

## INFORME DE GERENCIA AÑO 2002

Señores

ACCIONISTAS DE LA INMOBILIARIA INMOSOLUCION S.A.

Presente

De mis consideraciones:

De conformidad con lo establecido con 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 2002.

### **A. CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL 2002.**

El plan operativo de Inmosolución para el ejercicio 2002 estuvo sustentado en 2 planes básicos; un plan de construcciones y un plan Administrativo con sus respectivos programas y proyectos.

#### **1. PLAN BASICO DE CONSTRUCCIONES**

El plan básico de construcciones constó de los siguientes proyectos:

##### **a. PROYECTO PARAÍSO DEL NORTE**

El objetivo de este proyecto se resume en la culminación del proceso constructivo de 98 viviendas ubicadas en el sector de Calderón; Todas las unidades de vivienda han sido concluidas, quedando pendiente el proceso de entrega - recepción a sus propietarios una vez que arreglen sus cuentas pendientes.

##### **b. PROYECTO RUTA DEL SOL**

El objetivo de este proyecto fue el de culminar con el proceso constructivo de 79 viviendas y 4 locales comerciales ubicados en el sector de Rumicucho, Parroquia San Antonio de Pichincha; Todas las unidades de vivienda han sido concluidas, y se ha procedido a iniciar el proceso de entrega - recepción de las unidades de vivienda a los propietarios que han cancelado sus cuentas pendientes.

##### **c. PROYECTO EL LIMONAR**

El objeto de este proyecto fue el de construir 43 unidades de vivienda de 90m<sup>2</sup>, en el sector de San Antonio de Pichincha, el avance de obra se cuantifica en el 95% faltando únicamente la colocación de adoquines en la

vía de entrada al proyecto y en los parqueaderos; Los primeros días de Mayo del 2003 se procederá a la entrega de las viviendas a los propietarios, previo la cancelación total de los valores adeudados.

**d. PROYECTO GERANIOS II**

El objeto de este proyecto fue el de construir 33 unidades de vivienda de 75m<sup>2</sup>, en el sector de San José de Morán. Este objetivo no fue cumplido por cuanto luego de que el Municipio de Quito aprobó el proyecto, no extendió el permiso de construcción, aduciendo que el caudal de agua en el sector no era suficiente para abastecer a nuevos conjuntos de vivienda, y que se emitirá el permiso de construcción una vez que se ponga en funcionamiento la represa de Salve Fachada.

Sin embargo se encuentran construidas las casas modelos correspondientes, y el cerramiento perimetral del conjunto.

**e. PROYECTO RESIDENCIA ESTRELLA**

El objetivo de este proyecto fué el de construir una casa de 3 pisos en un terreno de propiedad del señor Estrella ubicado en el sector de Bellavista, a cambio de la entrega de un terreno de 6.361m<sup>2</sup>, en el mismo que se construyó el proyecto "El Limonar" la Residencia mencionada esta totalmente terminada y se ha entregado a su propietario.

**f. PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN "HUANCAVILCA EN ALIANZA CON LA EMPRESA CONSTRUECUADOR .**

El objetivo de este proyecto para el año 2002 fue el de realizar la Fiscalización del proceso constructivo, ejecutar las ventas de las unidades de vivienda, y llevar adelante el proceso operativo de las construcciones de las manzanas H - M - I del conjunto habitacional Huancavilca compartiendo responsabilidades con la empresa Construecuador. Hasta el 31 de Diciembre del año 2002 se ha logrado un avance de obra del 70% en las manzanas H - M - I la misma que está constituida por 419 viviendas.

**2. PLAN BASICO ADMINISTRATIVO**

**a. PROYECTO DE AVALUOS**

El objetivo de este proyecto es el de ejecutar con la mayor confiabilidad los avalúos de unidades de vivienda, previo al desembolso de los créditos otorgados por el ISSFA y otras Instituciones.

Durante el año 2002, se han realizado 200 avalúos e inspecciones en el área Urbana y rural de la ciudad de Quito.

