



INMOSOLUCIÓN S.A. GERENCIA GENERAL

INFORME

INMO-GG-2019-0002

Quito D.M., 23 de abril de 2019

PARA: Cpnv. de E.M.C (S.P) Alejandro Vela Loza
DIRECTOR GENERAL DEL ISSFA

ASUNTO: Informe gerencial de actividades del Ejercicio Económico 2018.

1. ANTECEDENTES

- a. La Gerencia General de la Compañía INMOSOLUCIÓN S.A precisa mantener informada a la Junta General Universal de Accionistas sobre las actividades realizadas durante el Ejercicio Económico 2018. En tal virtud ha dispuesto la elaboración del presente Informe.
- b. Oficio Nro. ISSFA-DCGIRV-2019-0191-OF del 19 de marzo de 2019, mediante el cual se indica que se disponga de toda la documentación conforme a la Ley de Compañías, para conocimiento de la Junta General Ordinaria.
- c. CAPÍTULO TERCERO DE LA JUNTA GENERAL. - ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO. - JUNTAS ORDINARIAS, del Estatuto de creación de la Compañía.

2. ANÁLISIS

Con la finalidad de indicar las actividades y productos principales desarrollados durante el período del Ejercicio Económico 2018 se ha organizado la información, como a continuación se detalla:

a. Proyectos Concluidos 2018

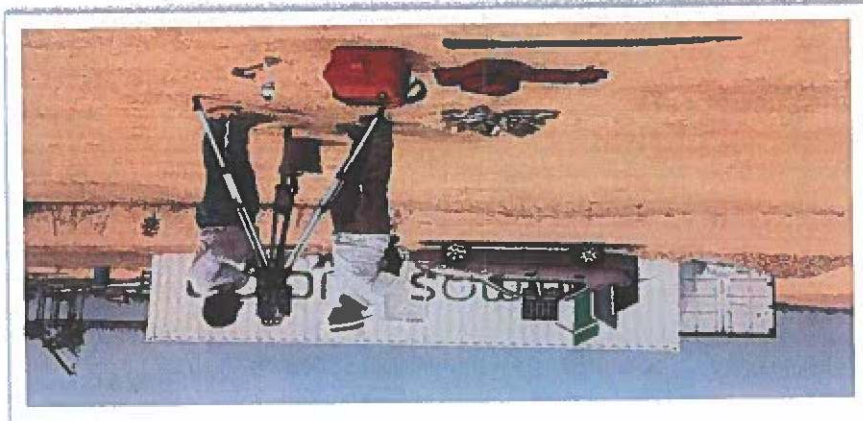
- 1) Contratación de Estudios y Diseños Definitivos de Implantación Arquitectónica para Instituto de Educación Superior Público ubicado en Atacames (Esmeraldas).
- 2) Rehabilitación de los Pisos 5, 6 y Casa de Máquinas del Hospital Abel Gilbert (Guayas).
- 3) Mantenimiento, remodelación y adecuación Oficinas Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Quito, Edificio SEMPLADES Piso 16.
- 4) Construcción del Centro de Operaciones CENACE.
- 5) Remodelación Planta Baja de Atención a Clientes de la CFN BP, y construcción del Comedor para Funcionarios.
- 6) Remodelación y readecuación Nuevas Oficinas del Consejo Nacional de Competencias, ubicada en el edificio SENPLADES – piso 17.
- 7) Obras Civiles para ampliación de Sub Estación Santa Rosa en Patio 138 KV.

- 8) Mantenimiento, remodelación y adecuación Oficina Matriz de la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Cuenca, Edificio Banco Central del Ecuador, etapa I.

b. Proyectos Vigentes 2019

1) CONSTRUCCIÓN DE UN CENTRO DE DISTRIBUCIÓN DE PRODUCTO TERMINADO EN YAGUACHI - CDY "ANDEC"

- a) Monto: \$ 2'882 181,71
 b) Construcción de dos naves industriales y el edificio de oficinas. Se realizaron las obras preliminares (instalación de campamento), replanteo y nivelación y la fabricación de la estructura metálica para las naves.
 c) Al momento, y a pedido de ANDEC el proyecto está en proceso de liquidación por mutuo acuerdo.



