

## INFORME DE GERENCIA "AÑO 2001"

Señores

**ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA INMOSOLUCION S.A.**

Presentes

De mis consideraciones:

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 vuestra consideración el presente informe con relación a las labores desarrolladas por la empresa durante el ejercicio económico del año 2001.

### A.- ASPECTOS LEGALES

1.- Con fecha 8 de Mayo del 2001 se realizó una reforma a los Estatutos de la empresa mediante la cual se procedió a la conversación de capital de sucres a dólares y se definió el Capital Social pagado de la empresa en USD\$ 24.000 acciones de 1 dólar cada una ordinarias y nominativas, iguales e indivisibles, quedando el cuadro de integración de capital de la siguiente manera:

#### ACCIONISTA ISSFA

CAPITAL AUTORIZADO	USD\$ 48.000
CAPITAL PAGADO	USD\$ 24.000
CAPITAL SUSCRITO	USD\$ 24.000

2.- Con fecha 24 de Julio del 2002 de mutuo acuerdo entre las partes se procedió a liquidar la Asociación de Cuentas en Participación "RUTA DEL SOL", firmada con el señor Vicente Valdiviezo propietario de un terreno ubicado en San Antonio de Pichincha vía a Rumicucho.

Esta Asociación de cuentas en participación se firmo el 30 de Agosto del año 2000, con el propósito de construir un proyecto de vivienda de 350 casas. Al haber liquidado la Asociación la Inmobiliaria procedió a comprar 14.000 m<sup>2</sup> de terreno, cancelando USD\$ 4.50 por cada m<sup>2</sup> de terreno, tal como se había pactado en la Asociación inicial; Hasta la presente fecha se han construido 64 casas y se procederá a construir 19 casas durante el año 2002.

### B.- ASPECTOS ADMINISTRATIVOS.

#### 1.- PERSONAL

La Inmobiliaria hasta Diciembre del año 2001 mantuvo el siguiente sistema de contratación.

a) **POR TERCERIZACION ATRAVES DE MAN POWER**

A través de esta empresa tercerizadora se contrata al personal que ingresa a la Inmobiliaria y básicamente a aquel que trabaja en los diferentes proyectos, esto es: Residentes de Obra y Bodegueros. Política de la Gerencia General ha sido que los empleados que demuestren cualidades de honradez y eficiencia en el desempeño de sus actividades, sean trasladados al rol de Inmosolución.

b) **CONTRATO DIRECTO POR INMOSOLUCION**

Se lo realiza directamente mediante el Contrato a prueba por 90 días, siguiendo los procedimientos de selección, luego de lo cual de ser el caso, se renueva el contrato por un año conforme a las disposiciones del Código de Trabajo. En la actualidad existen 20 empleados bajo el régimen de Contratación directa de Inmosolución.

Se han elaborado y actualizado los orgánicos numéricos y funcionales de la empresa, así como los perfiles profesionales para desempeñar los diferentes cargos.

2. **LOGISTICA**

La Gerencia Administrativa de Inmosolución, es la encargada de hacer las adquisiciones de materiales para los diferentes proyectos de vivienda, así como las demás adquisiciones para el desarrollo operativo de la Inmobiliaria, para lo cual se sigue el siguiente proceso.

a) **COTIZACION Y ADQUISICION DE MATERIALES**

La Gerencia Administrativa dispone de una amplia base de datos de proveedores de materiales de construcción y de contratistas, en base a la cual se solicita la presentación de tres o mas cotizaciones para proceder a analizar los precios y preparar un cuadro comparativo, que luego será presentado para el análisis del Comité de Contrataciones de la Inmobiliaria, quienes aprueban o desaprueban mediante la legalización del acta respectiva, la misma que es presentada al Directorio para la decisión final cuando el monto de las adquisiciones sobrepasan los USD\$ 20.000; En caso de que los montos se encuentren entre USD\$10.000 y USD\$ 20.000 dólares la decisión puede ser tomada por el Señor Presidente del Directorio, si el monto es inferior a USD\$ 10.000 puede decidir el Gerente de la empresa.

b) **ELABORACION DE CONTRATOS**

Luego del paso anteriormente señalado, se procede a elaborar el respectivo contrato con los Proveedores de bienes o servicios, documento que sirve de base para la entrega de anticipos, señalar condiciones de pago, plazo de ejecución, señalamiento de garantías, etc.

c) **ADQUISICION DE VEHICULOS Y EQUIPO**

Durante el año 2001 la Inmobiliaria procedió a completar las adquisiciones del equipo necesario para desarrollar con éxito sus actividades constructivas, entre las cuales podemos resumir las siguientes:

- Un vehículo tipo Camioneta para los proyectos
- Una mezcladora de hormigón armado
- Encofrados metálicos para 6 casas
- Dos bombas de presión
- 60 metros de formaletas para bordillos

#### d) ADQUISICION DE MUEBLES Y EQUIPO DE OFICINA

En virtud del crecimiento de la empresa se han adquirido varias estaciones de trabajo, sillas, archivadores, escritorios, 3 equipos completos de computación, una fotocopiadora, un retroproyector de transparencias.

