

INFORME DE GERENCIA DE LA INMOBILIARIA INMOSOLUCION POR EL AÑO 2005

**Señores Accionistas de la empresa
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 2005.

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2005

El plan operativo de Inmosolución preparado para el ejercicio económico del año 2005 estuvo sustentado por el desarrollo de un programa de construcciones con sus respectivos proyectos, en los que se detallan todos los aspectos técnicos, económicos y de comercialización, con el propósito de obtener el éxito deseado. El Programa de construcciones incluye los siguientes proyectos:

1.- 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 158.795 m² de propiedad del ISSFA ubicado en el sector de Amagasi del Inca ubicado entre las calles de las Orquídeas y de las 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 a los trámites Municipales exigidos por las ordenanzas en vigencia. Hasta el 31 de Diciembre se han legalizado el 80% de las escrituras a favor de los propietarios. Este proyecto se ha liquidado en forma definitiva arrojando una utilidad de 1'648.585,50 US frente a una utilidad programada de 1'463.676,69.

2.- Proyecto Paraíso del Sur Manzana No. 13 - 0

El objetivo de este proyecto fue el de construir 47 viviendas unifamiliares, 18 departamentos, guardería infantil, salón comunal, 101 parqueaderos y 1 local comercial en un lote de terreno de 5.790,71 m² 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 en proceso de entrega a sus propietarios. La utilidad prevista según consta en la prefactibilidad fue de 185.802,32 y la utilidad obtenida según la preliquidación ha sido de 294.022,49 US. Hasta el 31 de Diciembre del 2004 se han comercializado 13 departamentos quedando 5 departamentos disponibles y 1 local comercial.

3. Proyecto de vivienda Geranios No. 2

El objetivo de este proyecto fue el de construir 35 unidades habitacionales de 75m² en un terreno de 4.367m² de propiedad de Inmosolución ubicado en el sector de San José de Moran. Las viviendas se encuentran totalmente terminadas y se ha iniciado el proceso de aprobación de la propiedad horizontal previo a la legalización de las escrituras a favor de los propietarios. Hasta el 31 de Diciembre se encuentran vendidas 22 unidades de vivienda y se espera comercializar las restantes en el presente año.

4.- Proyecto de vivienda Ricaurte 1

El objeto de este proyecto fue el de construir el 20% de 16 unidades de vivienda construidas en un terreno de 2.148m² de propiedad de Inmosolución ubicado al Norte de la ciudad de Cuenca en el punto denominado Veles de la Parroquia Ricaurte. La utilidad programada fue de 33.039,96 frente a una utilidad real de 19.650,88 debido a que a este proyecto se cargaron varios gastos correspondientes al terreno de propiedad del ISSFA ubicado en la calle 10 de Agosto Y Francisco Moscoso.

5.- Proyecto de vivienda Ricaurte No. 2

El objeto de este proyecto fue el de realizar la planificación total de un conjunto de vivienda de 20 casas para ser construidas en un terreno de propiedad de Inmosolución ubicado en el barrio El Triunfo en el sector de Ricaurte. Hasta el 31 de Diciembre se han aprobado todos los planos y se ha obtenido el respectivo permiso de construcción; Una vez alcanzado el punto de equilibrio, se prevee iniciar el proceso constructivo el 2 de Enero del 2006.

6.- Proyecto de vivienda Paraíso del Sur (Manzana N° 16 I)

El objeto de este proyecto fue el de realizar la construcción de 47 casas, 18 departamentos, 1 local comercial, y 99 estacionamientos en un terreno de 5.975m² de propiedad del ISSFA . Hasta El 31 de Diciembre el proceso de construcción se encuentra totalmente terminado, se espera la aprobación de la propiedad horizontal por parte del Municipio de Quito para iniciar el proceso de escrituración a favor de los propietarios de las viviendas.

7.- Proyecto de vivienda Paraíso del Sur (Manzana N° 15 Q)

El objeto de este proyecto fue el de realizar la construcción del del 30% de 22 casas de 100 m² y 52 estacionamientos. Hasta la presente fecha se ha cuantificado un avance de obra del 50%.

8.- Proyecto de vivienda Paraíso del Sur (Manzana N° 17 J)

El objeto de este proyecto fue el de realizar la construcción del 10% de 45 casas de 1 y 2 plantas, 8 departamentos, 3 locales comerciales, 90 estacionamientos, Hasta la presente fecha el avance de obra se ha cuantificado en el 30%.

