programa incontrol.
9. Liderazgo.
10. Manejo de bodegas.
11. Implementación de niif's.
12. Gerencia de proyectos.
13. Planificación estratégica.

5.- LOGISTICA

La provisión de equipo y materiales para la construcción, se lo ha realizado siguiendo el estricto procedimiento que la empresa tiene para la adquisición, almacenamiento y entrega de los mismos.

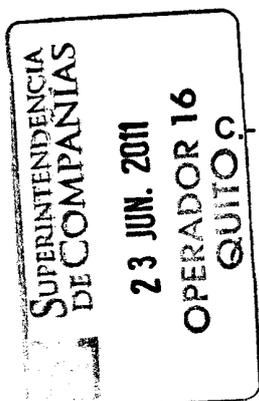
La empresa cuenta con un sistema de control de inventarios funcionando en línea en todos los proyectos centralizando en la oficina principal, donde se registra la entrada y salida del material con la documentación correspondiente.

6.- FINANZAS

En esta administración con el propósito de no mantener cuentas pendientes de algunos años anteriores, se ha procedido a la cancelación y liquidación de todas aquellas cuentas pendientes, por terrenos e intereses procediendo a finiquitar con el ISSFA.

CUMPLIMIENTO DE LAS PRINCIPALES RESOLUCIONES ADOPTADAS DURANTE EL AÑO 2010, POR LOS ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACION DE LA COMPAÑIA (JUNTA GENERAL Y DIRECTORIO).

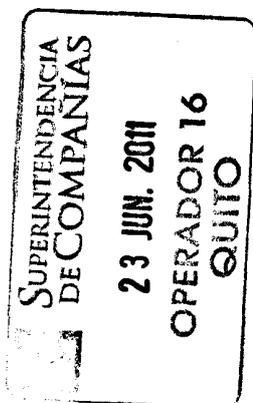
1. Aprobación proyecto Estrella del Mar de 270 viviendas en el que se debe considerar el 80% de ventas a personal militar de tropa que tienen derecho al FONIFA y un 20% particulares.



2. El 15 de Marzo de 2010 el Directorio resuelve elevar los sueldos del personal de funcionarios de la empresa en un 10% con efecto retroactivo desde el mes de Enero, que se viene cumpliendo hasta la presente fecha.
3. El contrato del proyecto Estrella del Mar se firma el 29 de Marzo de 2010 con la Constructora DALDRY, con el proyecto definitivo se construyen 271 soluciones habitacionales las mismas que fueron vendidas a partir del mes de mayo iniciando visitas a las diferentes unidades militares de las tres ramas de las FF-AA acantonadas en las provincias del Guayas, Santa Elena, Manabí, Quito y Latacunga, promocionando el proyecto de acuerdo a las instrucciones del Directorio.
4. El día 20 de Abril el Directorio posiciona al nuevo Gerente General y Representante Legal de la Cuadra Compañía Inmobiliaria y comercializadora S.A. Inmosolución, para un periodo estatutario de dos años en la persona del Crnl Jorge Guillermo Vallejo Palacios, legalizándole el nombramiento correspondiente.
5. El 27 de Mayo de 2010 se realizó la designación y posesión de los Comisarios Principal y Suplente de la empresa, la Ing. Alexandra Chandí Comisaria Principal y el Sr. Mayo. Jesús Abril Comisario Suplente.
6. El 19 de Octubre del año 2010 se realiza la selección de la Auditoria Externa para el año 2010, contratando los servicios de la empresa BCG BUSINESS CONSULTING GROUP CIA. LTDA.
7. El 30 de Diciembre de 2010 ante la salida de la Ing. Alexandra Chandí Comisaria Principal de la empresa fue designado en su lugar el Sr. Ing. Orlando Morales y el Sr. Mayo. Marcelo Mier como Comisario Principal y Suplente respectivamente.
8. Todas las resoluciones del Directorio para la compra de equipo, materiales y bienes de servicio utilizados en la construcción, se han elaborado los respectivos contratos con las garantías respectivas de acuerdo a los procedimientos internos de la empresa.

D.- CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES VIGENTES EN MATERIA DE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR (LICENCIAS DE SOFTWARE, REGISTROS O LICENCIAS DE MARCAS O NOMBRES COMERCIALES O FRANQUICIAS).