En resumen, la empresa a realizado adquisiciones por un monto de USD\$ 48.283,23.

#### e) ADQUISICION DE TERRENOS

Por considerar un elemento básico para el desarrollo de los proyectos de vivienda, y ante la imposibilidad jurídica de enajenar las alicuotas de terreno de propiedad del ISSFA, se procedió a adquirir los siguientes terrenos:

- Terreno ubicado en San José de Morán (4.090 M<sup>2</sup>) en el mismo que se construyó el proyecto "GERANIOS I".
- Terreno ubicado en San José de Morán (4.367 M<sup>2</sup>), en el mismo que se está construyendo el proyecto "GERANIOS II".
- Terreno ubicado en San Antonio de Pichincha (14.396 M<sup>2</sup>), en donde se está construyendo el proyecto "RUTA DEL SOL".
- Terreno ubicado en San Antonio de Pichincha (6.361 M<sup>2</sup>), en donde se está construyendo el proyecto "EL LIMONAR".
- Terreno ubicado en Calderón (13.834 M<sup>2</sup>), en donde se construye el conjunto "PARAISO DEL NORTE".

### C.- ASPECTOS FINANCIEROS

#### 1. GENERALIDADES

A partir de la implantación del dólar como moneda oficial de nuestro país, el sistema financiero se ha visto afectado por una profunda crisis, generada por el congelamiento de los depósitos en las entidades Financieras, situación que ha dado origen a un acelerado proceso de inflación y devaluación monetaria, que ha conducido a nuestro país a una marcada recesión económica y la pérdida del poder adquisitivo de todos los ecuatorianos incluyendo a los miembros de

Fuerzas Armadas; Con el propósito de hacer frente a esta situación la Inmobiliaria a multiplicado sus esfuerzos para reactivar el mercado interno de Fuerzas Armadas, realizando en forma gratuita los trámites necesarios para obtener y efectivizar el bono de la vivienda, y con el puedan tener acceso a la compra de su vivienda particular.

En la actualidad se observa una ligera reactivación de la economía en nuestro país y un crecimiento de la industria de la construcción, situación que nos permitirá ampliar nuestra producción de viviendas en el futuro.

## 2. POLITICAS CONTABLES

- a) Las políticas contables que rigen en la empresa están basadas en las Normas Ecuatorianas de contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizada por la Superintendencia de Compañías.
- b) Los Estados Financieros están presentados de acuerdo a las normas de Contabilidad en vigencia.
- c) El registro de las construcciones se lo realiza utilizando el método de obra terminada, es decir que los ingresos costos y gastos serán reconocidos en el estado de resultados, cuando se hayan terminado la construcción de las viviendas.
- d) Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, la depreciación se lo realiza con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada.
  - 10 años para maquinaria de la construcción y equipo.
  - 5 años para vehículos.
  - 3 años para equipo informático.

## 3. FUENTES DE FINANCIAMIENTO

La empresa cuenta con dos fuentes básicas de recursos Financieros, fuentes propias y fuentes externas.

### a) FUENTES PROPIAS

Están constituidas por el aporte de capital inicial de su único accionista el ISSFA USD\$ 24.000 y las utilidades generadas que se han retenido en la empresa; más un aporte para futuras capitalizaciones por USD\$ 50.000, recursos estables que representan un 8.89% de sus activos a Diciembre del 2001.

### b) FUENTES EXTERNAS

Están constituidas por:

1. Avalúos para afiliados del ISSFA y personas particulares.
2. Fiscalización de obras civiles (PROYECTO HUANCAVILCA).

3. Corretaje por ventas de bienes raíces
4. Préstamos de Entidades crediticias.
  - a) Banco Rumíñahui
  - b) Banco del Pichincha (ECUHABITAT)
  - c) ISSFA
    - Créditos directos a la empresa
    - Prestamos FONIFA a clientes
    - Prestamos complementarios a clientes
  - d) Banco Ecuatoriano de la vivienda (bonos)
5. Comisiones por venta otros proyectos de vivienda
6. Preventas de viviendas

#### 4.- GESTION FINANCIERA

##### a) PROYECTOS LIQUIDADOS

En el año 2001 se ha liquidado el proyecto "LOS GERANIOS I" con 45 soluciones habitacionales, para su desarrollo se ha asignado los recursos suficientes provenientes de los clientes por un monto de USD\$ 422.510,54 cancelados con fondos propios, bono de la vivienda, préstamos ISSFA y préstamos del Banco Rumíñahui; todo esto para cubrir costos y gastos por USD\$ 390.755,42 dejando una utilidad para la empresa de USD\$ 31.755,12 al 31 de Diciembre se ha recaudado el 99%, el 1% corresponde a los trámites de dos bonos de clientes que se efectivizarán en los primeros meses del 2002.

