



INMOSOLUCIÓN S.A. GERENCIA GENERAL

INFORME

INMO-GG-2020-0001

Quito D.M., 30 de abril de 2020

PARA: CPNV . de EMC. (SP) Alejandro Vela Loza.

Asunto: Informe Gerencial de Actividades del Ejercicio Económico 2019.

1. ANTECEDENTES

- a. La Gerencia General de la Compañía INMOSOLUCIÓN S.A. precisa mantener informada a la Junta General Ordinaria de Accionista sobre las actividades realizadas durante el Ejercicio Económico 2019. En virtud ha dispuesto la elaboración del presente Informe.

CAPÍTULO TERCERO DE LA JUNTA GENERAL.- ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO – JUNTAS ORDINARIAS, del Estatuto de creación de la Compañía.

2. OBJETIVO.

Con la finalidad de indicar las actividades y productos principales desarrollados durante el período del Ejercicio Económico 2019 se ha organizado la información, como a continuación se detalla:

1. Objeto social, Direccionamiento estratégico y Organización.
2. Unidad de Asesoría Jurídica.
3. Auditoría Interna.
4. Dirección Administrativa Financiera.
 - a) Unidad de talento humano.
 - b) Unidad de logística.
 - c) Unidad de contratación pública.
 - d) Unidad de TICS.
 - e) Unidad de contabilidad.
5. Dirección Técnica
 - a) Unidad de Captación.
 - b) Unidad Ejecución de obras – Cierre de proyectos.
 - c) Unidad de servicios Empresariales.
6. Procedimiento de asociatividades.



"El Ecuador ha sido, es y será
país Amazónico"

INMOSOLUCIÓN S.A.



Objeto Social:

- a. Construcción, Promoción, Compraventa de Bienes muebles e inmuebles;
- b. Administrar y comercializar proyectos inmobiliarios.
- c. Realización de estudios, diseñar, planificar, construcción, fiscalizar todo tipo de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras, canales de riego;
- d. Ejecutar obras de Impacto ambiental, forestación y reforestación.
- e. Instalar sistemas de todo tipo industrial, eléctrico, sanitario, hidráulico, telefónico;
- f. Urbanizar;
- g. Ejecutar Obras de ingeniería: sanitarias, eléctrica, vial, hidráulica y agrícola;
- h. Ejecutar Obras de riego y drenaje;
- i. Explorar, explotar, refinar y comercializar hidrocarburos y sus derivados;
- j. Diseñar, construir, fiscalizar, administrar oleoductos, poliductos, gasoductos, tanques de almacenamiento, estaciones de producción, transporte como servicio complementario a su giro social,
- k. Industrializar y comercializar hidrocarburos y más instalaciones utilizadas en la industria hidrocarburífera;
- l. Prestar de todo tipo de servicios administrativos, técnicos y especializados;
- m. Capacitar personal, alquilar y vender equipos y maquinaria para toda actividad relacionada al giro de negocio de la compañía;
- n. Importar, exportar, crear agencias y representaciones relacionadas con el objeto social;
- o. Proporcionar textos para la construcción de vivienda; y
- p. Comprar acciones y la participar como socio o accionista en otras compañías preexistentes en el país o en el exterior y, en general toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por la ley y relacionados con el objeto social principal, la compañía podrá intervenir en todo acto o contrato que por su naturaleza tenga relación con el objeto social.

Direccionamiento Estratégico:

En virtud de lo expuesto, se pone a consideración del Directorio, y RESUELVE: Tomar conocimiento del estado actual de la empresa

Misión	Gestionar productos y servicios de calidad en ingeniería e innovación, logrando sostenibilidad operativa y financiera con responsabilidad, efectividad, transparencia y objetividad.
Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> • Crear capital intangible desarrollando plenamente el talento humano e implantado un gobierno corporativo efectivo. • Implementar y desplegar un sistema de control Integral (comercial, operativo y administrativo). • Maximizar la satisfacción del cliente (actual y potencial) con portafolio de productos (obras y servicios) innovadores y generadores de valor.