**b. PROYECTO CENTRO COMERCIAL PARQUE INGLES**

El objetivo de este proyecto fue el de realizar las adecuaciones de los 44 locales comerciales del Centro Comercial Parque Inglés, y proceder a la venta o al arriendo de los mismos. Durante el año 2002 se ha procedido al arreglo y al arriendo de 36 locales, comerciales quedando 8 disponibles.

**c. PROYECTO CORRETAJE**

El objetivo de este proyecto fue el de adecuar y vender 27 departamentos simples y 10 dúplex ubicados en el edificio Parque Inglés de los cuales se han vendido 11 departamentos simples y 2 dúplex; es necesario aclarar que por disposición de la Dirección General, el ISSFA firmó un Contrato de Corretaje con la empresa Madegal durante 6 meses, sin obtener ningún resultado positivo, en este tiempo Inmosolución entregó la exclusividad de ventas a la empresa antes mencionada.

**d. PROYECTO BLOQUERA**

El objetivo de este proyecto se resume en el autoabastecimiento de bloque y adoquín, abaratando los costos de producción y comercialización en nuestros proyectos. El objetivo se ha cumplido, obteniendo utilidades razonables de acuerdo a la realidad de este tipo de negocio.

**B. CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES ADOPTADAS POR EL CONSEJO DIRECTIVO, JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS, Y EL DIRECTORIO DE LA EMPRESA.**

- a. En cumplimiento a la disposición emitida con fecha 20 de Marzo del 2002 por el Consejo Directivo del ISSFA, la Inmobiliaria Inmosolución comunicó al señor Ingeniero Hernán Bayas contratista de Fiscalización en el proyecto Huancavilca, que no se renovaría el contrato en el año 2003, ya que Inmosolución cumplirá dicha actividad por administración directa desde el 1ro de Enero del año antes mencionado, responsabilidad que la está cumpliendo hasta la presente fecha.
- b. En acatamiento a la disposición, del Consejo Directivo de desarrollar sistemas de construcción alternativos de vivienda de interés social y luego de realizar en forma responsable los estudios técnicos y económicos necesarios, en la actualidad las viviendas del proyecto Quitumbe se están construyendo con losas de cimentación en reemplazo de plintos, y las losas de entrepiso y de cubiertas se las construye utilizando viguetas y bovedillas prefabricadas, con lo cual se ha logrado disminuir los costos generales de las viviendas.
- c. En respuesta a la disposición de realizar un estudio para encontrar soluciones de venta del Complejo habitacional Parque Inglés y del centro comercial, el ISSFA firmó un contrato de exclusividad con la empresa MADEGAL para la comercialización de dichos inmuebles a los emigrantes en los EE.UU., tomando en cuenta que dicha empresa tenía sus oficinas en Nueva York y el soporte crediticio de la Mutualista Pichincha. Decisión que no dio los frutos esperados.

d. En cumplimiento a la disposición del Consejo Directivo, se suspendieron todos los contratos de personal realizados a través de MANPOWER y se firmaron los contratos de trabajo con dependencia directa de Inmosolución.

e. Con fecha 27 de Mayo del 2002 se realiza una sesión extraordinaria y Universal de la Junta General de Accionistas, en la cual se decide aumentar el capital social de la empresa de USD\$ 24.000,00 a USD\$ 641.000,00; mediante la capitalización de utilidades de los años 1999, 2000, 2001 y una compensación de créditos. Además se reforman los siguientes artículos sociales, los cuales en adelante diran:

