

87857

INFORME DE GERENCIA AÑO 2003

Señores

Accionistas de la Inmobiliaria Inmosolución S.A

Presente

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 Compañía, 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 2003.

A.-CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2003

El plan operativo de Inmosolución preparado para el ejercicio del año 2003 estuvo sustentado en dos 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 entrega de las viviendas terminadas a sus respectivos propietarios que hayan cumplido con sus obligaciones económicas. De las 98 viviendas que contemplaba el proyecto hasta la presente fecha se han entregado 96 quedando 2 viviendas por entregar las mismas que están sometidas a un proceso de control de humedades aparecidas en el sector del área social.

b.- Proyecto Ruta del Sol

El objetivo de este proyecto fue el de proceder a la entrega de 79 viviendas y 4 locales comerciales construidos en el sector de San Antonio de Pichincha vía a Rumicucho; Hasta la presente fecha se han entregado 64 viviendas y 2 locales comerciales, 8 compradores han reciliado sus contratos por no haber sido aprobados los respectivos préstamos, restan 7 viviendas por entregar, y 2 locales comerciales.

c.- Proyecto el Limonar

El objeto de este proyecto fue el de terminar el proceso constructivo de 43 unidades de vivienda de 90m² en el sector de San Antonio de Pichincha, e iniciar el proceso de entrega de las viviendas a sus respectivos propietarios. Hasta la presente fecha se ha terminado la construcción de las 43 unidades

de vivienda y se han entregado 40 viviendas, restan por entregar 3 unidades de vivienda.

d.- Proyecto Geranios II

El objeto de este proyecto fue el de construir 33 unidades de vivienda de 75m² en el sector de San José de Moran. 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 potable disponible para ese sector no era suficiente para abastecer a nuevos conjuntos de vivienda, y que se emitirá el permiso una vez que se ponga en funcionamiento la represa Salve Facha en toda su capacidad

e.- Proyecto Dinastía

El objeto de este proyecto fue el de construir el 50% del edificio Dinastía, el mismo que se lo define por la construcción de un edificio de 2 subsuelos y 8 pisos altos. Los 2 subsuelos serían destinados a la construcción de parqueaderos, y los 8 pisos altos serían destinados a la construcción de 9 locales comerciales, 27 departamentos desde 64,38m² hasta 110.20m², 11suits. Durante el ejercicio del año 2003 ha avanzado la obra en un 65% cumpliendo con lo programado

f.- Proyecto Quitumbe Manzana 14p

El objeto de este proyecto fue el de construir el 70% de 52 viviendas unifamiliares, 8 departamentos 2 suites y 5 locales comerciales. Hasta la presente fecha se registra un avance de obra del 70% de la construcción cumpliendo de esta manera con lo programado en el plan operativo.

g.- proyecto amagasi del inca

El objeto de este proyecto fue el de planificar y construir el 35% de una urbanización totalmente cerrada, desarrollada en un terreno de 157292m² sobre el que se implantarán 246 lotes totalmente urbanizados y amplias áreas recreativas. Hasta la presente fecha el proyecto presenta un avance de obra igual al 30%, determinando un retraso del 5%.

h.-Proyecto "Huancavilca Ciudad del Norte.

Este proyecto se lo ejecuta mediante una alianza estratégica con la empresa constructora Construecuador. El objeto de este proyecto fue el de comercializar, y realizar la fiscalización del proceso constructivo de 216

viviendas concentradas en las manzanas E1,E2.G, y completar el proceso de fiscalización de 419 viviendas concentradas en las manzanas H,I,M. Hasta la presente fecha se encuentra en un 98% de avance de obra, el 2% restante se irá completando durante el proceso de entrega recepción de las viviendas a sus propietarios.

2.-PLAN BASICO ADMINISTRATIVO

a.- Proyecto de avalúos.

El objetivo de este proyecto fue el de ejecutar con la mayor confiabilidad los avalúos de las unidades de vivienda, previo al desembolso de los créditos hipotecarios otorgados por el ISSFA. Durante el año 2003 se han

realizado 350 avalúos e inspecciones en el área urbana y rural de la ciudad de Quito. El monto de recaudación previsto para este proyecto fue de 22681 dólares, habiendo recaudado 20916 dólares.

b.- Proyecto corretaje.

El objetivo de este proyecto fue el de vender 16 departamentos simples, arrendar 8 departamentos duplex, y 44 locales comerciales en el edificio Parque Ingles. Hasta el cierre del ejercicio 2003 se han vendido 2 departamentos simples, y se encuentran en proceso de negociación con la Comandancia General del Ejercito 14 departamentos simples, además se han arrendado 6 departamentos duplex El monto de recaudación previsto para este proyecto fue de 25000 dólares, habiendo recaudado 24465 dólares.

c.- Proyecto Bloquera.