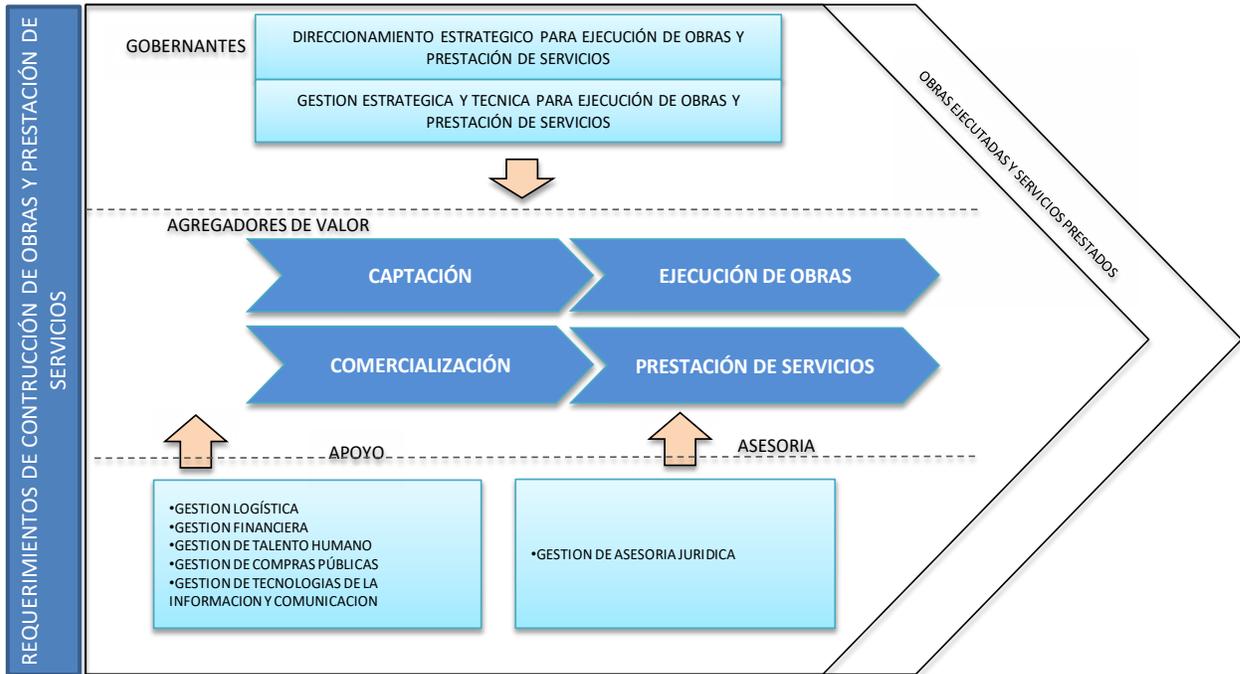
"El Ecuador ha sido, es y será país Amazónico"

INMOSOLUCIÓN S.A.

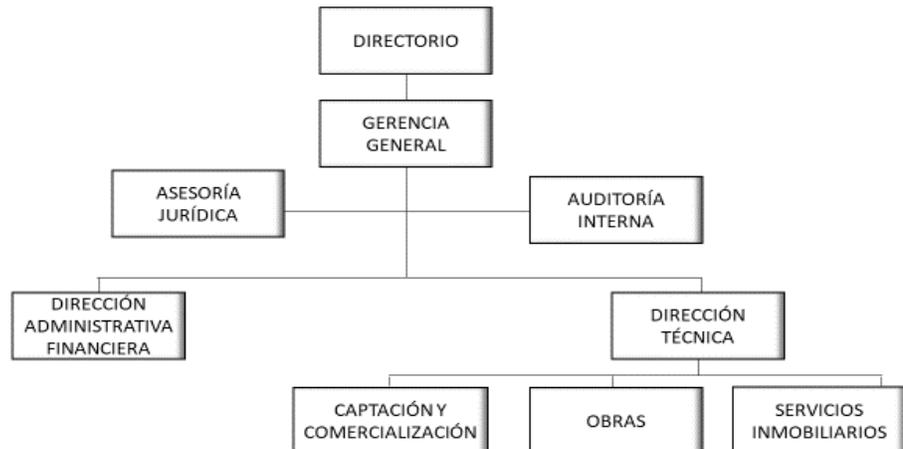


- Generar rentabilidad administrando con efectividad portafolio de Obras y Servicios.