9.- PROYECTO DE VIVIENDA EDIFICIO VERSALLES

El objeto de este proyecto fue el de planificar un edificio de 6 plantas, destinado para locales comerciales, oficinas y departamentos implantado en un terreno de 517 m² de propiedad del ISSFA ubicado en la calle Versalles. El Directorio aprobó el proyecto y autorizó las ventas, lamentablemente no se pudo llegar al punto de equilibrio debido a la falta de lugares para parqueaderos motivo por el cual el Directorio a pedido de la Gerencia General de la inmobiliaria decidió no ejecutar el proyecto, reintegrando el terreno al ISSFA.

10.- Proyecto de vivienda Huancavilca Ciudad del Norte

El objetivo de este proyecto fue el de ejecutar mediante una asociación de cuentas o participación con la empresa Construecuador la planificación y construcción de 124 casas distribuidas en las manzanas F1 y M1; hasta la presente fecha se ha concluido el proceso de construcción y se está procediendo a la entrega de las viviendas a sus propietarios previo la cancelación del valor total de las viviendas.

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

1.- De la Junta General de Accionistas

a.- La Junta General de Accionistas de la empresa Inmosolución mediante resolución adoptada con fecha 26 de Abril del 2005 la misma que quedó registrada en el acta No. 13 dispuso que las utilidades generadas en el ejercicio económico del año 2004 sean entregadas a los accionistas. En cumplimiento a esta disposición se procedió a realizar la correspondiente transferencia por un valor de 256.501,77 la misma que fue comunicada al ISSFA mediante oficio No. 2005-0052-GAF del 21 de Junio del 2005.

b.- La Junta General de Accionistas dispuso que la UGSE presente un informe para la designación de la empresa que realizará la auditoria externa de Inmosolución. Una vez que la UGSE presentó el informe favorable se procedió a firmar el contrato con la empresa Santos y Asociados.

c.- Considerando el buen desempeño en el cumplimiento de sus funciones la Junta General de Accionistas ratificó la designación del Ing. Eddy Castillo como Comisario de la empresa, lamentablemente por renuncia voluntaria de la persona antes mencionado se nombró al Señor Ing. Hernán Vásquez en su reemplazo. Las decisiones de contratar a la empresa Santos y Asociados para que realice la auditoria externa de la empresa y la de designar al Ing. Hernán Vásquez como Comisario de la misma constan en el acta No. 14 del 7 de Septiembre del 2006.

2.- Del Directorio

a.- Frente a la diferencia de resultados presentados por la Gerencia General y el Comisario de la empresa en relación a la rentabilidad del patrimonio, el Directorio dispuso que se realice una revisión conjunta para unificar resultados; se dio cumplimiento a esta resolución, definiéndose un índice de 0,40.

b.- Considerando los malos resultados obtenidos en el desarrollo de las actividades de la Gerencia de ventas, el Directorio dispuso que se releve a la señora María Dolores Ayala Gerente de ventas; en cumplimiento a esta resolución, se destituyó a la persona antes mencionada y en su remplazo se nombró al Sr. Coronel (sp) Mario Bonilla.

c.- El Directorio dispuso que se elaboren los perfiles para el desempeño de las diferentes funciones en Inmosolución y como consecuencia se ponga en vigencia una tabla salarial definitiva. En cumplimiento a esta disposición se elaboraron los documentos antes mencionados los mismos que entraron en vigencia a partir del 1° de Enero del 2006.

d.- El Directorio dispuso que Inmosolución presente un anteproyecto de torres de Yanuncay con su respectivo estudio de mercado y la prefactibilidad financiera para que una vez revisado por la UGSE pase a conocimiento del Directorio. En cumplimiento a esta resolución se realizó el trabajo preliminar en la ciudad de Quito y se envió a la ciudad de Cuenca para que procedan a su revisión y a la ejecución de los trámites de aprobación del anteproyecto.

e.- En virtud de que el proyecto Versailles no fue posible ejecutarlo por no haber alcanzado el punto de equilibrio en ventas, el Directorio dispuso que el terreno sea reintegrado al ISSFA, realizando los trabajos previos de desalojo de escombros y construyendo el cerramiento frontal del terreno; una vez terminados los trabajos se comunicó al ISSFA mediante oficios No. 0052GG-2005 y 0062.GG-2005.