**ARTICULO QUINTO.- CAPITAL.-** El capital suscrito y pagado de la compañía es de SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, dividido en seiscientos cuarenta y un mil acciones de un dólar cada una, ordinarias y nominativas, iguales e indivisibles. **ARTICULO SEXTO ACCIONES.-** Las acciones serán nominativas y ordinarias las cuales estarán numeradas desde el cero al seiscientos cuarenta y un mil inclusive.- Cada acción da derecho en proporción a su valor pagado a voto en la Junta General y a participar en la utilidades y a los demás derechos establecidos en la Ley". **ARTICULO DECIMO OCTAVO.-** agregar al final, los constantes en lo previsto, en el artículo doscientos treinta y cuatro de la Ley de compañías. **ARTICULO DECIMO NOVENO.-** sustitúyase el artículo doscientos ochenta por el "artículo doscientos treinta y ocho de la ley de Compañías. **ARTICULO VIGÉSIMO.-** suprimase "la persona que la Junta designare" y sustitúyase por lo siguiente "elegido por los concurrentes".- **ARTICULO VIGÉSIMO SEGUNDO.-** sustitúyase el artículo doscientos veinte y seis, por el "artículo doscientos trece de la Ley de Compañías".- **ARTICULO VIGÉSIMO OCTAVO.-** cámbiese por el siguiente, "El Presidente o quien haga sus veces fijará las reuniones del Directorio en forma mensual".- **ARTICULO TRIGÉSIMO.-** Suprimase "de por lo menos dos" y agregar "simple".- **ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO.-** Agregar dos literales "i) Supervisar los actos e informes del Gerente General, j) Autorizar de manera periódica los montos máximos en los que el Presidente y el Gerente General de la Compañía podrán obligarse".- **ARTICULO TRIGÉSIMO QUINTO.-** Suprimir "y aún indefinidamente".- **ARTICULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO.- INTEGRACIÓN Y PAGO DEL CAPITAL.-** El capital suscrito y pagado de la compañía es de SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.- **CUADRO DE INTEGRACIÓN DE CAPITAL.**

ACCIONISTA C. ANTERIOR	AUMENTO CAPITAL	NUMERO DE CAPITAL ACTUAL	ACCIONES
ISSFA	USD\$ 24.000,00	617.000,00	641.000,00 641.000

Por cuanto el detalle de estas resoluciones constan en el acta de sesión extraordinaria y universal de la Junta General de Accionistas efectuada el día veinte y siete de mayo del dos mil dos, solicita al señor notario se la protocolice como habilitante el acta de dicha Junta.

- f. En cumplimiento a la decisión del Directorio de adquirir los locales comerciales, bodegas y parqueaderos del centro comercial Parque Inglés, se elaboró un contrato de Leasing por un valor total de USD\$ 1'552.009,10 pagaderos en 5 anualidades de USD\$ 462.988,45, valor que ha sido provisionado en el Balance del ejercicio económico del año 2002.
- g. La Inmobiliaria Inmosolución en cumplimiento a la disposición emitida por el Directorio con fecha 2 de Abril del 2002 presenta para su aprobación los planos Arquitectónicos y estructurales de los proyectos Dinastía y Quitumbe, proyectos que actualmente se encuentran en ejecución.
- h. De la misma forma con fecha 8 de Noviembre del 2002 la Inmobiliaria informa al Directorio que el anteproyecto de Urbanización Jardines de Amagásí, ha sido aprobado por la Dirección Metropolitana de Territorio y vivienda del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, con lo cual se puede iniciar el proceso de Comercialización de los lotes, responsabilidad que ha sido tomada por el ISSFA bajo su propia reglamentación.

#### C. INFORMACIÓN SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS

- a. Con el propósito de optimizar la administración de la empresa y tratando de encontrar un equilibrio entre el costo - beneficio, se decidió unificar la Gerencia Administrativa con la Gerencia de Comercialización, y reorganizar la oficina de ventas mediante la contratación de funcionarios cuyos perfiles profesionales garanticen un alto nivel de eficiencia en el desarrollo de sus actividades específicas.
- b. Con la respectiva autorización del Directorio se creó y se puso en funcionamiento la sucursal de Inmosolución en la ciudad de Cuenca, con el propósito de planificar y ejecutar un proyecto de vivienda en los terrenos de propiedad del ISSFA ubicados en las calles Antonio Moscoso y 10 de Agosto, el mismo que actualmente se encuentra suspendido, ante la posición autoritaria de la Directora de Planificación del Municipio de Cuenca, la misma que ha recomendado al señor Alcalde que no dé trámite a la aprobación del anteproyecto si previamente no se entrega al Municipio el 33% de la superficie total de los terrenos, sin ningún costo para la Institución antes mencionado, por este motivo se hace necesario tomar una decisión definitiva en relación a la existencia de esta sucursal.
- c. El Ilustre Municipio de Guayaquil en una decisión unilateral cambió el trazado de la Avenida Isidro Ayora alterando el plan masa inicial del proyecto Huancavilca, motivo por el cual fueron afectados con el paso de la vía las manzanas M1-N-J-K. Por el mismo motivo se suspendió el trámite de autorización de ventas para las manzanas H-M-I-G y como consecuencia de esta suspensión no se puede legalizar la propiedad horizontal ni las escrituras de este sector de viviendas. Tampoco se podrá

obtener el flujo de créditos desembolsados por las diferentes entidades financieras.