1. El sistema operativo utilizado para la ejecución de los procesos básicos informáticos utilizados en la empresa tiene, 5 Licencias Microsoft Windows, 7 profesional de 32 bits, 4 licencias Microsoft Windows Vista Home Premium 32 bits, 5 Licencias O.S.
2. Para detectar eliminar los virus informáticos se ha comprado 35 licencias de Kaspersky Anti-Virus 2011 V 11.0, el software es propiedad de Inmosolución y se encuentra instalado en todos los equipos de la empresa, esta licencia se encuentra vigente los 365 días a partir del mes de agosto de 2010.
3. La empresa es propietaria del AUTOCAD LT 2011 para dibujo en 2 y 3 dimensiones. Tiene tres licencias de AUTOCAD LT 2011, una licencia Autocad Architecture 2011.
4. El sistema integrado de contabilidad utilizado en la empresa es el VENTURE, software que es de su propiedad esta instalado en el área financiera con acceso a múltiples usuarios.



E.- EXPOSICION DE LA SITUACION FINANCIERA DE LA EMPRESA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y DE SUS RESULTADOS COMPARADOS CON LOS DEL AÑO 2009.

1.- FUENTES DE FINANCIAMIENTO.

La compañía cuenta con dos fuentes de financiamiento.

a.- Propias

Capital Social	\$.	1'800.000.00
Reserva Facultativa	\$.	42.314.86
Reserva Legal	\$.	328.131,85
Total	\$.	2.169.461,89

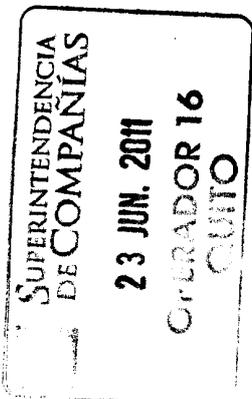
b.- Externas

Valores cobrados por ventas de inmuebles.
 Valores recibidos por preventas.
 Valores recibidos por avalúos a personal militar y civil.
 Financiamiento por parte del ISSFA.

2.- SITUACIÓN FINANCIERA AÑO 2010 Y ANALISIS DE INDICES FINANCIEROS.

a.- Balance de Situación.

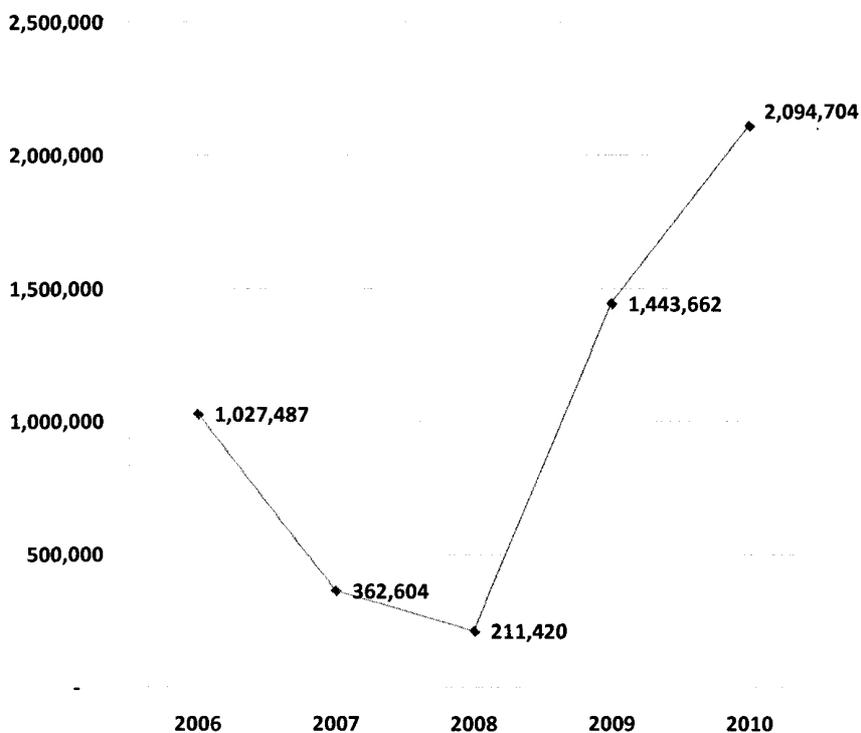
INMOSOLUCIÓN S.A.	
BALANCE GENERAL (Valores en U.S.\$)	
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010	
DETALLE	
ACTIVO CORRIENTE	32.214.212.17
ACTIVO FIJO	284.572.84
ACTIVO DIFERIDO	3.701.75
OTROS ACTIVOS	670.01
TOTAL DE ACTIVOS	32.503.156.77
PASIVO CORRIENTE	8.064.602.39
PASIVO DE LARGO PLAZO	16.850.377.80
PASIVOS DIFERIDOS	3.111.433.09
OTROS PASIVOS	211.592.55
TOTAL DE PASIVOS	28.238.005.83
PATRIMONIO	2,170,446.71
UTILIDAD DEL EJERCICIO	2.094.704.23
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	32.503.156.77



b.- Estado de Resultados

INMOSOLUCIÓN S.A.	
ESTADO DE RESULTADOS (Valores en U.S.\$)	
DETALLE	
VENTAS NETAS	19.915.585,18
COSTO DE VENTAS	16.853.556,75
MARGEN BRUTO	3.062.028,43
GASTOS ADM	607.847,23
GASTOS VTAS.	229.283,36
UTILIDAD OPERACIONAL	2.224.897,84
(+/ -) FINANCIEROS	150.112,46
(+) OTROS INGRESOS	51.187,36
(-) OTROS EGRESOS	31.268,51
BENEFICIOS ANTES DE IMPUESTOS Y PARTICIP.	2,094,704,23