2) ADECUACIÓN FÍSICA PARA LAS AGENCIAS DE BANEQUADOR EN LAS LOCALIDADES DE HUAQUILLAS, LA TRONCAL, YANTAZA, EL TRIUNFO Y CUMANDA

- a) Monto: \$ 948.330,75
 b) Remodelación y equipamiento de nuevas agencias de BANEQUADOR en Huauquillas, La Troncal, Yantzaza, El Triunfo y Cumanda.
 c) Agencias entregadas y funcionando.
 d) Por demoras de fiscalización se está aprobando las planillas de liquidación, contrato complementario y orden de trabajo.
 e) Se espera completar este trámite hasta final del mes de abril.



3) CONTRATACIÓN DE ESTUDIOS Y DISEÑOS DEFINITIVOS PARA LA IMPLANTACIÓN ARQUITECTÓNICA, URBANÍSTICA Y DE INGENIERÍAS PARA LOS INSTITUTOS SUPERIORES TECNOLÓGICOS, UBICADOS EN GUAYAQUIL Y PORTOVIEJO

- a) Monto: \$ 150.003,84
b) ITTS Guayaquil se entregaron los planos finales para revisión del SENESCYT.
c) ITTS Portoviejo se entregaron diseños de arquitectura e ingenierías. El SENESCYT se encuentra en proceso de rediseño estructural.



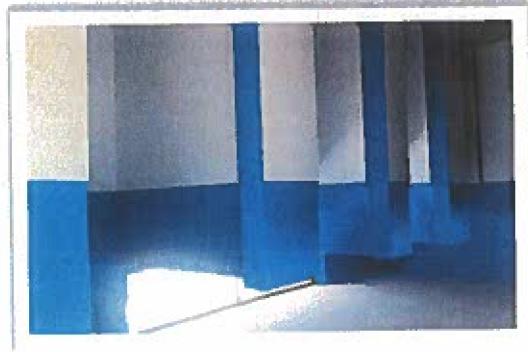
4) READECUACIÓN CUARTO DE ORO DE MACHALA, DE LA ENTIDAD BANCO CENTRAL DEL ECUADOR

- a) Monto: \$ 93.541,97
b) Refacción física del cuarto de oro del Banco Central de Machala y la instalación de los equipos de seguridad electrónica.
c) La obra se encuentra terminada, Banco Central tiene que definir la compra de una nueva licencia de los equipos electrónicos.
d) En proceso de liquidación económica.



5) SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO MAYOR DE LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS PERTENECIENTES A LA SUBSECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN

- a) Monto: \$ 3'000.000,00
- b) Repotenciación de la estructura física de las Escuelas: CAMINOS DEL INCA, EFEEER, ABELARDO FLORES, BARTOLOME DE LAS CASAS, ALANGASI, CONOCOTO, NICOLAS AGUILERA, MIGUEL ANGEL LEÓN, ARTURO BORJA, CELIANO MONJE, RICARDO CORNEJO.
- c) Terminando detalles en la escuela Luxemburgo para proceder con la terminación del contrato por mutuo acuerdo.



6) ASFALTADO Y OBRAS COMPLEMENTARIAS VÍAS LOCALES VARIOS SECTORES Y PARROQUIAS RURALES AMBATO

- a) Monto: \$ 2'229.540,86
 b) Arreglo y asfaltado de 21 vías en varias parroquias del cantón Ambato.
 c) Por motivos inherentes al GAD Municipal de Ambato no han podido expropiar varios predios, lo cual impide llegar a cumplir con el 100% del trabajo.



7) FISCALIZACIÓN PROYECTO "INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y DE TELECOMUNICACIONES" DESTINADO A LA "CONSTRUCCIÓN DEL SOTERRAMIENTO ELÉCTRICO Y DE TELECOMUNICACIÓN PARA 33 KM DE VÍAS DE YACHAY EN URCUQUÍ; Y, LÍNEA DE SUBTRANSMISIÓN, SUBESTACIÓN DE 25 MW ENTRE IBARRA Y YACHAY

- a) Monto: \$ 2'012.225,43
 b) El proyecto se desarrolla en nueve fases. Tres son trabajos de obras civiles (terminado). Cuatro en ejecución (tendido y cableado de redes, subestación eléctrica, iluminación de vías, e instalación de equipos eléctricos y electrónicos). Las otras dos previstas en la segunda etapa.
 c) Avance del 18,7%. Se tiene previsto que para fines de agosto se llegue al 50% que corresponde a la primera etapa, para que el contratista devengue el anticipo recibido.