El objetivo de este proyecto se resume en el autoabastecimiento de este material a los diferentes proyectos de vivienda contemplando un ingreso total de 8000 dólares. El valor recaudado alcanza los 5409 dólares, ya que la fábrica de bloques comenzó a operar en el mes de abril del año 2003, debido a las dificultades encontradas para obtener el permiso para el tendido de la red eléctrica.

d.- Proyecto de inversiones.

El objetivo de este proyecto fue el de realizar las mejores inversiones posibles con los valores disponibles en la empresa después de cumplir con el flujo de efectivo programado para los diferentes proyectos. Según el plan operativo preparado para el ejercicio económico del año 2003 se contemplan ingresos por un valor de 14400 dólares, pero se ingresan efectivamente 16625 dólares.

e.- Proyecto arriendos.

El objetivo de este proyecto fue el de realizar la publicidad necesaria para vender o arrendar el mayor número de locales comerciales del centro comercial Parque Ingles. Según lo planificado en este proyecto se preveen ingresos por un valor de 25118 dólares habiendo recaudado 30256 dólares en forma efectiva.

B.- CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIONES ADOPTADAS POR LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y EL DIRECTORIO DE LA EMPRESA

1.- Destino de las utilidades del ejercicio económico del año 2003

La Junta General de Accionistas de la empresa Inmosolución mediante resolución adoptada con fecha 2 de Septiembre del 2003 dispuso que las utilidades generadas en el ejercicio económico del 2002 sean repartidas a los Accionistas. En cumplimiento a esta disposición se procede a depositar 60934,48 dólares en la cuenta corriente del ISSFA situación que se informa mediante oficio 2003-00205-GAF del 31 de Diciembre del 2003.

2.- Destino de la oficina de la ciudad de Cuenca

Con el propósito de mantener un organismo de coordinación entre el ISSFA y el Municipio de Cuenca para llevar adelante la planificación general del proyecto de construcción que permita el levantamiento de la afectación impuesta a los terrenos de propiedad del ISSFA ubicados en las Avenidas 10 de Agosto y Antonio Moscoso el Directorio de la empresa decidió mantener la oficina en dicha ciudad. Para financiar el desarrollo de sus actividades se dispuso la planificación y ejecución de un proyecto de vivienda de interés social, el mismo que se encuentra en pleno desarrollo.

3.- Tercerización de un grupo de trabajadores de Inmosolución

Una vez realizadas las consultas Jurídicas del caso, el Directorio dispuso que los trabajadores temporales de la empresa sean contratados a través de una tercerizadora, mientras que los trabajadores permanentes deben constar en la nómina de Inmosolución. En cumplimiento a esta disposición actualmente existen 28 trabajadores en nómina y 13 trabajadores contratados a través de Manpower.

4.- Elaboración del reglamento operativo de la empresa

Con el propósito de que la empresa disponga de un documento oficial que permita normar las futuras intervenciones de los órganos de control del Estado, el Directorio dispuso que se prepare un reglamento operativo que recopile y norme los aspectos trascendentales en la administración general de la empresa. En cumplimiento a esta disposición se preparó un borrador de reglamento y se envió al ISSFA para su revisión, rectificación, o aprobación.

C.- ANALISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA

1.- Políticas Contables

a.- Las políticas contables que rigen en la empresa están basadas en las normas 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 haya terminado la construcción de las viviendas.

c.- Los activos fijos se encuentran registrados a su valor de 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 el equipo informático

2.- Fuentes de Financiamiento

La empresa en la actualidad cuenta con dos fuentes básicas de recursos financieros:

a.- Fuentes propias

Para el ejercicio económico del año 2003 las fuentes propias de financiamiento, estuvieron constituidas por el aporte del capital social de su único Accionista, el ISSFA con un monto total de 641000 dólares

b.- Fuentes externas

Las fuentes externas están constituidas por:

- Valores cobrados por avalúos a los afiliados del ISSFA y a personas particulares.
- Valores cobrados por fiscalización de obras
- Valores cobrados por corretaje de bienes raíces
- Valores cobrados por la preventa de viviendas
- Valores cobrados a las entidades bancarias por créditos otorgados a los compradores de las viviendas.

3.- Análisis de los principales índices Financieros de la empresa.

El análisis de los principales índices financieros constituye la herramienta mas efectiva para evaluar el funcionamiento de una empresa. En el caso de Inmosolución se analizaron las siguientes razones financieras:

a.- Índice de liquidez

1) Índice de Solvencia

Según los datos que constan en el balance general de la Inmobiliaria Inmosolución el índice de solvencia para el año 2003 es de 3,28. Si consideramos que este índice nos conduce a determinar la capacidad que tiene la empresa para cancelar sus obligaciones a corto plazo podemos concluir que por cada dólar que debe la empresa tiene una capacidad de pago de 3.28 dólares, presentándose de esta manera como una empresa sumamente solvente.