Cadena de Valor:



1. Organización:





2. Asesoría Jurídica:

- a) Juicios Laborales: 7 causas insaturadas, causas archivadas a favor de la Compañía (6).
- b) Juicios Civiles: 2 causas, causas archivadas a favor (1), causa en litigio (1).
- c) Procesos de Mediación: 6 procesos, 5 procesos instaurados en Centro de Mediación PGE, 1 proceso en Centro de Mediación CCQ, procesos en trámite actual (3),
- d) Procesos de Arbitraje: 2 procesos instauradas, Centro de Mediación de la Cámara de Comercio Guayaquil.
- e) Procesos Penales: 3 procesos instaurados en Fiscalía, 2 procesos en etapa de investigación previa, 1 proceso en etapa de archivo.
- f) Implementación de procesos de asociatividad, Revisión de Contratos y Convenios pertinentes.

3. Auditoría Interna:

- ✓ Disposición de la implementación por parte del Directorio.
- ✓ En proceso de aprobación.
 - Responsabilidades y atribuciones.
 - Valoración del puesto – perfil.
 - Índice ocupacional.

4. Dirección Administrativa Financiera:

- a) Unidad de talento humano.
- b) Unidad de logística.
- c) Unidad de contratación pública.
- d) Unidad de TICS.
- e) Unidad de contabilidad.

a) *Unidad de talento Humano:*

- Registro del Reglamento Interno de Trabajo por parte del Directorio y el MDT – Selección, Remuneración, Administración, Capacitación, Evaluación, Liquidación de Talento Humano.
- Aprobación del Estatuto Orgánico Funcional por Procesos – Estructura Organizacional.
- Aprobación del Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos - Perfiles Ocupacionales.
- Aprobación del Índice Ocupacional - escala salarial.
- Regularización de la situación laboral de todos los empleados de la empresa.



b) Unidad de logística:

- Levantamiento y actualización de los activos fijos.
- Levantamiento, actualización e ingreso al sistema contable del inventario.
- Implementación del sistema de compras públicas.
- Recisión de contratos de telefonía celular, seguros de salud y seguros de accidentes personales.
- Optimización de personal del área.
- Inicio de procesos para el trámite de baja de activos fijos e inventarios.

c) Unidad de Compras públicas:

- Implementación del sistema de compras públicas.
- Implementación del Plan Anual de Compras.
- Aprobación del Reglamento de compras públicas de la empresa.
- Trámite al SERCOP para alcanzar la autorización para realizar compras a través del Giro Específico de Negocio.

d) Unidad de TICS:

- Implementación del sistema de gestión documental e-Doc., interconectado con el ISSFA.
- Implementación de la nueva página web, con las opciones de transparencia para la gestión de concursos públicos.
- Actualización del sistema ERP (Enterprise Resource Planning) mismo que entrará a operar en el 2020, para la planificación y gestión de recursos empresariales: nómina, clientes, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, presupuestos, activos fijos, inventario, contabilidad, producción.
- Mejora del desempeño de la red de datos.
- Aumento del ancho de banda de Internet.
- Implementación del archivo virtual de toda la documentación de la empresa.

e) Unidad de Contabilidad:

- Implementación del control previo al registro y al pago.
- Elaboración de la propuesta del Reglamento de Ordenadores de Gasto y Pago.
- Implementación del Sistema de Control Interno en base a las normas de la CGE.
- Implementación del sistema de presupuestos y centros de costos.
- Novedades encontradas en la cuenta de balance desde el año 2015 hasta el año 2018, por un valor aproximado de \$ 5.396.654.
- Cierre de cuentas bancarias innecesarias.
- Optimización de recursos financieros.
- Consulta tributaria al SRI para el NO pago del impuesto a la renta.
- Evaluación y valoración de las cuentas de propiedad, planta y equipo, por un valor de \$ 183.068.



5. Dirección Técnica:

- a) Unidad de Captación.
- b) Unidad de Ejecución de obras – Cierre de proyectos.
- c) Unidad de Servicios Empresariales.