f.- En cumplimiento a la disposición emitida por el Directorio, la Gerencia General de Inmosolución adquirió un lote de terreno de 6109,44m² a un precio de 19.8 dólares c/m² en el que se planificó la ejecución del proyecto de vivienda Oasis.

g.- Por disposición del Directorio se eliminaron de los informes técnicos-económicos, el numeral N° 8 correspondiente a las recomendaciones.

h.- Considerando la difícil situación económica por la que atraviesan los afiliados del ISSFA el Directorio dispuso que se reestructure la tabla de aranceles para el cobro de servicios de avalúos con un valor máximo de 50 dólares y un mínimo de 30 dólares incluido el IVA; a partir del 1° de Enero del 2006 se encuentra en vigencia la nueva tabla aprobada por el Directorio de Inmosolución para la ciudad de Quito.

i.- El Directorio de la empresa aprobó la planificación y comercialización de los proyectos Oasis y Torres de Amagasi; los procesos de planificación están totalmente concluidos y en el caso de Amagasi se ha llegado al punto de equilibrio por lo tanto se puede iniciar la construcción del proyecto.

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 cuenta con 2 fuentes básicas de financiamiento:

a.- Fuentes propias

Para el ejercicio económico del año 2005 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 a los afiliados del ISSFA y a personas particulares
- Valores cobrados por corretajes de bienes inmuebles
- Valores cobrados por preventas de los bienes inmuebles que construye
- Valores cobrados a las entidades bancarias por créditos otorgados a los clientes
- Valores obtenidos por las inversiones realizadas.

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.- Índices de liquidez

1) Índice de solvencia

El valor cuantitativo obtenido en el cálculo de este índice es de 4,67, valor que nos demuestra que la empresa Inmosolución por cada dólar que mantiene de deuda tiene una capacidad de pago de 4,67 dólares; es decir que es una empresa sumamente solvente.

2) Prueba ácida

Inmosolución para el año 2005 presenta un índice de liquidez o prueba ácida de 2,09; si consideramos que el valor 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 1,70 y el período de cobro es de 133 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 un año.

2) Rotación de existencias

Durante el año 2005 el inventario de la empresa rotó 18 veces es decir cada 20 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 de uso inmediato por períodos muy cortos.

e.- Estructura financiera

1) Razón de endeudamiento

La empresa presenta una razón de endeudamiento de 0,7, 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 0,13, o sea que de cada dólar que la empresa invierte 87 centavos pertenecen a los clientes y 13 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, siendo ésta la principal fuente de financiamiento de la empresa.

d. Índice de rentabilidad

1) Rentabilidad del patrimonio

La empresa presenta un índice de rentabilidad del patrimonio del 88%, valor que comparado con el costo de oportunidad en cualquier otro tipo de inversiones nos permite concluir que es un negocio sumamente rentable para los Accionistas.

2) Utilidad operacional

Esta razón representa lo que se llaman las utilidades puras que gana la empresa en el valor de cada venta, o sea que no se tienen en cuenta los cargos financieros o gubernamentales (intereses o impuestos). Para el caso de Inmosolución en el año 2005 presenta un margen de utilidad operacional del 23%, porcentaje satisfactorio si consideramos que la mayor parte de la inversión en los materiales se lo realiza con recursos de los clientes.

4.- Recomendaciones

a.- Considerando que en el mes de Mayo termina la vigencia de la asociación de cuentas o participación con la empresa Construecuador; Inmosolución desde el punto de vista de la empresa recomienda renovar el convenio, pero exigiendo que se entregue uno o dos lotes de terreno para construir vivienda barata para los afiliados del ISSFA.

b.- Se recomienda que el ISSFA proporcione el apoyo financiero necesario mediante créditos para la ejecución del proyecto de vivienda torres de Yanuncay en la ciudad de Cuenca.

c.- Con el propósito de fortalecer la estructura financiera de la empresa, situación que le permitiría alcanzar un rápido crecimiento en relación a la competencia, se recomienda recapitalizar las utilidades del ejercicio económico del año 2005 en un monto de \$ 559.000, con lo cual el capital social de la empresa subiría a \$ 1'200.000.

d.- Se recomienda que los valores de promoción, generados en el proyecto Huancaviñca pasen directamente al ISSFA, mediante una reforma a la Asociación de Cuentas en Participación.

Atentamente,

GERENTE GENERAL



ING. MILTON CORDOVA
CORONEL EMC. (SP)