

## INFORME DE GERENCIA DE LA INMOBILIARIA INMOSOLUCION POR EL AÑO 2004

Señores Accionistas  
Presentes

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 informe relacionado con las labores desarrolladas por la empresa durante el ejercicio del año 2004.

### A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2004

El plan operativo de Inmosolución preparado para el ejercicio del año 2004 estuvo sustentado en dos programas básicos; un programa de construcciones y un programa administrativo.

#### 1.- Programa de construcciones

El programa de construcciones constó de los siguientes proyectos:

##### a.-Proyecto edificio Dinastía

El objetivo de este proyecto se refiere a la construcción de un edificio de hormigón armado en un terreno de propiedad del ISSFA ubicado en el sector de Iñaquito entre las calles Joaquín Auz e Iñaquito. El edificio en mención lo conforman 2 subsuelos destinados a la construcción de 40 parqueaderos, la planta baja destinada a la construcción de 9 locales comerciales, y 7 plantas altas destinadas a la construcción de 38 departamentos y suites.

La construcción del edificio se concluyó en el mes de Noviembre y actualmente se está entregando a los compradores previo la cancelación total del valor pactado mediante la firma de un compromiso de compra- venta. La utilidad generada en este proyecto asciende a la suma de 332.145,97. La utilidad programada para este proyecto según la factibilidad fue de 254.562,48

##### b.-Proyecto de urbanización Jardines de Amagasi

El objetivo de este proyecto fue el de construir una urbanización completamente cerrada en un lote de terreno de propiedad del ISSFA ubicado en el sector de Amagasi del Inca entre las calles de las Orquídeas y Avigirias. La urbanización mencionada esta conformada por 255 lotes de terreno con superficies variables y dotados de extensas áreas verdes y campos deportivos. El proyecto se encuentra totalmente terminado en lo referente al proceso constructivo y se están realizando los trámites legales para entregar las áreas verdes al Municipio de Quito e iniciar el proceso de escrituración de los lotes que han sido cancelados en su totalidad. Este proyecto no se ha liquidado en forma definitiva por cuanto se están ejecutando pequeños trabajos de infraestructura de servicios en el macro lote N° 174. La utilidad aproximada de este proyecto es de 1'463.676,69 US Frente a una utilidad programada según la factibilidad de 1'366.852,66.

##### c.-Proyecto Paraíso del Sur Manzana N° 14

El objetivo de este proyecto fue el de construir 52 viviendas unifamiliares, 10 departamentos, 5 locales comerciales, y 86 parqueaderos en un lote de terreno de propiedad del ISSFA ubicado en el sector de Quitumbe entre las calles Amaru- Ñan y Av. Rumichaca. Las unidades de vivienda programadas se encuentran totalmente terminadas y se están entregando a sus respectivos propietarios previo la cancelación del valor total de las viviendas. La utilidad programada según la factibilidad fue de

144.691,95 y la utilidad real obtenida según la liquidación final ha sido de 207.362,27, cabe mencionar que hasta la presente fecha faltan por vender 3 departamentos.

d.- Proyecto de vivienda Geranios N°2

El objeto de este proyecto fue el de construir 35 unidades de vivienda de 75m<sup>2</sup> en un terreno de 4.367m<sup>2</sup> de superficie de propiedad de Inmosolución ubicado en el sector de San José de Moran, Parroquia de Calderón. El objetivo de este proyecto 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 la demanda de nuevos conjuntos de vivienda; el permiso definitivo de construcción fue expedido en el mes de Mayo del 2004 fecha en la que se inicia el proceso constructivo, contabilizando un avance de obra equivalente al 20% hasta el mes de Diciembre del 2004.

e.- Proyecto de vivienda Ricaurte 1

El objeto de este proyecto fue el de construir el 50% de 8 casas de un piso y 8 casas de 2 pisos con áreas de construcción de 38 y 77m<sup>2</sup> respectivamente en un terreno de 2.148 m<sup>2</sup> de propiedad de Inmosolución, ubicado al Norte de la ciudad de Cuenca en el punto denominado Vélez de la Parroquia Ricaurte. El avance de obra real cuantificado a Diciembre del 2004 es del 80%. La utilidad programada según la factibilidad fue de 33.039,96 frente a una utilidad real aproximada de 36.165,83.

**2. - Programa Administrativo**

a.- Proyecto de avalúos

El objeto 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 2004 se han realizado 460 avalúos generando un ingreso de 26.317,25 US, monto que supera al valor previsto en la factibilidad del proyecto en la que se considera un ingreso de 20.075,99 US.

b.- Proyecto Administración Central

Los ingresos y gastos de este proyecto sustentan la vida de la Inmobiliaria y sirven para atender los requerimientos económicos que permiten el cumplimiento de su misión.

Analizando los ingresos que se han obtenido en el año 2004 se comprueba que se ha ejecutado el 70,15% del valor presupuestado, debido a que el proyecto Jardines de Amagás no pudo ser liquidado en el presente año.