a) *Unidad de Captación:*

ÍTEM	PROYECTOS POR CAPTAR AÑO 2020	# DE CONTRATOS	MONTO
1.	"CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA FISCAL PARA EL PERSONAL MILITAR CASADO DE AL FUERZA NAVAL SAN CRISTÓBAL- BASCRIP	1	\$ 1,435,485.48
2.	CONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA FISCAL DESTACAMENTO MILITAR CAP. DIAZ	1	\$ 371,010.00
3.	"EJECUCIÓN DE CUNETAS EN VÍAS EN LAS ISLAS SAN CRISTÓBAL, ISABELA Y SANTA CRUZ, DE LA PROVINCIA DE GALÁPAGOS".	1	\$ 1,912,893.36
4.	CUERPO DE INGENIEROS DEL EJÉRCITO - ESPE SANGOLQUÍ	2	\$ 1,477,645.96
5.	MANTENIMIENTO Y REHABILITACIÓN DE LA VÍA COMPRENDIDA ENTRE QUININDÉ – ESMERALDAS	1	\$ 2,544,618.66
6.	ADECUACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE LA AGENCIA POMASQUI UBICADA EN EL NOROCCIDENTE DE LA CIUDAD DE QUITO DE LA CORPORACIÓN NACIONAL DE TELECOMUNICACIONES CNT EP	1	\$ 282,191.68
TOTAL			\$ 8,023,845.14



"El Ecuador ha sido, es y será
país Amazónico"

INMOSOLUCIÓN S.A.



b) Unidad de Ejecución de obras:

ÍTEM	PROYECTOS EN EJECUCIÓN	# DE CONTRATOS	MONTO
1.	HOSPITAL NAVAL GUAYAQUIL	1	\$ 698,182.26
2.	HOSPITAL NAVAL GUAYAQUIL COMPLEMENTARIO 2	1	\$ 53,570.63
3.	ESCUELA DE LA MARINA MERCANTE NACIONAL	2	\$ 413,218.63
4.	SERVICIO DE OBRA CIVIL PARA TRABAJOS DE MOVIMIENTO DE TIERRA DE UN ÁREA DE 2911,17 M2 EN EL SECTOR DE PROCESAMIENTO Y RECEPCIÓN DE CHATARRA NACIONAL "ANDEC"	1	\$ 129,319.38
5.	UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS ESPE EXTENSIÓN LATACUNGA	1	\$ 1,280,761.00
6.	MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO GAD MDMQ ADMINISTRACIÓN ZONA LA DELICIA	7	\$ 1,340,477.00
7.	MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO GAD MDMQ ADMINISTRACIÓN ZONA QUITUMBE	9	\$ 2,059,343.00
8.	MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO GAD MDMQ ADMINISTRACIÓN EUGENIO ESPEJO	7	\$ 1,315,662.00
9.	EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PÚBLICAS (75%)	1	\$ 22,594,989.75
10.	EMPRESA PÚBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO EPMAPS	1	\$ 21,487,026.00
TOTAL			\$ 51,372,549.65



"El Ecuador ha sido, es y será
país Amazónico"

INMOSOLUCIÓN S.A.



b) Unidad de Ejecución de obras – Cierre de proyectos.