##### b) CONSTRUCCIONES EN CURSO

Para la construcción de los proyectos de vivienda "PARAISO DEL NORTE Y RUTA DEL SOL" en igual forma se han asignado los recursos solicitados, valores provenientes de los clientes por pago de cuotas de entrada y prestamos al ISSFA por USD\$ 115.000 para la adquisición del terreno de "PARAISO DEL NORTE" y USD\$ 200.000 para el proceso constructivo de los dos proyectos, estos créditos fueron solicitados a corto plazo hasta la liquidación de los mencionados proyectos que se lo realizará máximo el mes de Abril del 2002.

##### c) OTROS SERVICIOS

Se han realizado varios trabajos de servicios de construcción, mantenimiento, fiscalizaciones, avalúos, adecuaciones, etc. Tales como:

1. Adecuación Sede Social de la Caballería Blindada, para la Comandancia General del Ejército por un monto de USD\$ 22.468,23 que fue ya liquidado.
2. Servicios de construcción casa Sargento Guzmán por un monto de USD\$ 9.571,58 liquidado.

3. Se ha realizado varias adecuaciones de departamentos del edificio Parque Inglés, baños y otros trabajos para el ISSFA por un valor de USD\$ 22.213,07
4. Por avalúos se han obtenido ingresos por USD\$ 17.495,43.
5. Por Fiscalización en el proyecto Huancavilca de acuerdo con el Convenio Fiduciario se ha facturado USD\$ 117.227,92.

d) CREDITO Y CARTERA

1. En el mes de Octubre se tramitó un crédito al ISSFA por USD\$ 362.000,00 el mismo que fue depositado en Noviembre y Diciembre el valor de USD\$ 200.000,00
2. Del valor total de ingresos esperados de los proyectos Paraíso del Norte y Ruta del Sol se ha recaudado.
  - a) Por cuotas de entrada, pago de casas al contado y cuotas mensuales USD\$ 908.583,73.
  - b) Por bonos de la vivienda USD\$ 16.200,00.
  - c) Se están tramitando los créditos de los clientes para la cancelación total de las casas en las siguientes entidades Financieras:
    - En el banco Rumiñahui USD\$ 889.694,14.
    - En el banco Pichincha USD\$ 158.578,82.
    - En otras Instituciones Financieras USD\$ 21.274,83
    - Bono de la vivienda USD\$ 23.400,00
    - Cuotas mensuales USD\$ 629.964,99
3. Para la entrega de las casas y escrituras, los pagos por cuotas y créditos deben estar totalmente cancelados, dando liquidez a la empresa con lo que se cubriría todas las obligaciones contraídas.

e) ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros se han efectuado ajustados a las normas Ecuatorianas de Contabilidad y se puede destacar lo siguiente:

1. BALANCE GENERAL

- a) Los activos Fijos representan el 3.28% del Activo total y el activo corriente el 96.69%. Esto significa que el 100% de los activos están vinculados directamente con las operaciones de la empresa.
- b) La empresa mantiene una estructura de financiamiento a corto plazo, ya que el total de deudas financian el 90.50% del Activo total. El patrimonio al cierre del periodo representa el 9.50%.
- c) Por utilizar la empresa el método de obra terminada para el registro de ingresos, los activos diferidos son los que mayor porcentaje ocupan en la estructura del Balance General, tanto en los Activos como los pasivos.

- d) El activo corriente que representa el 96.69% con relación al pasivo corriente de 90.50%, existe un margen de 6.19% para atender sus obligaciones a corto plazo.

## 2. BALANCE DE RESULTADOS

- a) Los costos y gastos Administrativos están cubiertos suficientemente. En gastos de Administración se nota un porcentaje elevado de 41% en virtud de no haberse liquidado dos proyectos que se lo realizará en el año 2002 y que han absorbido los gastos Administrativos en el 2001.
- b) Se aprecia que la utilidad operacional es de USD\$ 70.343,43 y la utilidad neta es de USD\$ 45.639,29, luego del pago a trabajadores y al Estado por impuesto a la renta.
- c) A pesar de que la empresa luego de haber cubierto los gastos Administrativos de los proyectos que se liquidarán en Abril del próximo año, ha obtenido una utilidad razonable en relación de su Capital Social.

## D.- ASPECTOS TECNICOS

En el aspecto técnico la Inmobiliaria ha venido desarrollando las siguientes actividades.