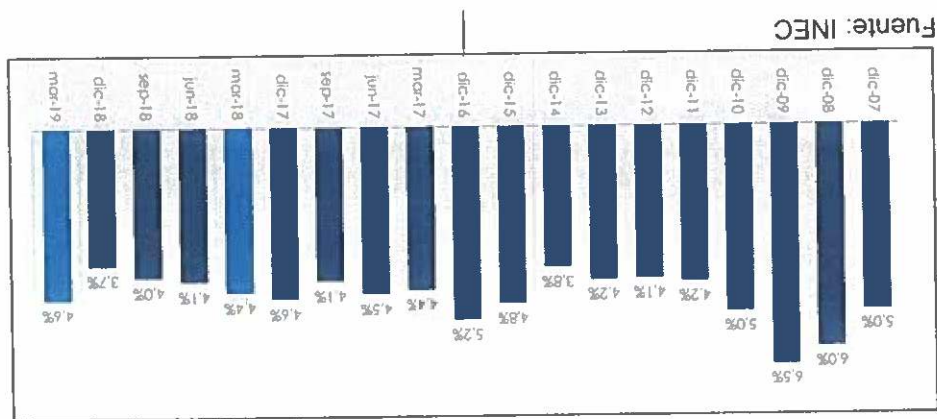
c. Rentabilidad por Proyecto

PROYECTOS	INGRESOS	COSTOS	UTILIDAD	RENTABILIDAD
VENTA DE BIENES	581,109.53	591,557.19	-10,447.66	-2%
SERVICIOS DE CONSTRUCCIÓN	640,606.71	566,901.42	73,705.29	12%
Centro de Operaciones CENACE	1,764,949.69	1,544,395.18	220,554.51	12%
GAD Municipal de Ambato	137,584.97	153,040.35	-15,455.38	-11%
EEG Santa Rosa	970,507.57	953,393.57	17,114.00	2%
Mantenimiento MINEDUC	790,522.08	685,382.66	105,139.42	13%
Reeducación BAN Ecuador	119,198.93	100,705.73	18,493.20	16%
SOT Quito	320,305.09	263,231.13	57,073.96	18%
SOT Cuenca	133,676.09	157,679.21	-24,003.12	-18%
ANDEC CDY	4,194.41	49,705.33	-53,899.74	-1285%
Hospital Abel Gilbert	75,474.59	135,319.47	-59,844.88	-79%
CFN	68,767.84	72,775.46	-4,007.62	-6%
PLANIFICACIÓN	53,572.80	72,775.46	-19,202.66	-36%
ITS Guayaquil Portoviejo	104,977.67	147,399.34	-42,421.67	-40%
Proyectos Liquidados (Costo)	5,757,059.15	5,126,687.36	630,371.79	11%
TOTAL PROYECTOS	5,757,059.15	5,126,687.36	630,371.79	11%
Gastos Administrativos			873,281.92	-15%
RESULTADO EJERCICIO			242,910.13	-4%

d. Análisis de la Situación Coyuntural del país

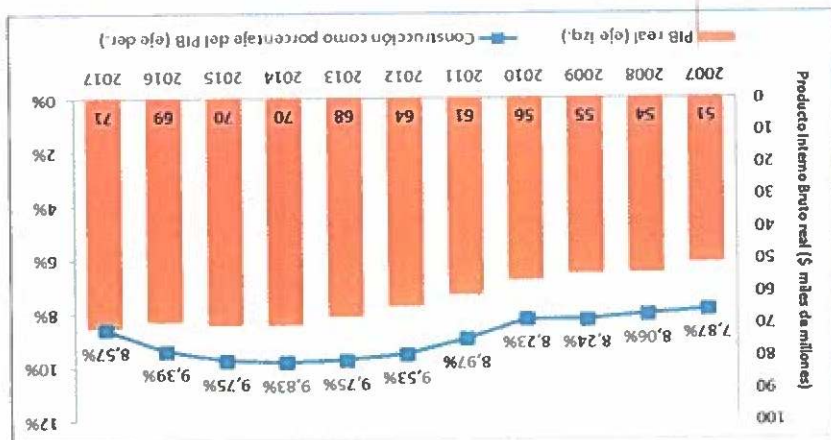
1) Tasa de empleo a nivel nacional

La tasa de desempleo más alta se registró en el año 2009, mientras en marzo 2019, la tasa de desempleo alcanzó el 4.6%



