INFORME DE GERENCIA " AÑO 2000 "

Señores
ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA INMOSOLUCION S.A.
Presente

De mi consideración:

De conformidad con lo establecido en la Ley de Compañías mediante Resolución 90-1-5-3-006 y sus reformas, su reglamento y los estatutos internos de la Inmobiliaria Inmosolución, tengo a bien someter a su consideración el presente informe con relación a las labores desarrolladas por la empresa durante el ejercicio económico del año 2000.

A.- ASPECTOS LEGALES

Por disposición expresa de la Junta de Accionistas se procede a tramitar una reforma a los estatutos de la Inmobiliaria atendiendo a los siguientes aspectos.

1.- **ARTICULO QUINTO: CAPITAL.-** Se aumenta el capital social pagado de US$ 2.400 a US$ 24.000 considerando que las actividades de la empresa exigen inversiones significativas para obtener éxito con relación a las posibles utilidades de la empresa.

2.- **ARTICULO VIGESIMO SEXTO: COMPOSICION.-** Se aumenta el número de Directores de 3 a 4 miembros principales y suplentes nombrados por la Junta General de Accionistas; 1 representante por cada Fuerza y el Director General del ISSFA.

3.- **ARTICULO TRIGESIMO SEGUNDO: ATRIBUCIONES DEL DIRECTORIO**
El estatuto original establecía en el numeral (d) como atribución del Directorio nombrar de entre los Directores al Gerente de la empresa.

La reforma contempla únicamente nombrar a los administradores de la empresa, esto es Gerente y Presidente.

4. **ARTICULO TRIGESIMO TERCERO DEL PRESIDENTE.**
NOMBRAMIENTO Y ATRIBUCIONES.- El nombramiento de Presidente de la Compañía recaerá en la persona que ejerza en calidad de titular de la función de Director General del ISSFA.

5.- **ARTICULO TRIGESIMO CUARTO: NOMBRAMIENTO Y ATRIBUCIONES**
El Gerente General será nombrado por el Directorio de una terna presentada por el Presidente de la Compañía y establece las atribuciones correspondientes a esa función.

En el mes de Junio del año 2000 queda inscrita en el Registro Mercantil la reforma de Estatutos y el Aumento del Capital Social de la empresa; texto con el cual desarrolla actualmente sus actividades técnicas comerciales.

B.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

1.- PERSONAL

En forma progresiva y de acuerdo al crecimiento real de la empresa se ha ido completando el orgánico estructural de la misma.

Actualmente la Inmobiliaria cuenta con 14 empleados dependientes directamente de la empresa y 12 dependientes contractualmente de Manpower; esto con el propósito de que la relación laboral de los empleados con Inmosolución constituya un premio para quienes se han desempeñado con responsabilidad y eficiencia durante su período laboral. Además la relación laboral a través de Manpower permite liquidar sin indemnización y en cualquier tiempo a los empleados que no cumplan con sus obligaciones.

Se han elaborado los orgánicos funcionales, numéricos y se ha determinado los respectivos perfiles profesionales para ocupar los diferentes puestos de trabajo, en la empresa Inmobiliaria.

2.- LOGISTICA

Las diferentes Gerencias de la Inmobiliaria están actualmente servidos por una red de sistemas de acuerdo a la tecnología moderna y en cada uno de los campos de actividad, mantienen los programas necesarios creados de acuerdo a la última tecnología que se encuentran en el mercado.

Para la ejecución de los diferentes proyectos, la Inmobiliaria ha adquirido todo el equipo y material necesarios que le permita cumplir eficientemente sus actividades técnicas en el campo de la Ingeniería, entre otros: 2 vehículos tipo camionetas, 2 mezcladoras de hormigón armado, andamios de aluminio, encofrados metálicos con sus correspondientes tableros para 6 viviendas, 2 bombas de succión, 2 bombas de presión y toda la herramienta menor que facilite los procesos constructivos y que permite conformar una empresa de Construcciones con posibilidades de competir con otras empresas que ejecutan este tipo de actividades. Además se han adquirido los equipos necesarios para la fabricación de bloques y adoquines, con el propósito de abaratar los costos de los materiales de construcción que tienen una incidencia directa en el costo final de las viviendas. La capacidad de esta fábrica de bloques es de 2.500 bloques por día.

