

07057

**INFORME DE GERENCIA DE LA INMOBILIARIA INMOSOLUCION POR
EL AÑO 2006**

**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 2006.

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERATIVO PARA EL AÑO 2006

1. FINALIDAD

Describir los proyectos de construcción que continuarán con su proceso constructivo durante el año 2006, y aquellos que deben iniciarse en el transcurso del año 2006 con el objeto de cumplir con los objetivos institucionales y con el objeto social de la empresa.

2. OBJETIVOS

- a.- Finalizar la construcción de los proyectos iniciados el año 2005, realizar su liquidación económica y entregar con las respectivas actas las viviendas a sus propietarios.
- b.- Ejecutar los proyectos planificados para el año 2006 en base al plan de actividades de cada uno de ellos.
- c.- Determinar anticipadamente las necesidades de recursos humanos y logísticos para la entrega oportuna de las viviendas a los clientes.

3. PROGRAMAS Y PROYECTOS

El plan operativo de la empresa Inmosolución para el año 2006 se desarrolló con un programa de construcciones y sus respectivos proyectos. Los proyectos se clasificaron en aquellos que se liquidaron en el año 2006 y los que se liquidaron en el 2007.

1. PROYECTOS A LIQUIDARSE EN EL 2006

a.- GERANIOS II

El objetivo de este proyecto fue el de construir 35 unidades de vivienda de 76m² en un terreno de 4.367m² de propiedad de Inmosolución ubicado en el sector de San José de Morán. El proceso constructivo se terminó en Diciembre del 2005 y en el año 2006 se procedió a la liquidación del

proyecto. Según la prefactibilidad se preveía obtener una utilidad de \$124.257,00 y el resultado final arrojó una utilidad de \$192.734,00.

b.- RICAURTE II

El objetivo de este proyecto fue el construir el 100% de 20 unidades de vivienda en un terreno de 2.523m² de propiedad de Inmosolución ubicado en el barrio el Triunfo en el sector de Ricaurte en la ciudad de Cuenca hasta el 31 de Diciembre del 2006 se ha alcanzado el 90% del

proceso constructivo debido a que el punto de equilibrio para iniciar la construcción se alcanzó en el mes de Febrero.

c.- PARAISO DEL SUR MZ 13"O"

El objetivo de este proyecto fue el de terminar la construcción de 35 casas de 2 pisos, 10 de un piso 18 departamentos, un local comercial, 101 estacionamientos, un salón comunal y guardería infantil; en un terreno de 10.630m² de propiedad del ISSFA.

Hasta el 31 de Diciembre se terminó todo el proceso constructivo, se ha procedido a entregar a los propietarios, siempre y cuando hayan cancelado el valor total. La utilidad programada según la prefactibilidad fue de \$105.798,00 y la utilidad real obtenida es de \$283.284,70.

d.- PARAISO DEL SUR MZ 16 "I"

El objetivo de este proyecto fue el de construir 37 viviendas de 2 pisos, 10 de un piso, 18 departamentos, un local comercial, 103 parqueaderos, un salón comunal, guardería infantil en un terreno de 10.999m² de propiedad del ISSFA.

Hasta el 31 de Diciembre se terminó todo el proceso constructivo y se está procediendo a la entrega de las viviendas a los propietarios que han cancelado sus compromisos económicos pendientes.

La utilidad programada según la prefactibilidad fue de \$177.220,00 y la utilidad real obtenida fue de \$329.910,00.

e.- PARAISO DEL SUR MZ. 15 "Q"

El objetivo de este proyecto fue el de construir 22 viviendas de dos plantas de 98m² de construcción y 52 estacionamientos en un terreno de 6.419,18m² de propiedad del ISSFA.

Hasta el 31 de Diciembre del año 2006 las casas se encuentran totalmente terminadas y se está procediendo a entregar a los propietarios que han cancelado todas sus obligaciones económicas.

La utilidad programada según la prefactibilidad fue de \$110.773,00 y la utilidad real obtenida es de \$105.867,00.

f.- PARAISO DEL SUR MZ. 17 "J"

El objetivo de este proyecto fue el de construir 31 viviendas de 2 pisos, 13 viviendas de un piso, 3 departamentos, 3 locales comerciales, un salón comunal y 124 estacionamientos en un terreno de 8.676m² de propiedad del ISSFA.

Hasta el 31 de Diciembre del año 2006 las casas se encuentran totalmente terminadas y se está procediendo a entregar a los propietarios que han cancelado todas sus obligaciones económicas.

La utilidad programada según la prefactibilidad fue de \$166.222,00 y la utilidad real obtenida es de \$275.961,00.

2.- PROYECTOS A INICIARSE EN EL AÑO 2006 Y QUE SERAN LIQUIDADOS EN EL 2007

a.- CONJUNTO PARAISO DEL SUR MZ 19 "C"

El objetivo de este proyecto fue el de iniciar el proceso constructivo de 63 viviendas de 2 plantas con una superficie promedio de construcción de 77m², 18 viviendas de 1 planta, 2 departamentos, 3 locales comerciales, 121 estacionamientos, 1 sala comunal y guardería infantil en un terreno de 17.452m² de propiedad del ISSFA.