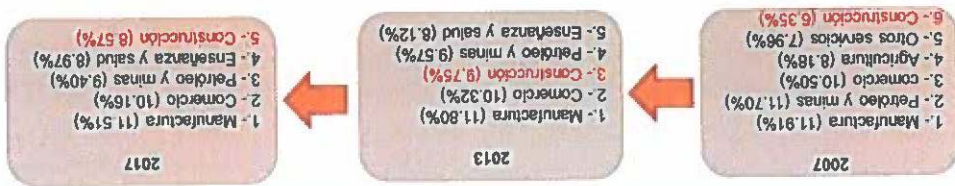
2) Sector de la construcción como porcentaje del PIB

- El sector de la construcción representó en promedio 8,93% del PIB durante 2007 y 2017.
- En 2014 alcanzó el mayor registro (9,83%), sin embargo, en los años posteriores fue reduciendo su participación en el PIB, llegando en 2017 a 8,57%.



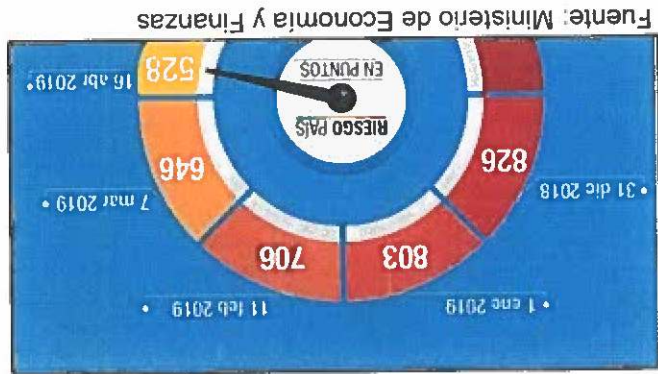
3) Evolución de los sectores que más aportan al PIB

Diez años atrás, en 2007, alcanzó la sexta posición con una participación de 6,35%; en los años siguientes se disparó el boom inmobiliario, lo cual provocó que para 2013 el sector de la construcción fuera la tercera rama más importante de la economía del país. Tan relevante participación se mantendría en 2014 y 2015, no obstante, en 2016 retrocedió un lugar y otro más en 2017, ubicándose por detrás de manufactura, comercio, petróleo y enseñanza.



4) Riesgo país

La confianza internacional en el país se consolidó durante los primeros meses de 2019. El Riesgo País continúa con su tendencia a la baja, desde su cierre el 31 de diciembre de 2018. En ese momento, el indicador registró 826 puntos básicos. Desde ahí, hasta el cierre del 16 de abril de 2019, el indicador cayó a 528 puntos, es decir, 298 puntos menos. El valor es el más bajo de 2019 y el menor durante el último año calendario.



e. Gestión Actual

- 1) Reestructuración de la Compañía, para lo cual se presentó en la reunión de Directorio del 14 de febrero de 2019, la propuesta de la nueva organización de la Institución, la misma que fue aprobada con ciertas disposiciones a ser informadas en el siguiente Directorio.
- 2) Implementación de Compras Públicas, con la finalidad de transparentar los procedimientos de Contratación Pública.
- 3) Hasta el momento se han elaborado varios documentos, que van a permitir fortalecer la gestión de la Compañía, los mismos que han sido remitidos al ISSFA para su conocimiento y trámite de aprobación. Entre los cuales cabe mencionar:

- (a) Estatuto Organizacional por Procesos.
- (b) Reglamento Interno de Trabajo.
- (c) Reglamento de Compras Públicas.
- (d) Reglamento Interno para pago de viáticos.
- (e) Manual de Descripción, Clasificación y Valoración de Puestos.
- (f) Manual de Elaboración de Documentos.

- (g) Instrutivo para el manejo, administración, control y reposición del fondo de caja chica de la Compañía INMOSOLUCIÓN S.A.
- (h) Instrutivo para el para el almacenamiento y operación de bodegas de INMOSOLUCIÓN S.A.
- (i) Instrutivo para el uso y control de los vehículos de la Compañía INMOSOLUCIÓN S.A.
- (j) Instrutivo de inducción para personal nuevo que ingresa a la Compañía.

