

**INFORME DE GERENCIA DE LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y
COMERCIALIZADORA S.A INMOSOLUCION POR EL AÑO 2007**

**Señores:
ACCIONISTAS
Presente.-**

De conformidad a lo que establece la Ley de Compañías mediante Resolución 90-1-5-3-006 y sus reformas, su reglamento y los estatutos internos de la Compañía, pongo a vuestra consideración el informe de labores ejecutadas por la Compañía durante el ejercicio 2007.

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERTIVO PARA EL AÑO 2007.

1. FINALIDAD

Generar utilidades, las mismas que serán entregadas al Instituto de Seguridad Social de las FF.AA. (ISSFA), Accionista de la Compañía para fortalecer el Presupuesto de esta Institución a fin de contribuir con todos sus afiliados.

2. OBJETIVOS

a.- Finalizar la construcción de los proyectos iniciados el año 2006, realizar la entrega a clientes y elaborar la respectiva liquidación.

b.- Desarrollar los proyectos durante el año 2007 de acuerdo al cronograma establecido en cada uno de ellos.

c.- Determinar las necesidades de recursos humanos , logísticos y financieros para la entrega oportuna de las unidades de vivienda a los clientes.

3. PROGRAMAS Y PROYECTOS

El Plan Operativo de "LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A INMOSOLUCION " para los años 2007 y 2008. Los proyectos que se liquidaran en el año 2007 y los que están en curso y se liquidaran en el año 2008.

1.- PROYECTOS QUE SE LIQUIDARAN EN EL AÑO 2007

Ricaurte II , El objetivo de este proyecto fue de construir el 100% de 20 unidades de vivienda en un terreno de \$. 2.523 m2 de propiedad de Inmosolución ubicado en el Barrio el Triunfo en el Sector de Ricaurte en la Ciudad de Cuenca y se liquidó en Agosto del 2007, la utilidad Proyectada fue de \$. 48.116.28 pero el resultado final fue de \$81,00, esto se debe a que no se pudo impulsar un nuevo proyecto por la falta de recursos económicos y los costos fijos hicieron que disminuya esta utilidad.

Proyecto Paraíso del Sur Manzana 19 C , ubicada en ciudad Quitumbe al Sur de Quito. Se construyeron 81 viviendas, 3 locales comerciales,2 departamentos y 121 estacionamientos en una área de terreno de 11.343 m2. de propiedad del ISSFA. Este proyecto generó una utilidad de \$. 287.135.75



Proyecto Paraíso del Sur manzana 12 T, ubicado en ciudad Quitumbe al Sur de la ciudad de Quito. Se construyeron 39 unidades de vivienda de dos plantas y 73 estacionamientos en un área de terreno de 4,981.58 m² de propiedad del ISSFA. Este proyecto fue liquidado el 31 de diciembre del 2007 generando una utilidad de \$. 101.710.81

Oasis del Valle, ubicado en el barrio La Victoria, calle 31 de Mayo ,entre las calles 1 de Mayo y Gangotena en la ciudad de Sangolquí. Se construyeron en la primera etapa 24 casas de dos pisos; en la segunda etapa se construirán 8 casas de dos pisos, área comunal, y dos estacionamientos por vivienda. la primera etapa fue liquidada el 31 de diciembre del 2007 y generó una utilidad de \$. 94.385.88

Torres de Amagasi, ubicado en la Parroquia de Llano Chico, Sector San Miguel de Amagasi entre las calles A y B de la Urbanización Jardines de Amagasi, al Norte de la ciudad de Quito. Esta en proceso de terminación 32 departamentos,10 suits, 5 locales comerciales, una sala comunal, 39 bodegas y 60 parqueaderos de los cuales 6 son para visitas en un área de terreno de \$. 2.724,50 m² de propiedad del ISSFA , este proyecto no pudo ser liquidado en vista de que no se terminó el proceso constructivo hasta Diciembre 2007.

2.- PROYECTOS A DESARROLLARSE DURANTE LOS AÑOS 2007 Y QUE SERAN LIQUIDADOS EN EL AÑO 2008.

En el año 2007 se dará inicio a los siguientes proyectos:

Proyecto Paraíso del Sur, Manzana 15 Q, Bloq. A-B-C-D-E ubicada en ciudad Quitumbe al Sur de Quito, dentro del plan operativo se estableció construir la segunda etapa, pero por la falta de recursos fue imposible y únicamente se inicio la construcción de los Bloques D con 8 departamentos y 2 locales comerciales en el Bloque E 10 departamentos 5 locales comerciales, los parqueaderos se encuentran construidos en la 1era. Etapa casas.