Hasta el 31 de Diciembre se alcanzó un avance de obra del 40% y se espera concluir el proceso constructivo en el mes de Agosto del 2007.

b.- CONJUNTO PARAISO DEL SUR MZ. 12 "T"

El objetivo de este proyecto fue el de iniciar el proceso constructivo de 36 viviendas de 2 plantas con superficies variables, 3 viviendas de 3 plantas, 73 estacionamientos en un lote de terreno de 8.329m² de propiedad del ISSFA.

Según el plan operativo se tenía previsto iniciar la construcción en el mes de Abril del 2006, lamentablemente no se llegó al punto de equilibrio, motivo por el cual se tuvo que diferir el inicio hasta el mes de Octubre. Hasta el 31 de Diciembre se ha alcanzado un avance de obra del 20%; según la prefactibilidad se prevee obtener una utilidad de \$123.762,00.

c.- PROYECTO OASIS DEL VALLE

El objetivo de este proyecto fue el de iniciar el proceso constructivo de 24 casas de 2 plantas con 2 estacionamientos para cada vivienda y un salón comunal en un terreno de 5.782,59m² de propiedad de Inmosolución.

El proyecto se inicio en el mes de Abril y hasta el 31 de Diciembre se ha alcanzado el 60% de avance de obra. Según la prefactibilidad se prevee obtener una utilidad operativa de \$111.293,00.

d.- PROYECTO TORRES DE AMAGASI

El objetivo de este proyecto fue el de iniciar el proceso constructivo de 2 torres de departamentos con 42 departamentos, 5 locales comerciales 1 sala comunal, 51 bodegas y 60 parqueaderos en un terreno de 2.724,50m² de propiedad del ISSFA ubicado en la urbanización Jardines de Amagasi.

Según el plan operativo la construcción debió iniciarse el 1ro de Febrero del 2006, pero se postergó hasta el 1ro de abril del 2006 por no haber alcanzado el punto de equilibrio. Hasta el 31 de Diciembre se ha alcanzado el 50% de avance de obra y se prevee terminar en el mes de Octubre del 2007.

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 mediante resolución adoptada el 26 de abril del 2006 aprueba la recomendación emitida por el Directorio de la empresa mediante la cual se autoriza la recapitalización de utilidades por un monto de \$559.000,00. el aumento del capital social se efectuó mediante escritura pública otorgada ante el notario Vigésimo Quinto de Quito el 28 de julio del 2006 y aprobada por la Superintendencia de Compañías el 27 de Octubre del 2006.
- b.- La Junta General de Accionistas reconociendo que la firma de Auditores externos Paredes Santos & Asociados ha cumplido a satisfacción su labor decide contratarla para el periodo 2006 – 2007, en cumplimiento a esta disposición se firmó un contrato con la empresa antes mencionada.
- c.- La Junta General de Accionistas reconociendo que el Ingeniero Hernán Vázquez ha cumplido a satisfacción su labor de Comisario decide ratificar en dicha función para el periodo 2006 al mencionado profesional.

2.- DEL DIRECTORIO

- a.- Según resolución No. 70 que consta en el acta No. 47, el Directorio dispone que se reforme el convenio de Asociación de Cuentas en participación Huancavilca mediante la cual el 50% de las utilidades pasen directamente al ISSFA. Actualmente se encuentra en vigencia el Convenio con las reformas.
- b.- El Directorio dispone que en el proyecto Torres de Amagasi se comercialicen los departamentos con un cupo del 50% para militares con el 20% de subsidio y el 50% para civiles sin subsidio. Actualmente se

encuentran vendidos 36 departamentos de los 46 en oferta y el avance de obra alcanza al 50%.

- c.- Mediante resolución de Directorio la misma que consta en el acta No. 48 y a pedido del ISSFA con fecha 30 de Junio, se dio por terminado el leasing del centro Comercial Parque Inglés. Actualmente se ha puesto en vigencia una Delegación de Fondos Pichincha para que Inmosolución pueda seguir administrando el Centro Comercial.
- d.- El Directorio de Inmosolución previo informe favorable de la comisión designada para el efecto autorizó la adquisición de un lote de terreno de 14.948m² ubicado en el sector del Tingo, frente al club del Pacifico. Actualmente se encuentra en proceso de planificación el conjunto residencial a construirse en el lote antes mencionado.
- e.- El Directorio de la empresa emitió la disposición que en todos los concursos realizados para la provisión de bienes y servicios debe venir un informe de la empresa ratificando la disponibilidad de fondos según el presupuesto de la empresa; en acatamiento a esta disposición el informe técnico siempre va acompañado de un informe sobre la disponibilidad de recursos.
- f.- El Directorio de la empresa dispuso que se realice una evaluación del personal que labora en la empresa; se dio estricto cumplimiento a esta disposición obteniendo resultados entre satisfactorio y sobresaliente, en el caso de un solo trabajador que no presentó resultados satisfactorios, se decidió inscribirle en cursos de capacitación para alcanzar un mejor rendimiento en el cumplimiento de sus labores profesionales (ver anexo A).
- g.- el Directorio dispuso que se establezcan promociones para acelerar las ventas de las unidades de vivienda difíciles de comercializar, fundamentalmente de los departamentos; en cumplimiento a esta disposición se publicó y se ejecutó la entrega de un set de línea blanca por compra de cada departamento o de las casas de Geranios II y Ruta del Sol.
- h.- En relación a la posible adquisición de un lote de terreno de 117.000m² ubicado en el sector de Dean Bajo el Directorio dispuso que le Gerente General presente la propuesta formal de adquisición del terreno a la Dirección General del ISSFA a fin de que sea conocida y decida por el Comité de inversiones (ver anexo B); El valor máximo para la posible adquisición será de UDS 12,00 el m².