C.- RELACION CON OTRAS INSTITUCIONES

Nuestra empresa, Inmobiliaria en el afán de trabajar ligado a las normas legales en el campo profesional se encuentra afiliada a las Cámaras de Comercio y a las Cámaras de la Construcción, siendo parte activa de su desarrollo.

La Inmobiliaria Inmosolución se encuentra calificada por el MIDUVI como entidad técnica, como empresa organizadora de demanda habitacional y como constructora de vivienda de interés social y por lo mismo autorizada para tramitar el bono de la vivienda

a través de una entidad financiera; para nuestro caso concretamente a través del Banco Rumiñahui. Hasta la presente fecha hemos tramitado y obtenido mas de 700 bonos en beneficio de los miembros de las 3 ramas de las Fuerzas Armadas.

Todos los profesionales que laboran en la Inmobiliaria mantienen actualizados los carnets de los diferentes Colegios, con el propósito de mantenerlos habilitados para el libre ejercicio profesional en beneficio de la empresa.

Con el propósito de facilitar el trámite del bono de la vivienda y la concesión de créditos para la adquisición de vivienda, se mantiene un convenio interinstitucional con el Banco Rumiñahui y Banco del Pichincha a través de Ecuhabitat.

D.- PROYECTOS ACTUALES

Nuestra empresa Inmobiliaria durante el año 2000 ha ejecutado los siguientes proyectos.

1.- PROYECTO SAN FRANCISCO

Este proyecto está ubicado en San José de Moran, consiste en la ejecución de 12 viviendas, las mismas que ya han sido entregadas a sus respectivos propietarios.

2.- PROYECTO LOS CLAVELES

Este proyecto está ubicado en San José de Morán, consiste en la construcción de 13 viviendas, las mismas que se encuentran totalmente terminadas y en proceso de entrega a los propietarios.

3.- PROYECTO LOS GERANIOS

Este proyecto se encuentra ubicado en San José de Moran consiste en la construcción de 45 viviendas. El avance del proceso constructivo se encuentra en un 70%.

4.- PROYECTO RUTA DEL SOL

Este proyecto se encuentra ubicado en San Antonio de Pichincha consiste en la construcción de 64 casas en su primera etapa.

Este proyecto se ejecuta mediante una Asociación de Cuentas en Participación con el señor Vicente Valdiviezo, propietario del terreno.

5.- PROYECTO HUANCAVILCA

Este proyecto se encuentra ubicado en la ciudad de Guayaquil, consiste en la construcción de 2.500 viviendas de interés social. Hasta la presente fecha se han vendido 640 viviendas y el proceso constructivo se encuentra en la ejecución de los rellenos, alcantarillado fluvial y sanitario, agua potable.

La estructura de las viviendas se encuentra lista para ser armada en el instante en que el Ilustre Municipio de Guayaquil extienda el permiso definitivo de construcción; La Inmobiliaria ha participado en el proceso de planificación en general, en la fiscalización de las obras y en el proceso de publicidad y ventas de las viviendas. Este proyecto se ejecuta en una Fiducia Mercantil entre Inmosolución, Construecuador y el ISSFA.

6.- **INTERMEDIACION**

En el campo de la intermediación se han vendido varias casas y departamentos de diferentes propietarios civiles y militares.

E.- PROYECTOS FUTUROS

Para el ejercicio del año 2001 se ha planificado la ejecución de varios proyectos, entre otros:

1.- **PROYECTO PARAISO DEL NORTE**

Consiste en la construcción de 96 viviendas para oficiales de las Fuerzas Armadas, proyecto ubicado en Calderón y se encuentra en fase de cimentación.

2.- **PROYECTO PARAISO DEL SUR**

Consiste en la construcción de 2.400 viviendas para voluntarios, tripulantes y aerotécnicos; este proyecto esta ubicado en Ciudad Quitumbe y se encuentra en fase de planificación.