- d. Se ha contratado con la empresa VENTURE, la creación e instalación de un Software integrado, que se adapta al objeto social de la empresa y a las actividades técnicas que realiza, esto es cálculo estructural, factibilidades, presupuestos, análisis de precios unitarios, Contabilidad, ventas, control de bodegas, crédito y cartera etc. Con la instalación de este sistema se hacen mas eficientes las actividades operativas y de control incluyendo el avance de obras, el control de bodegas y el consumo de materiales en los diferentes proyectos.
- e. Con fecha 1ro de Enero del 2003 se organizó la oficina de Fiscalización en Guayaquil con dependencia directa de la oficina de Quito. Actualmente laboran en dicha oficina tres Ingenieros Civiles, un Arquitecto, y una secretaria. Los profesionales de la Ingeniería son especialistas en Fiscalización de proyectos.

## **D. ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA.**

### **1. POLÍTICAS 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 por lo tanto los Estados Financieros de la empresa están presentados de acuerdo a las normas de Contabilidad en vigencia.
- b. El registro de las construcciones, se lo ha realizado 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.
- c. Los activos fijos están registrados al costo de adquisición, la depreciación se lo realiza utilizando 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.

### **2. FUENTES DE FINANCIAMIENTO**

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

#### **a. Fuentes propias**

En el año 2002 las fuentes propias de financiamiento, están constituidas por el aporte de capital inicial de su único accionista el ISSFA de USD\$ 24.000 hasta el 19 de Noviembre del 2002, en que se realiza el aumento de capital por el monto de USD\$ 617.000,00, mediante la capitalización de utilidades de los años 1999, 2000, 2001 y una compensación de créditos, fijando un capital social de USD\$ 641.000,00.

**b. Fuentes Externas**

Las fuentes externas están constituidas por:

- 1) Avalúos para afiliados del ISSFA y personas particulares.
- 2) Fiscalización de obras civiles .
- 3) Corretaje por ventas de bienes raíces.
- 4) Prestamos del FONIFA otorgados a los afiliados del ISSFA.
- 5) Créditos del ISSFA para la empresa
- 6) Ministerio de la vivienda (BONOS).
- 7) Valores recaudados por preventas de viviendas.

**3. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPALES INDICES FINANCIEROS DE DE LA EMPRESA.**

En la actualidad el análisis de los Estados Financieros constituye la herramienta mas efectiva para evaluar el funcionamiento pasado, presente y futuro de una empresa. Se utilizan diferentes técnicas para juzgar determinados aspectos del funcionamiento corporativo, siendo el análisis de las razones financieras, el método mas utilizado y mas efectivo.

En el caso particular de Inmosolución, se analizaron los siguientes índices:

**a. INDICES DE LIQUIDEZ**

**1) Índice de Solvencia**

Para el año 2001 presenta un índice de solvencia de 1.07 y para el año 2002 un Índice de Solvencia de 1.18; si consideramos que este índice nos conduce a determinar la capacidad que tiene la empresa para cancelar sus obligaciones a corto plazo, podemos deducir que el Índice de Solvencia ha subido en el año 2002 y por cada dólar que debe tiene una capacidad de pago de 1.18, por lo tanto podemos afirmar que Inmosolución es una empresa solvente.

**2) Índice de liquidez (Prueba ácida)**

Para el año 2001 presenta un Índice de liquidez de 1.07 y para el año 2002 un Índice de liquidez de 1.17; Si consideramos que el índice estándar o aceptable en este tipo de empresa va de 0.8 a 1.2, podemos afirmar que Inmosolución está en plena capacidad de cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

**b. INDICES DE ROTACIÓN DE INVENTARIOS**

### **1) Rotación de Inventarios**

En el año 2001 el inventario rotó 229 veces y en el 2002, 29 veces. Estos resultados nos demuestran que no hubo inventario inicial en el 2001, ya que todo el material se utilizó directamente en la obra a diferencia del año 2002 en donde se observa que aumentó el inventario promedio, sin embargo se sigue demostrando que el material adquirido es utilizado inmediatamente en la obra, y por lo tanto no existen materiales improductivos.