Oasis del Valle II (El Tingo), Ubicado entre San Rafael y El Tingo en la Av. de Las Galaxias Lote Nro. 1 y los Cisnes Cooperativa Mirasierra , Parroquia Alangasi. El objetivo de este Proyecto fue de iniciar el proceso constructivo en Noviembre del 2007 y se inicia con movimiento de tierras, y con el cerramiento, en una área de \$. 14.948.49 m² se construyen 62 casas que serán liquidadas en el año 2008.

Torres de Yanuncay.- Está ubicado en la ciudad de Cuenca, y se construirán una torre de 601 departamentos, 14 locales, 15 oficinas y 19 parqueaderos

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 Nro. 5 del 11 de abril del 2007, se aprueba la recapitalización de la Compañía en el monto de \$. 600.000,00 SEISCIENTOS MIL, 00/100 DOLARES , la misma que se aprueba en la Superintendencia de Compañías el 12 de diciembre del 2007 y su inscripción en el Registro Mercantil el 04 de Enero del 2008.

b) La Junta de Accionistas, ratifica al Ing. Hernán Vásquez como COMISARIO PRINCIPAL de la Compañía para el ejercicio económico 2007 en virtud de haber cumplido a satisfacción su trabajo, así mismo se nombra COMISARIO SUPLENTE al Mayor Manuel Pineda por el mismo período. La Compañía ha brindado todas las facilidades para la elaboración del trabajo de Comisario

c) La Junta General de Accionistas, resuelve autorizar a la Compañía para que pueda obtener crédito de hasta \$300.000,00 TRESCIENTOS MIL DOLARES para cubrir necesidades de liquidez, el monto del crédito será conocido y aprobado por el Directorio. La Gerencia General ha realizado los trámites correspondientes a fin de obtener la calificación en el Sistema Financiero.

d) El señor Presidente pide a la Dirección de Inversiones del ISSFA que analice la posibilidad de conceder líneas de crédito a la Compañía, INMOSOLUCION realiza coordinaciones con la UGSE a fin de alcanzar líneas de crédito para el financiamiento de los Proyectos.

e) La Junta de Accionistas, en acta Nro. 21 del 12 de Abril del 2007, aprueba la codificación de estatutos de la Compañía y solicita a la Gerencia General observar los procedimientos legales. La Gerencia General por medio de Accesoría Jurídica inicia el trámite de la codificación, y finalmente se procede con la inscripción en el Registro Mercantil el 02 de Octubre del 2007

f) La Junta General de Accionistas, con fecha 01 de Octubre resuelve ratificar a la firma de auditoría externa PAREDES SANTOS & ASOCIADOS para el año 2007, de acuerdo a los informes de la UGSE

2.- Del Directorio

a) El Directorio de la Compañía resuelve que se realice el ajuste financiero del Proyecto TORRES DEL YANUNCAY en Cuenca considerando descuentos en las ventas: 20% para militares que no poseen vivienda, 10% para militares activos y pasivos que poseen vivienda y 5% para empleados civiles de las Fuerzas Armadas, luego de lo cual debe ser remitido a la Dirección de Inversiones del ISSFA para su análisis y posterior conocimiento del Director General, de la comisión de Inversiones y aprobación del Consejo Directivo.

La Gerencia General con fecha 25 de Abril del 2007 envía la prefactibilidad del Proyecto YANUNCAY y el 30 de Mayo del 2007 se presenta la Prefactibilidad en la comisión de Inversiones del ISSFA, la misma fue aprobada.

b) El Directorio luego de conocer el Proyecto OASIS DEL VALLE II, aprueba la prefactibilidad y autoriza el inicio de las ventas.

c) INMOSOLUCION, presenta al Directorio de la Empresa, la prefactibilidad del Proyecto Mucho Lote en Guayaquil para conocimiento y aprobación, dicho proyecto no fue aprobado por cuanto los precios estaban muy altos y solicita que el Ing. Leonardo Echeverría presente un análisis comparativo de precios, sería conveniente retomar este Proyecto.

d) En relación a la decisión sobre la adquisición de un terreno ofertado por el Servicio Social de la Fuerza Terrestre, luego del informe del señor Director de inversiones de la no conveniencia por estar junto a una fábrica y al río, el Directorio resuelve contestar al Servicio Social que no estamos interesados en la adquisición.