3.- **PROYECTO JARDINES DE AMAGASI**

Consiste en la urbanización de 256 lotes destinados a Oficiales de las Fuerzas Armadas. Este proyecto se encuentra ubicado en el sector de Amagasi del Inca.

4.- **PROYECTO JARDINES DEL NORTE EN GUAYAQUIL**

Consiste en la construcción de 17.000 viviendas. Este proyecto se encuentra ubicado junto a las instalaciones de la ESPOL en la ciudad de Guayaquil.

F.- ASPECTOS FINANCIEROS

En mi calidad de Gerente General y representante legal de la empresa, considero importante resaltar que la Inmobiliaria inicia sus actividades con un capital pagado de 1.200 dólares, en el mes de Febrero del año 2000 la Junta de Accionistas decide pagar el capital suscrito por 1.200 dólares totalizando un capital autorizado de 2.400 dólares, cifra extremadamente reducida para impulsar una empresa constructora que necesita de un equipo completo de personal y material, para el cumplimiento de sus metas y objetivos y sobre todo para competir con éxito en la gran oferta de bienes inmuebles que se presenta en el mercado inmobiliario de nuestro país.

Por este motivo la Gerencia General sin comprender el porqué se crea una empresa con un capital social tan reducido pide a la Junta de Accionistas se aumente el capital social de la empresa, y es así como en el mes de Junio del año 2000 se concreta este aumento de capital a 24.000 dólares, capital social con el cual la empresa ha venido desarrollando sus actividades técnicas hasta la presente fecha.

Considerando que el proceso de dolarización implementado en el país destruyó el poder adquisitivo de todos los ecuatorianos y fundamentalmente de los miembros de las Fuerzas Armadas; la empresa Inmobiliaria a multiplicado sus esfuerzos para activar el mercado interno de las Fuerzas Armadas, realizando en forma gratuita los trámites necesarios para que el mayor número de voluntarios, tripulantes y aerotécnicos. Sean beneficiarios del bono de la vivienda y con el pueden tener acceso a la compra de su vivienda particular.

Las principales actividades que han financiado la vida de la empresa se resumen en las siguientes:

1. Avalúos para los afiliados del ISSFA previo a la obtención de prestamos hipotecarios.
2. Avalúos para clientes civiles.
3. Inspecciones e informes técnicos previos al retiro del FONIFA.
4. Fiscalización de obras civiles.
5. Compra - Venta de bienes inmuebles para personal militar y civil.
6. Promoción y venta de proyectos calificados.
7. Planificación y construcción de proyectos de vivienda.

La filosofía que inspiró la creación de la Inmobiliaria fue fundamentalmente de servicio a sus afiliados, por esto en los presupuestos de obra de sus proyectos se considera máximo de un 6 a un 8% de utilidades, porcentajes que abaratan el costo de las viviendas y que no admiten competencia en el mercado Inmobiliario del país.

G.- CONCLUSIONES

A pesar del corto período de existencia de la empresa y considerando que las utilidades programadas en los diferentes proyectos son reducidas, el Estado de pérdidas y ganancias arroja resultados positivos para la Institución ya que las utilidades brutas ascienden a 76.920,05 dólares y las utilidades después del pago del impuesto a la renta y de reparto a trabajadores es de 49.036,53 dólares correspondientes a un 207% sobre el capital social, lo que demuestra una gran rentabilidad en el negocio y una administración eficiente de la empresa.

H.- RECOMENDACIONES

1. Se recomienda a la Junta de Accionistas de la empresa decidir un aumento de capital o abrir una línea de crédito directa del ISSFA con el propósito de poder financiar la ejecución de nuevos proyectos en beneficio de los afiliados de la Institución.

2. Con el propósito de darle mayor liquides a la empresa se recomienda recapitalizar las utilidades del ejercicio del año 2000.

Atentamente,
GERENTE GENERAL

ING. MILTON CORDOVA A.
CORONEL E.M.

Distribución: Original Dest.
Copia Arch.

MC/ma