ÍTEM	PROYECTO	SITUACIÓN ACTUAL
1.	REHABILITACIÓN DE LOS PISOS 5,6 Y CASA MÁQUINAS DEL HOSPITAL ABEL GILBERT PONTÓN DE LA CIUDAD DE GUAYAQUIL DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS.	A ESPERA QUE SECOB NOTIFIQUE FECHA DE SUSCRIPCIÓN PARA CELEBRAR ACTA DEFINITIVA DE RECEPCIÓN DE OBRA
2.	READECUACIÓN CUARTO DE ORO MACHALA	EN PROCESO CAMBIO DE SOFTWARE Y HARDWARE PREVIO A SUSCRIPCIÓN ACTA DE RECEPCIÓN DEFINITIVA.
3.	ADECUACIÓN FÍSICA PARA LAS AGENCIAS DE BANECUADOR EN LAS LOCALIDADES DE HUAQUILLAS, LA TRONCAL, YANTZAZA, EL TRIUNFO Y CUMANDÁ	PENDIENTE APROBACIÓN PLANOS AS-BUILT ELECTRÓNICOS AGENCIAS LA TRONCAL, EL TRIUNFO Y CUMANDÁ. SUBSANAR OBSERVACIONES SEÑALADAS EN ACTA RECEPCIÓN PROVISIONAL, PREVIO A CELEBRAR EL ACTA DE RECEPCIÓN DEFINITIVA.
4.	MANTENIMIENTO, REMODELACIÓN Y ADECUACIÓN DE LA OFICINA MATRIZ DE LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO EN LA CIUDAD DE CUENCA EN EL EDIFICIO DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR, ETAPA I	A ESPERA QUE CONTRATANTE ENTREGUE EL ACTA DEFINITIVA LEGALIZADA
5.	REMODELACIÓN DEL PARQUE CENTRAL DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL.	SE ENCUENTRA CON RECEPCIÓN DEFINITIVA. EN PROCESO LEGAL PARA COBRAR LIQUIDACIÓN \$ 302.381,72 VALOR QUE INCLUYE IVA. (AÑO 2015)
6.	REMODELACIÓN DE LA PLANTA BAJA DEL CENTRO FINANCIERO DE ATENCIÓN A CLIENTES DE LA CFN B.P. Y ÁREA DEL COMEDOR PARA LOS FUNCIONARIOS DE LA CFN	CORREGIR OBSERVACIONES PENDIENTE CELEBRAR ACTA DE RECEPCIÓN DEFINITIVA
7.	OBRAS CIVILES PARA LA AMPLIACIÓN DE LA SUBESTACIÓN SANTA ROSA EN PATIO DE 138 KV.	CERRADO
8.	CONSTRUCCIÓN DEL NUEVO CENTRO DE OPERACIONES CENACE	CERRADO
9.	CONSTRUCCIÓN DE OBRAS CIVILES GUALO Y CUMBAYÁ	CERRADO
10.	ADECUACIÓN DE LOS CENTROS DE CONTROL NACIONAL Y REGIONAL	CERRADO
11.	MANTENIMIENTO, REMODELACIÓN Y ADECUACIÓN DE LAS OFICINAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO EN LA CIUDAD DE QUITO EN EL EDIFICIO DE SENPLADES PISO 16	CERRADO



"El Ecuador ha sido, es y será
país Amazónico"

INMOSOLUCIÓN S.A.



c) Unidad de Servicios Empresariales:

- Cierre de los proyectos inmobiliarios habitacionales del ISSFA: ESTRELLA DE MAR (2010), TORRES DE YANUNCAY (2007), PARAÍSO DEL SUR (2010), MOCOLÍ (2010) y EDIFICIO DROM PLAZA (2010), mediante la legalización de escrituras de los promitentes compradores, entrega de 88 remanentes a nombre del ISSFA y cierre económico del proyecto MOCOLÍ.
- Cierre de los proyectos inmobiliarios habitacionales con recursos propios de INMOSOLUCIÓN S.A.: ROTACCELLI, PARAÍSO DEL NORTE, OASIS DEL VALLE I Y II, GERANIOS 2 Y RUTAS DEL SOL mediante la legalización de escrituras de los promitentes compradores.

3. CONCLUSIONES.

3.1. ASESORÍA JURÍDICA.

- a. Los criterios legales y pronunciamientos jurídicos de índole administrativo se encuentran debidamente respaldados dentro del sistema interno de correo Institucional y Sistema de Gestión Documental, de estas actividades el Departamento Jurídico tiene su respectivo respaldo físico.
- b. El seguimiento a los procesos legales que la Compañía mantiene, se verifica diariamente a través del sistema de causas del Consejo de la Judicatura E SATJE, de igual manera las notificaciones a los correos institucionales señalados para efectos de domicilio legal se mantienen pendiente y alerta las 24 horas del día.
- c. Dentro de las respectivas causas legales, el Departamento de Asesoría Jurídica conjuga de manera formal con todas las dependencias de la Compañía, requiriendo cualquier petición de carácter administrativo que vaya en beneficio del patrocinio que se realiza a cada causa legal.
- d. Las causas legales y procesos de mediación que culminan se archivan de manera física en el Archivo de la Asesoría Jurídica de la Compañía.

3.2. ADMINISTRATIVA FINANCIERA.

- a. En la Unidad de Talento Humano se aprobó el Reglamento Interno de Trabajo de la Compañía INMOSOLUCIÓN S.A., el Estatuto Funcional por Procesos, Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos e Índice ocupacional, fue aprobado por el Directorio del ISSFA, el Código de Ética fue difundido al personal de la Compañía, las contrataciones de personal, así como las desvinculaciones que se realizaron a lo largo del año 2019, fueron conforme a las necesidades de la Compañía.
- b. Se implantaron aplicaciones que permitieron mejorar el desempeño del personal de la empresa tales como sistema de gestión documental, página WEB, además está



en marcha la implantación de la nueva versión del ERP Venture, renovación de licencias de Microsoft Office.