1. Planificación de proyectos de Urbanización y viviendas.
2. Construcción de Urbanización y viviendas.
3. Fiscalización de obras de Ingeniería.
4. Compra venta e intermediación de bienes Inmuebles.
5. Avalúos de Inmuebles.
6. Trámite para obtención del bono de la vivienda.

Durante el año 2001 la Inmobiliaria ha ejecutado los siguientes proyectos.

1. **Proyecto de vivienda "GERANIOS I"**  
Este proyecto se encuentra localizado en San José de Morán y consiste en la construcción de 40 viviendas de 76M<sup>2</sup> y 5 viviendas de 36m<sup>2</sup>. Todas las viviendas han sido entregadas a sus respectivos propietarios incluyendo las escrituras.
2. **Proyecto "RUTA DEL SOL"**  
Este proyecto se encuentra localizado en San Antonio de Pichincha vía a Rumicucho y consiste en la construcción de 64 viviendas en su primera etapa y 19 viviendas en la segunda etapa. Hasta diciembre del año 2001, el avance de obra se encuentra en un 90%.
3. **Proyecto "PARAISO DEL NORTE"**  
Este proyecto se encuentra localizado en la Parroquia Calderón y consiste en la construcción de 98 viviendas. Hasta el mes de Diciembre del año 2001 el avance de obra se encuentra en un 85%.
4. **Proyecto de vivienda "HUANCAVILCA CIUDAD DEL NORTE"**

Este proyecto se encuentra localizado en al ciudad de Guayaquil junto a la Urbanización "LOS SAMANES" y consiste en la construcción de 3500 viviendas divididas en 4 etapas. Hasta el momento se ha terminado la construcción de las manzanas A-B-C-D-F, las mismas que corresponden a al primera etapa del proyecto con un total de 714 viviendas.

Para el año 2002 se prevee iniciar los proyectos, Iñaquito, Amagasi del Inca, El Limonar, Geranios II, Quitumbe y la segunda etapa del proyecto Huancavilca.

En el aspecto técnico legal la Inmobiliaria se encuentra afiliada a la Cámara de Comercio, a la Cámara de la Construcción, y todos sus profesionales afiliados a los respectivos Colegios.

## **E.- ASPECTOS DE COMERCIALIZACION**

### **1. ANALISIS DE MERCADO**

La Gerencia General ha establecido como proceso reglamentario para la ejecución de un proyecto de vivienda el realizar un estudio anticipado del mercado, antes de iniciar el proceso de planificación, con el propósito de garantizar el éxito en la comercialización de las viviendas.

### **2. DIFUSION DE PROYECTOS**

La Inmobiliaria ha establecido como su grupo objetivo de mercado, los dos grandes sectores de nuestra sociedad.

- a) Militares en servicio activo y pasivo.
- b) La sociedad civil del Ecuador.

Para difundir los proyectos entre los miembros de las FF.AA. el equipo de comercialización ha realizado visitas periódicas a todas las Unidades Militares del país, a los Batallones Honoríficos y a las diferentes Asociaciones de Militares en servicio pasivo.

Para difundir los proyectos entre los miembros de nuestra sociedad civil, se han realizado visitas personales a las Instituciones publicas y privadas mas importantes del país. Además se ha utilizado la publicidad necesaria a través de los medios de comunicación colectiva.

Ha sido importante para los intereses de la empresa, la participación como expositores en la feria de la vivienda organizada por el Colegio de Ingenieros Civiles de Pichincha, en la Expo - Feria del Ejército 2001, en la Expo - Feria de la Construcción, organizada por la Cámara de la Construcción.

## **F.- CONCLUSIONES**

1. La Inmobiliaria Inmosolución en la actualidad mantiene una estructura de equipo y personal que le permite competir con éxito en el complicado mercado Inmobiliario de nuestro país.
2. A pesar del corto período de vida de la empresa y el limitado Capital Social que dispone, los resultados económicos del período 2001 son satisfactorios, ya que según el estado de Resultados arroja una utilidad operacional de USD\$ 70.343,43 dólares y una utilidad neta de USD\$ 45.639,29 equivalente al 26%, en relación al Patrimonio de la empresa.

#### G.- RECOMENDACIONES

1. En mi calidad de Gerente General de la empresa y como respuesta a las necesidades reales de la misma, recomiendo decidir un aumento de capital.
2. Se recomienda tramitar ante el Comité de Inversiones una línea de crédito directa del ISSFA hacia la Inmobiliaria.
3. Con el propósito de dar mayor liquidez a la empresa, se recomienda recapitalizar las utilidades del ejercicio del año 2001.

Atentamente,

**GERENTE GENERAL**



**ING. MILTON CORDOVA A.  
CORONEL E.M.**

<b>Distribución:</b>	Original	Dest.
	Copia	Arch.

MC/ma