GRÁFICO SOBRE LA UTILIDAD HISTÓRICA (2006-2010)



SUPERINTENDENCIA
 DE COMPAÑÍAS
 23 JUN. 2011
 OPERADOR 16
 QUITO

3.- INDICADORES FINANCIEROS.

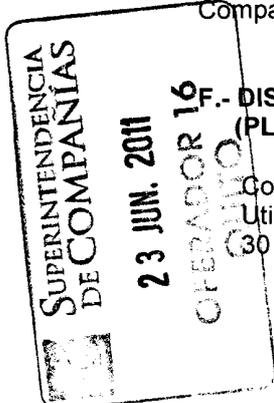
LIQUIDEZ	
CAPITAL DE TRABAJO (Activo Corriente - Pasivo Corriente)	24,149,610
LIQUIDEZ (Activo Corriente / Pasivo Corriente)	3.99
ESTRUCTURA FINANCIERA	
PASIVO TOTAL A ACTIVO TOTAL (solidez)	87%
PASIVO CORTO PLAZO A PASIVO TOTAL	29%
RENTABILIDAD	
RENDIMIENTO SOBRE PATRIMONIO	96.51%
RENDIMIENTO SOBRE ACTIVOS	6.44%
MARGEN SOBRE VENTAS	0.105

Con los Rubros, Cuentas y Valores registrados en los Estados Financieros de la Compañía durante el 1 de Enero al 31 de Diciembre del año 2010, se obtienen los siguientes Indicadores Financieros que permiten determinar de otra manera la Posición Financiera.

El Capital de Trabajo administrado fue de \$ 24,149,610 de dólares que permitió atender los Gastos Corrientes, sin embargo, vale reiterar que la empresa no contó con la liquidez efectiva debido a que mantiene Cuentas por Cobrar Clientes – Proyectos por \$ 8.064.602,39 de dólares, los mismos que la Administración gestionará ante sus accionistas una propuesta para transformar dichos documentos en recursos financieros efectivos y reales con el propósito de contar con la liquidez necesaria para el emprendimiento de nuevos Proyectos viables y rentables que garanticen los respectivos márgenes de beneficio a través de la Compra – Venta de Bienes y Servicios Inmobiliarios. Este capital de trabajo positivo permite determinar una liquidez financiera de 3.99 veces, constituyéndose en un indicador idóneo para este tipo de giro de negocio orientado al sector inmobiliario. La solidez financiera de la empresa esta en el 87%, lo que quiere decir que la propiedad del Activo está financiada por apenas el 13% con recursos propios. Así mismo los Indicadores de Rentabilidad ROE y ROA con el 96.51% y el 6.44% respectivamente demuestran una aceptable rentabilidad y determinan el potencial que tiene el negocio Inmobiliario cuya mejora estará en el incremento de los Ingresos y el control y la optimización de los Costos y los Gastos que demanda la Operación de la Administración de la Compañía.

F.- DISTRIBUCION DE UTILIDADES DEL EJERCICIO ECONOMICO 2010 (PLAN DE PAGOS).

Como el Instituto de Seguridad de las Fuerzas Armadas (ISSFA) es el único accionista las Utilidades serán enviadas en su totalidad. Solicitando dicho valor sea cancelado hasta el 30 de Julio del presente año.



G.- RECOMENDACIONES.

1. Autorizar para que la empresa Inmosolución adquiera el piso donde funciona actualmente las oficinas, el mismo que servirá en un futuro para garantizar cualquier crédito bancario.
2. Considerar que el HOLDINGDINE S.A, realice inversiones en Proyectos Inmobiliarios rentables.
3. Considerar que el ISSFA por medio del HOLDINGDINE S.A, transfiera los terrenos, viables para el desarrollo de Proyectos inmobiliarios como aporte para futuras capitalizaciones.
4. Que HOLDINGDINE S.A. impulse la construcción de nuevos Proyectos con el Estado a través de adjudicación directa mediante régimen especial.



**CRNL EMS (S.P) Jorge G. Vallejo P.
GERENTE GENERAL**