- c. La Unidad de Compras Públicas ha realizado un trabajo en conjunto por lo cual se ha implementado el sistema de compras públicas, el Plan Anual de Compras, aprobación del Reglamento de compras públicas de la empresa, trámite al SERCOP para alcanzar la autorización para realizar compras a través del Giro Específico de Negocio, actualización constante en nuevas herramientas de contratación, así como un trato justo, transparente y equitativo con todos nuestros proveedores al largo de este periodo.
- d. En la Unidad Financiera se ha cumplido las obligaciones con la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas y Municipio de Quito y demás organismos de control. Adicional se ha realizado un trabajo minucioso de todos los ajustes que se debe realizar para transparentar los Estados Financieros y en cuanto a los proyectos actuales se está llevando un control adecuado, para lo cual se informa cuando existen novedades a fin de corregir el momento oportuno, se realizó el registro contable producido en las cuentas de propiedad, planta y equipo, utilizando el modelo de revaluación.
- e. En la Unidad de Logística se optimizó el personal del área. Se culminó la evaluación y revalorización de Activos Fijos, actualización e ingreso al sistema contable del inventario por que ya cuenta con control adecuado, recisión de contratos de telefonía celular, seguros de salud y seguros de accidentes personales, se inició el proceso para el trámite de baja de activos fijos e inventarios en mal estado conforme la normativa legal.

3.3. TÉCNICA

- a. En este periodo se ha cumplido con los objetivos del Departamento Técnico en captar y ejecutar obras de importancia, que permitan a la empresa apuntalar su capacidad financiera.
- b. Con respecto a la ejecución de los proyectos de años anteriores; el Asfaltado de Ambato se realizó la Terminación por Mutuo Acuerdo, el mismo que se encuentra ya cerrado. El proyecto con el MINEDUC se encuentra en proceso de liquidación previo a la Terminación por Mutuo Acuerdo solicitado y aceptado por la contratante.
- c. El proyecto de Fiscalización en Yachay E.P. en estado suspensión por dificultades técnico legales, sin embargo, se han planillado los trabajos ejecutado y fiscalizados, los cuales se encuentran pendientes de pago. Se ha solicitado la Terminación por Mutuo Acuerdo del contrato, por las dificultades técnico legales y económicas antes citadas, en razón de que la contratante no ha logrado atender los requerimientos que se han hecho permanentemente, circunstancia que afecta directamente al ingreso neto previsto en el POA del año 2020.



- d. Se captaron 31 proyectos en el año 2019 por un monto de \$ 51,372,549.65 de los cuales se han ejecutado y terminado 22 proyectos, los que están en proceso de entrega y legalización de actas provisionales.
- e. Se encuentran en ejecución 09 proyectos los cuales debieron ser suspendidos en razón de la emergencia sanitaria vigente en el país, los que una vez superado esta situación continuaran con su ejecución.
- f. Se han cerrado un total de 5 proyectos con actas definitivas. Estos proyectos están en etapa de cierre técnico y económico interno para definir sus estados de pérdidas y ganancias. Continúan un total de 5 proyectos en etapa de cierre con las entidades contratantes.
- g. El área de Servicios Inmobiliarios identificó problemas existentes, se procedió a elaborar un plan de acción para el cierre de los mandatos con el ISSFA, se espera los informes del ISSFA para continuar con esta actividad dando cumplimiento al Plan de acción propuesto para esta actividad.
- h. Se ha iniciado el trámite para el Arbitraje sobre el mandato MOCOLI, para establecer y determinar el proceso que permita alcanzar un acuerdo sobre la deuda existente con el ISSFA.

4. RECOMENDACIONES.

- a. Que el ISSFA disponga a quien corresponda realice los esfuerzos necesarios para cerrar el poder especial o mandato del proyecto urbanístico MOCOLÍ, amparados en las circunstancias en que fue firmado dicho mandato, que favorezca a las partes.
- b. Que cuando se presente el informe final de los ajustes contables desde el 2015 al 2018, se adopten las mejores decisiones que precautelen los intereses de las partes.

CRNL. de EMC. (S.P) FREDDY MERIZALDE HEREDIA
GERENTE GENERAL DE INMOSOLUCIÓN S.A.