C.- ANALISIS DE LA SITUACIÓN FINANCIERA DE LA EMPRESA

1.- FUENTES DE FINANCIAMIENTO

La empresa Inmosolución cuenta con 2 fuentes básicas de financiamiento:

a.- Fuentes propias

Para el ejercicio económico del año 2006 las fuentes propias de financiamiento estuvieron alimentadas por el aporte del capital social de su único accionista el ISSFA con un monto total de USD 1'200.000,00.

b.- Fuentes externas

Para el ejercicio económico del año 2006 las fuentes externas con los que contó la empresa fueron las siguientes:

- Valores cobrados por avalúos a los afiliados del ISSFA y a personas particulares.
- Valores cobrados por preventas de los bienes inmuebles que construye.
- Valores obtenidos de las entidades bancarias por las inversiones realizadas.
- Valores cobrados por multas de mora o por incumplimientos de las promesas de compra- venta.

2.- ANALISIS DE LOS PRINCIPALES INDICES FINANCIEROS DE LA EMPRESA

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

a.- INDICE DE LIQUIDEZ

1) Índice de solvencia

El valor cuantitativo obtenido en el cálculo de este índice al 31 de Diciembre del 2006 es de USD 5,33, valor que nos demuestra que la empresa Inmosolución por cada dólar que mantiene de deuda, tiene una capacidad de pago de USD 5,33, es decir que a esa fecha se presenta como una empresa sumamente solvente.

2) Prueba ácida

Inmosolución para el año 2006 presenta una prueba ácida de 2,36 lo que demuestra que la empresa está en capacidad de satisfacer en forma oportuna sus compromisos a corto plazo, ya que este índice para este tipo de empresas se ubica de 0,8 a 1,2. Por cada dólar de deuda a corto plazo, dispone 2,36 para cancelar dicho compromiso.

b.- INDICE DE ROTACION DE INVENTARIOS

1) Rotación de Cuentas por cobrar

El índice de rotación de cuentas por cobrar es de 1,94 y el período de cobro es de 122 días. Si consideramos el tipo de negocio en el cual aceptamos un financiamiento con el 10% de entrada, el 30% durante el proceso constructivo mínimo de 1 año, la diferencia con un crédito bancario; y

además si consideramos que el registro contable aceptado en la empresa es con la modalidad de obra terminada, podemos concluir que el trabajo de crédito y cartera que se desarrolla en la empresa es eficiente, ya que las deudas se están cobrando en periodos menores de 1 año.

2) Rotación de existencias

Durante el año 2006 el inventario de la empresa rotó 16 veces, es decir cada 22 días; un período de rotación tan corto nos demuestra que la mayor parte del material que utiliza la empresa en sus construcciones es de uso inmediato en los respectivos proyectos, manteniendo en las bodegas únicamente los materiales sobrantes y de uso inmediato por periodos muy cortos.

c.- ESTRUCTURA FINANCIERA

1) Razón de Endeudamiento

La empresa presenta una razón de endeudamiento de 0.59, 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, sin embargo el 59% de sus activos esta financiando con dinero de los clientes y únicamente el 41% con dinero de los accionistas.

2) Razón de apalancamiento

La empresa presenta un índice de apalancamiento de 0.23, lo que nos indica que de cada dólar que la empresa invierte 0.77 centavos pertenecen a los clientes y 0.23 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 esta la principal fuente de financiamiento de la empresa.

d.- INDICE DE RENTABILIDAD

1) Rentabilidad del patrimonio

La empresa presenta un índice de rentabilidad operativa sobre el patrimonio del 77%; valor que comparado con el costo de oportunidad en cualquier otro tipo de inversiones nos conduce a concluir que es un negocio sumamente rentable para los Accionistas, y mas aún si comparamos con una inversión en cualquier entidad Financiera.

D.- RECOMENDACIONES

a.- Que el ISSFA analice la posibilidad de crear una línea de crédito variable para futuras adquisiciones de terrenos.

b.- Que la Junta de Accionistas autorice a la Gerencia General abrir una línea de crédito en las diferentes entidades financieras del país.

c.- Con el propósito de fortalecer la estructura financiera de la empresa se recomienda recapitalizar un monto de \$600.000.

**Atentamente,
GERENTE GENERAL**



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