- e) El Directorio, previo el informe favorable de la comisión designada, autorizó la adquisición del terreno de 1.800 m² junto al Conjunto OASIS DEL VALLE I 1era. Etapa, en un costos de \$. 41.266,00/100 DOLARES.
- f) En Acta de Directorio Nro. 57 del 29 de Octubre del 2007, se designa al nuevo Gerente General de la Compañía Crnl.(S.P) Mario Morales Villegas y con fecha 15 de Noviembre de firman las actas de entrega recepción con el Gerente Saliente Crnl.. (S.P) Milton Córdova Albán.
- g) En relación al problema de las áreas utilizables y precios de venta en el Proyecto YANUNCAY, La Gerencia General en coordinación con la UGSE, esta realizando los estudios de mercado y el Ajuste a la Factibilidad, la misma que será presentado en un próximo Directorio.

C.- ANALISIS DE LA SITUACION FINANCIERA DE LA EMPRESA

1.- Fuentes de Financiamiento

Las Compañía cuenta con 2 fuentes de financiamiento

a) Propias

Las fuentes de financiamiento en el año 2007 estuvieron dadas por el capital de la Compañía en un valor de \$. 1'200.000,00 y por la reinversión de utilidades del 2006.

b) Externas

La fuentes externas están dadas en este año por lo siguiente:

- Valores cobrados por venta de bienes (viviendas)
- Valores recibidos por pre-ventas de bienes que serán construidos
- Valores recibidos de avalúas a personal Militar y Civil

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

Los índices financieros es una de las herramientas para evaluar el funcionamiento de una empresa, la Compañía analizará los siguientes:

a.- INDICE DE LIQUIDEZ

1) Índice de Solvencia

El valor de \$. 3.08 dólares de este índice nos demuestra que la Compañía por cada dólar que mantiene de deuda, tiene una capacidad de pago de \$. 3,08, manifestándose así una empresa solvente.

2) Prueba ácida

Este índice nos indica que la Compañía esta en capacidad de satisfacer en forma oportuna sus obligaciones a corto plazo con \$.2,36.

b.- INDICE DE ROTACION DE INVENTARIOS

1) Rotación de Cuentas por Cobrar

El índice de rotación de cuentas por cobrar es de 2,12 y el período de cobro es de 192 días. Hay que considerar que en este tipo de negocio aceptamos un financiamiento con el 10% de entrada, el 30% durante el proceso constructivo mínimo 12 meses y la diferencia con crédito bancario, además debemos tomar en cuenta que las liquidaciones y registros contables son bajo la modalidad de obra terminada y las gestiones de cobro se están dando dentro del período establecido.

c.- ESTRUCTURA FINANCIERA

1) Razón de endeudamiento

La compañía presenta una razón de endeudamiento del 0.65 lo que demuestra los recursos utilizados en los procesos contractivos corresponden a los clientes y que INMOSOLUCION, no tiene créditos con el Sistema Financiero sin embargo el 65% de sus activos esta financiando con dinero de los clientes y únicamente el 35% con crédito de los accionistas.

2) Razón de Apalancamiento

La Compañía presenta un índice de apalancamiento del 0.32, lo que significa que cada dólar que la empresa invierte 0.68 centavos pertenecen a los clientes y 0.32 centavos corresponden a los accionistas

d.- INDICE DE RENTABILIDAD

1) Rentabilidad del Patrimonio

Este índice nos demuestra que la Empresa tubo una rentabilidad sobre el patrimonio del 12%; este porcentaje comparado con una inversión en el Sistema Financiero, es mayor lo que significa una rentabilidad mayor para los Accionistas.

D.- RECOMENDACIONES

- a) Que el ISSFA analice la posibilidad de financiar mediante una línea de crédito los Proyectos inmobiliarios por lo que INMOSOLUCION expenderá una POLIZA DE SEGUROS por el 100% del crédito.
- b) Con el propósito de fortalecer el Patrimonio de la Compañía, que el ISSFA analice la figura jurídica para que el 7mo piso del Edificio ANTISANA sea de propiedad de INMOSOLUCION.
- c) Que el ISSFA considere la posibilidad de entregar los terrenos de su propiedad a INMOSOLUCION en calidad de INVERSIÓN.

Atentamente,
LA GERENCIA GENERAL



ING. MARIO MORALES V
CRNL. DE E.M.C