En relación a los egresos se ha ejecutado el 89,17%, obteniendo un ahorro para la empresa del 10,83%.

c.-Proyecto Guayaquil

Este proyecto genera los ingresos necesarios para financiar el desarrollo de las tareas de fiscalización del proyecto y las actividades de comercialización. El monto total de los ingresos supera el 281,75% de lo presupuestado. Dentro de los egresos se ha ejecutado el 61,85% lo que ha permitido un ahorro del 38,15% el mismo que corresponde a gastos de personal no contratado en este período por no haberse ejecutado la construcción de todas las manzanas previstas

c.- Proyecto Cuenca

En la ciudad de Cuenca se está construyendo el proyecto de vivienda Ricaurte N°1.

La ejecución de este proyecto genera los recursos necesarios para autofinanciar la administración de la oficina de Cuenca. Si comparamos los ingresos planificados con los ingresos generados se puede concluir que se ha cumplido con las metas previstas en un 109,61%, debido a que se obtuvieron mayores ingresos por ventas al contado permitiendo realizar inversiones financieras y obtener ingresos adicionales.

d.- Proyecto Administración centro comercial Parque Ingles

Este proyecto se alimenta con dos componentes, el uno que se refiere a los ingresos obtenidos por concepto de arriendo de los locales comerciales del centro comercial Parque Ingles, el mismo que está siendo adquirido por la empresa Inmosolución mediante un leasing y que en el presente ejercicio alcanza a 31.658,7US, valor que representa el 82,01% de lo presupuestado. Las razones para no haber alcanzado el 100% de lo presupuestado se deben a que varios locales fueron desocupados por no haber alcanzado el éxito deseado los propietarios de los respectivos negocios. En relación a los egresos se ha ejecutado el 39,02% de lo presupuestado dejando un ahorro del 60,98% en beneficio de la empresa.

El otro componente que forma parte de este proyecto se refiere al cobro de alcuotas a los propietarios o arrendatarios de los locales comerciales, cuyos ingresos totales son utilizados exclusivamente en la administración del centro comercial y no dejan ninguna utilidad para la empresa.

e.- Proyecto Inventario de inmuebles(Ruta del Sol y Limonar)

Este proyecto se alimenta con las ventas previstas de las unidades de vivienda que han sido reciliadas por los compradores o que no se han vendido en los proyectos que fueron liquidados en otros ejercicios económicos. En el proyecto Ruta del Sol se programó recibir 49.273,34 pero en realidad se recuperó 72.669,40US debido a que se realizaron ventas mayores que las previstas. En el proyecto Limonar se programó recibir 14.333,23US ejecutándose el 100% de lo presupuestado.

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

**1.- De la Junta General de Accionistas**

La Junta General de Accionistas de la empresa Inmosolución mediante resolución adoptada con fecha 24 de Junio del 2004 dispuso que las utilidades generadas en el ejercicio económico del 2003 sean repartidas a los Accionistas. En cumplimiento a esta disposición se procede a depositar en la cuenta del ISSFA 185.519,38, situación que fue informada con oficio N° GAF 0011-2005 del 28 de Febrero del 2005.

**2.- Del Directorio**

a.- 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 diferentes órganos de control del Estado, el Directorio de Inmosolución dispuso que se prepare un reglamento operativo que recoja y norme los aspectos trascendentales en la administración general de la empresa. En cumplimiento a esta disposición se elaboró el reglamento interno de la empresa, el mismo que fue revisado por la UGSE y aprobado por el Directorio el 24 de Junio del 2004 según consta en el acta N°31.

b.- Contratación de la empresa que realizará la auditoria externa de la empresa

El Directorio de la empresa luego de escuchar los criterios de la Gerencia General y de algunos Directores dispuso la contratación de la empresa Santos Asociados la misma que mediante concurso fue escogida para realizar la auditoria externa en el año 2003. En cumplimiento a esta disposición la Gerencia General procedió a contratar a la empresa antes mencionada.

c.- Adquisición de un terreno para ejecutar un proyecto de vivienda en la ciudad de Cuenca.

Frente a la necesidad de autofinanciar las actividades de la oficina de la ciudad de Cuenca el Señor Ingeniero Rubén Pozo solicita la autorización para adquirir un terreno De 2.500m<sup>2</sup> ubicado en la parroquia Ricaurte con el propósito de ejecutar un proyecto de vivienda en beneficio de los afiliados del ISSFA. El Directorio de la empresa luego

de analizar el informe de la comisión designada para el efecto dispuso la adquisición de dicho terreno y la preparación de un proyecto de vivienda. El proyecto fue presentado y revisado por la UGSE e Inmosolución y se encuentra en proceso de obtención de los permisos para la construcción.

## **C.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA**

### **1.- Políticas Contables**

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.

El registro de las construcciones se realiza 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.

Los activos fijos se encuentran registrados a su valor de costo, la depreciación se lo realiza utilizando el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada:

- a.- 10 años para maquinaria de la construcción y equipo
- b.- 5 años para vehículos
- c.- 3 años para el equipo informático

### **2.- Fuentes de Financiamiento**

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

#### **a.- Fuentes propia**

Para el ejercicio económico del año 2004 las fuentes propias de financiamiento, estuvieron alimentadas por el aporte del capital social de su único accionista; el ISSFA con un monto total de 641.000 dólares.