2) Índice de liquidez (Prueba ácida)

Inmosolución para el año 2003 presenta un índice de liquidez de 1,76; Si consideramos que el índice estándar o aceptable para este tipo de empresas es de 0,8 a 1,2, podemos afirmar que la empresa está en plena capacidad de cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

b.- Índice de rotación de Inventarios

1) Rotación de cuentas por cobrar

El período de rotación de las cuentas por cobrar es de 0,86, y el período de cobranza es de 419 días. Considerando el sistema de financiamiento de la empresa, las facilidades de pago permitidas a sus clientes y el sistema de registro que se aplica en la empresa con la modalidad de obra terminada se puede concluir que el trabajo de crédito y cartera es eficiente.

2) Rotación de existencias

Durante el año 2003 el inventario de la empresa rotó 36 veces o sea cada 10 días, demostrando que tiene un excelente nivel de rotación de sus inventarios debido a que la mayor parte de materiales son de uso inmediato en las respectivas obras, y que en las bodegas se mantiene únicamente lo indispensable.

c.- Estructura Financiera

1) Razón de endeudamiento

La empresa presenta un índice de endeudamiento de 0,79 lo que nos demuestra que existe un perfecto equilibrio entre el aporte de los accionistas con el aporte de los clientes. Es necesario aclarar que Inmosolución no ha contraído créditos con ninguna entidad financiera evitando generar costos financieros. El valor estadístico de este índice para este tipo de empresas es de 0,5.

2) Razón de apalancamiento

La empresa presenta un índice de apalancamiento de 0,14, o sea que de cada dólar que la empresa invierte 86 centavos pertenecen a los clientes, y 14 centavos pertenecen a los Accionistas, motivo por el cual el riesgo de los Accionistas es mínimo. Para este caso particular se considera que el nivel de endeudamiento es normal ya que todos los recursos que se recibe de los compradores se los invierte en el proceso constructivo.

d.- Índice de Rentabilidad

Rentabilidad del Patrimonio

La empresa presenta un índice de rentabilidad del patrimonio del 31%. Si comparamos con el costo de oportunidad en otro tipo de inversiones, y la tasa de interés legal reconocida por las Entidades Bancarias, podemos concluir que las actividades comerciales de la empresa son rentables.

D.- DECLARACIÓN DE LICENCIA

La Gerencia General de la empresa "La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución" declara que mediante contrato de compra venta firmado el 4 de Diciembre del 2002 adquirió a la empresa VENTURE el derecho al uso del Software para automatizar los procesos administrativo, comercial, contable y técnico de la empresa, con los siguientes módulos:

1. Planificación y presupuesto de proyectos
2. Ejecución de proyectos
3. Compras e inventarios de materiales
4. Cuentas por pagar
5. Inventario de proyectos de Ventas
6. Cuentas por cobrar
7. Tesorería y Bancos
8. Contabilidad
9. Activos fijos.

E.- RECOMENDACIONES

- 1.- Dar el apoyo necesario para que la empresa continúe realizando sus propios proyectos de vivienda, situación que le permitirá autofinanciar sus actividades técnicas y generar significativas utilidades en beneficio de los afiliados del ISSFA.
- 2.- Se recomienda que la alianza estratégica con la empresa Construecuador se mantenga máximo hasta terminar con las diferentes etapas de planificación y construcción previstas en el plan masa implantado en el lote de terreno de 48 hectáreas denominado "EL TEJAR"
- 3.- Ejecutar en el menor tiempo posible el plan masa para el desarrollo futuro de proyectos en los terrenos de propiedad del ISSFA ubicados en el sector de Huancavilca en prevención de futuras invasiones.
- 4.- Una vez obtenidos los permisos del Municipio de Santo Domingo de los Colorados se recomienda comercializar los terrenos, reteniéndose únicamente el macro lote mejor ubicado con el propósito de desarrollar proyectos de vivienda en beneficio de los afiliados que habitan en esa ciudad.
- 5.- Una vez levantadas las afectaciones que pesan sobre los terrenos de propiedad del ISSFA ubicados en la ciudad de Cuenca, se recomienda comercializar dichos terrenos por el alto costo que representan, o establecer una alianza estratégica con alguna empresa inversionista que aporte el capital de riesgo para el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- 6.- Dar el apoyo necesario para que la oficina de Cuenca continúe ejecutando proyectos de vivienda de interés social en beneficio de los afiliados del ISSFA que residen en esa ciudad.
- 7.- Se recomienda que se elabore un documento jurídico que permita legalizar el paso de las utilidades del proyecto Huancavilca directamente en beneficio del ISSFA.
- 8.- Se recomienda que las utilidades generadas durante el ejercicio económico del año 2003 sean repartidas a los Accionistas.

Atentamente
GERENTE GENERAL



ING. MILTON CORDOVA
CORONEL DE E. M.(SP)