### **2) Cuentas por cobrar**

Durante el año 2001 se ha podido cobrar la cartera cada 102 días en promedio considerando, que los proyectos de vivienda ejecutados fueron pequeños, de corta duración y se vendieron fundamentalmente a militares, los mismos que pagan casi al contado mientras que en el año 2002 la cartera se ha cobrado cada 251 días, ya que los proyectos fueron mas grandes y vendidos a crédito, mediante el pago del 10% de entrada, el 30% durante el proceso de construcción, y el 60% de la cartera cuando las viviendas están terminadas; En este tipo de empresa se considera normal este tiempo de recuperación de la cartera.

## **c. ESTRUCTURA FINANCIERA**

### **1) Endeudamiento**

Siendo para este tipo de empresas; 0.5 el valor estándar o aceptable, en el caso de Inmosolución presenta un valor de 0.9 para el año 2001 y 0.83 para el año 2002, lo que nos lleva a concluir que la mayor parte de los proyectos se han construido con financiamiento de terceros, o sea casi sin riesgo para los accionistas de la empresa.

### **2) Apalancamiento**

Los cálculos realizados para Inmosolución presentan un valor de 0.09 para el año 2001 y 0.16 para el año 2002, o sea que el apalancamiento ha crecido con el paso del tiempo ya que en la actualidad de cada dólar de inversión 0.84 pertenece a terceros y 0.16 a los socios de la empresa, sin querer decir que tiene un alto nivel de endeudamiento por cuanto conforme los compradores depositan su dinero, el proceso constructivo avanza en las mismas proporciones, situación que no restringe la posibilidad de obtener créditos en las Entidades Financieras.

En otras palabras para el año 2002 por cada dólar que arriesga el Socio, la empresa invierte USD\$ 6,0.

## **d. INDICE DE RENTABILIDAD**

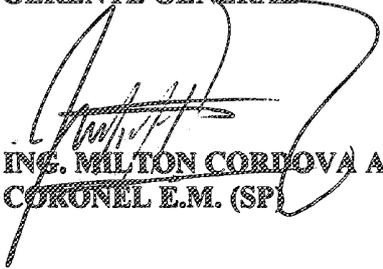
### **1) Rentabilidad del Patrimonio**

Para el año 2001 la rentabilidad del patrimonio es del 29%, y para el año 2002 es del 35%, si consideramos, el interés que reconocen las entidades financieras (5%) y el porcentaje de inflación vigente en el país (9%) podemos concluir que la actividad de la empresa ha sido rentable para los Accionistas, rentabilidad que va mejorando con el paso del tiempo,

**E. RECOMENDACIONES**

- a. Dar las facilidades necesarias para que Inmosolución continúe realizando sus propios proyectos, para que pueda autofinanciar sus actividades y generar utilidades para el ISSFA.
- b. Permitir que la Inmobiliaria intervenga en la Fiscalización de los proyectos de vivienda a ejecutarse mediante alianzas estratégicas.
- c. Buscar una línea de crédito del exterior para financiar la ejecución de los proyectos de vivienda.
- d. Buscar una línea de crédito del exterior para ampliar los prestamos a los afiliados del ISSFA, mejorando los montos actuales.
- e. Realizar los trámites necesarios ante la Alcaldía de Cuenca para que la Sucursal de Inmosolución con Sede en esa provincia pueda continuar con la planificación del proyecto de vivienda.
- f. Analizar la posibilidad de terminar el proceso de urbanización de los terrenos de Quitumbe con financiamiento del ISSFA.
- g. Se recomienda que las utilidades del presente ejercicio sean repartidas a los Accionistas.

Atentamente,  
**GERENTE GENERAL**



**ING. MILTON CORDOVA A.**  
**CORONEL E.M. (SP)**