#### **b.- Fuentes externas**

Las fuentes externas están constituidas por:

- Valores cobrados por avalúos realizados 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 las unidades de vivienda
- 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 más 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**

El resultado de este índice nos permite determinar la capacidad que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones a corto plazo; Para el caso de Inmosolución el resultado es de 3.13, es decir que por cada dólar que debe la empresa tiene una capacidad de pago de 3.13 dólares, presentándose como una empresa sumamente solvente.

##### **2) Índice de liquidez o prueba ácida**

Inmosolución para el año 2004 presenta un índice de liquidez de 2,93; Si consideramos que el índice estandar o aceptable para este tipo de empresas se ubica

en los límites de 0,8 a 1,2 podemos afirmar que la empresa puede satisfacer en forma responsable y oportuna cualquier tipo de crédito o compromiso contraído con sus proveedores a corto plazo.

**b.- Índice de rotación de inventarios**

1) Rotación de cuentas por cobrar

El índice de rotación de cuentas por cobrar es de 1,25 y el período de cobro es de 287 días. Considerando el tipo de negocio, el sistema de financiamiento que se otorga a los 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 ya que las deudas se están cobrando en períodos menores de 1 año.

2) Rotación de existencias

Durante el año 2004 el inventario de la empresa rotó 20 veces o sea cada 18 días. Un período de rotación tan corto nos demuestra que la mayor parte del material que se usa en las construcciones es de uso inmediato en los respectivos proyectos, manteniendo en las bodegas únicamente los materiales sobrantes, y los materiales de uso inmediato por períodos muy cortos.

**c.- Estructura financiera**

1) Razón de endeudamiento

La empresa presenta un índice de endeudamiento de 0,87 lo que nos demuestra que la mayor parte de los recursos utilizados en los procesos constructivos pertenecen a los clientes ya que Inmosolución no ha realizado créditos con ninguna Entidad Bancaria.

2.- Razón de apalancamiento

La empresa presenta un índice de apalancamiento de 0,09 o sea que de cada dólar que la empresa invierte 91 centavos pertenecen a los clientes, y 9 centavos pertenecen a los Accionistas, motivo por el cual el riesgo que corren los Accionistas es mínimo. Para el caso particular de las construcciones realizadas por Inmosolución todos los recursos que se reciben de los clientes son utilizados en los procesos constructivos.

**Índice de rentabilidad**

a.- Rentabilidad del patrimonio

La empresa presenta un índice de rentabilidad del patrimonio del 40% valor que comparado con el costo de oportunidad en otro tipo de inversiones y la tasa de interés reconocida por las Entidades Financieras podemos concluir que la empresa es rentable para sus Accionistas.

**D.- DECLARACIÓN DE LICENCIA**

La empresa Inmosolución ha observado las disposiciones legales sobre propiedad intelectual y derechos de autor. En el año 2004 no efectuó registro alguno de marcas o nombres comerciales, ni contratos de licencia sobre uso de marcas o nombres comerciales.

**E.- RECOMENDACIONES**

1.- Solucionar el problema legal surgido con la familia Guerrero Mora en relación a la adquisición del terreno de Quitumbe, caso contrario se corre el riesgo de paralizar los trabajos en ese sector.

2.- Considerando el desprestigio en el que se debate el proyecto Huancavilca frente a los afiliados al ISSFA se recomienda dar por terminado la Asociación de cuentas en participación tal como prevee el documento en vigencia esto es el 24 de Mayo del 2006, por tal motivo el ISSFA debe anticipar a los interesados de su decisión evitando la planificación de nuevos conjuntos que pueden ser el pretexto para extender los plazos previstos. Además se debe iniciar cuanto antes los procesos de

liquidación de los conjuntos construidos hasta la presente fecha pudiendo incluir las manzanas J y L.

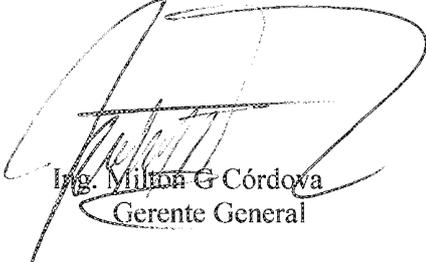
3.- Se recomienda analizar la posibilidad de que Inmosolución fortaleciendo la infraestructura disponible en la ciudad de Guayaquil planifique y ejecute proyectos en reemplazo de la Asociación de cuentas o participación a partir del 24 de Mayo del 2006.

4.- Una vez aprobada la lotización en los terrenos de Santo Domingo de los Colorados se recomienda proceder a su comercialización siguiendo los procedimientos de ley.

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 y de ser posible retenerse un macro lote para desarrollar un proyecto inmobiliario en beneficio de los afiliados del ISSFA.

6.- Dar el apoyo necesario para que la oficina de Cuenca ejecute nuevos proyectos de vivienda en beneficio de los afiliados y la sociedad en general.

7.- Se recomienda que las utilidades generadas durante el ejercicio económico del año 2004 sean entregadas a sus Accionistas.



Ing. Milton G Córdova  
Gerente General