- 4) Dentro del Cierre de Mandatos, se ha realizado una verificación de los valores adeudados por parte de la Compañía al ISSFA, con cargo al Proyecto Urbanístico MOCOL-ISSFA; determinándose diferencias, las mismas que se requiere subsanar lo más pronto posible.
- 5) Proyectos Futuros.

f. Proyectos Futuros 2019

ORD.	PROYECTOS	MONTO ESTIMADO
1	Parqueaderos Paraiso del Sur	\$ 50.000,00
2	INMOALIANZAS (Correaje Inmobiliario)	\$ 60.000,00
3	Estudio de factibilidad del edificio de apartamentos ISKRA	\$ 100.000,00
4	Estudio de factibilidad de las suites hoteleras Kennedy Norte del ISSFA	\$ 100.000,00
5	Planificación integral del área de trauma del Hospital Militar	\$ 815.000,00
6	Remodelación de quirófanos del Hospital Naval de Guayaquil	\$ 780.000,00
7	Reacondicionamiento de las agencias del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas	\$ 350.000,00
8	Construcción del Proyecto Paraiso del sur 2da etapa	\$ 25.000.000,00
9	Gestión integral del Proyecto Paraiso de Quitumbe	\$ 130.000.000,00
10	Gestión integral del Proyecto Kennedy Norte de INMOSOLUCIÓN	\$ 2.300.000,00
11	Fiscalización de la construcción de la Torre de Suites Marriott	\$ 720.000,00

12	Varios proyectos para la Universidad Central	?
13	Planificación integral del Clúster Educativo, Hospital y la ADEMIG, en el Campus de la Universidad de Fuerzas Armadas – ESPE	?
14	Cierre económico técnico y legal de proyectos del CNJ	?
15	Concesión vial	?
16	Transporte de material de cobre a China	?

3. CONCLUSIONES

- a. Los 08 Proyectos concluidos en el 2018, han generado recursos económicos, sin embargo, no han permitido solventar el gasto administrativo de la Compañía.
- b. Los 07 Proyectos ejecución, presentarán la misma problemática que los Proyectos concluidos, es decir, no permitirán solventar el gasto administrativo de la Compañía.
- c. La baja rentabilidad generada por los diferentes Proyectos, afecta en negativo al Patrimonio y la liquidez de la Compañía, lo que puede afectar al normal funcionamiento de la misma.
- d. El análisis de la situación coyuntural del país, no es favorable para la gestión de la Compañía, lo que dificulta la captación de nuevos Proyectos.
- e. Por la naturaleza del negocio de la Compañía, el retorno de las inversiones se reflejará en periodos no menores a un año, por lo que, en la situación financiera actual de la misma, se requiere recursos para financiar el gasto administrativo hasta la materialización de los nuevos Proyectos.
- f. La gestión actual de la Gerencia General en base a las necesidades y competencias de la misma, ha sido beneficiosa, lo que ha permitido fortalecer la gestión institucional.
- g. Se requiere subsanar lo más pronto posible, las diferencias establecidas en el Cierre de Mandatos del Proyecto Urbanístico MOCOLI-ISSFA, situación que permitirá mejorar la situación financiera de la Compañía.
- h. Los Proyectos futuros, facilitarán recursos económicos para la Compañía, lo que permitirá disminuir la pérdida de la misma.

4. RECOMENDACIONES

- a. Vista, que, existe la posibilidad de captar nuevos Proyectos que permitirían solucionar la situación financiera de la Compañía, y que, por la naturaleza del negocio, el retorno de las inversiones se reflejará en periodos no menores a un año, me permito recomendar que se analice la posibilidad de asignar recursos económicos para financiar el gasto administrativo hasta la materialización de los nuevos Proyectos.
- b. Me permito recomendar que la Junta de Accionistas disponga el análisis respectivo sobre el caso del Mandato del Proyecto Urbanístico MOCOLI-ISSFA, con la finalidad de mejorar la situación financiera de la Compañía.



Freddy Merizalde Heredia
Cnl. de EMC (S.P)
GERENTE GENERAL DE INMOSOLUCIÓN S.A

DISTRIBUCIÓN: ISSFA - GG - CPGE

GP/F. Merizalde