87857

INMOBILIARIA
INMOSOLUCION S.A.
Compra, Venta, Construcción, Intermediación

INFORME DE GERENCIA DE LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A INMOSOLUCION POR EL AÑO 2008

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 2008.

A.- CUMPLIMIENTO DE LOS OBJETIVOS PREVISTOS EN EL PLAN OPERTIVO PARA EL AÑO 2008.

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 2007, realizar la entrega a clientes y elaborar la respectiva liquidación.

b.- Desarrollar los proyectos durante el año 2008 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 Ajustado de "LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A INMOSOLUCION " para los años 2008 y 2009. Los proyectos que se liquidaran en el año 2008 y los que están en curso y se liquidaran en el año 2009.

1.- PROYECTOS QUE SE LIQUIDARON EN EL AÑO 2008

Oasis del Valle II (El Tingo), Ubicado entre San Rafael y El Tingo en Av. de Las Galaxias Lote Nro. 1 y los Cisnes Cooperativa Mirasierra, Parroquia Alangasí. Se construyen 62 casas con estacionamientos, en un área de terreno de 15,367.75 m² de propiedad de INMOSOLUCION, Este proyecto fue liquidado el 31 de diciembre de 2008, se vendieron 58 casas y 13 quedan en inventario para ventas en el 2009.

Proyecto Paraíso del Sur manzana 18D, ubicado en ciudad Quitumbe al Sur de la ciudad de Quito. Se construyeron 8 unidades de vivienda de dos plantas y 8 estacionamientos en un área de terreno de 1,300.00 m² de propiedad del ISSFA. En este proyecto se vendieron todas las casas

Proyecto Paraíso del Sur manzana 15Q Bl. D-E, ubicado en ciudad Quitumbe al Sur de la ciudad de Quito. Se construyeron 25 departamentos en dos torres, una torre con ascensor, se comercializaron 20 departamentos y quedan en inventario 5 para la venta en el año 2009.

Oasis del Valle I 2da etapa, 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 segunda etapa 8 casas de dos pisos; área comunal, y dos estacionamientos por vivienda, fue liquidada el 31 de diciembre del 2008 , se vendieron 6 casas y quedan 2 en inventario para la venta en el año 2009.

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 procedo 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 fue liquidado el 31 de diciembre 2008 quedan pendientes por vender 1 departamento, 18 estacionamientos y 10 bodegas en el año 2009

Trabajos para el ISSFA
La Compañía ha realizado trabajos de adecuación, mantenimiento y asesoría en bienes de propiedad del ISSFA, tales como Remodelación del ISSFA Guayas; Cerramientos de los Terrenos de Santo Domingo de los Tshachilas, Remodelaciòn del piso del Edificio LA PREVISORA en Quito, Cerramiento de Tejar Merinos y Nueva Prosperina en Guayaquil, adecuación de FARFA en el Hospital Militar. Elaboración del anteproyecto del Plan maestro de Santo Domingo.

2.- PROYECTOS A DESARROLLARSE DURANTE LOS AÑOS 2008 Y QUE SERAN LIQUIDADOS EN EL AÑO 2009.

En el año 2008 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 al no alcanzar el punto de equilibrio 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.

Proyecto Paraíso del Sur, Manzana 5H, ubicado en ciudad Quitumbe al Sur de la ciudad de Quito. Se construirán 51 unidades de vivienda de dos plantas y 51 estacionamientos en un área de terreno de 8,605.73 m² de propiedad del ISSFA.

Proyecto Paraíso del Sur, Manzana 10 N, ubicado en ciudad Quitumbe al Sur de la ciudad de Quito. Se construyeron 51 unidades de vivienda de dos plantas y 51 estacionamientos en un área de terreno de 7,974.80 m² de propiedad del ISSFA.

Torres de Yanuncay.- Está ubicado en la ciudad de Cuenca, y se construirán una torre de 60 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 22 de Mayo de 2008, determina que las utilidades del ejercicio económico 2007 sean entregadas al ISSFA cuyo monto alcanzan los $. 207.663.61

b) La Junta de Accionistas, ratifica al Ing. Hernán Vásquez como COMISARIO PRINCIPAL de la Compañía para el ejercicio económico 2008 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, con fecha 22 de Mayo-08 resuelve ratificar a la firma de auditaría externa PAREDES SANTOS & ASOCIADOS para el año 2008.

d) La Junta con fecha 23 de Julio-08 posesiona a los señores vocales Principal y suplente de la Fuerza Naval Señores CPNV-EMC Luis Santiago Chávez y CPNV-EM Manuel Castellanos respectivamente.

2.- Del Directorio

a) El Directorio de la Compañía en resolución Nro. 137 del 13 de Febrero 2008, resuelve que los Gastos Administrativos de la oficina Regional de Cuenca, sean cargados a los costos del Proyecto YANUNCAY.

b) El Directorio en resolución 149 y 150 del 13 de Febrero 2008, resuelve organizar una comisión presidida por el Gerente Administrativo Financiero e integrada por el Vocal del ISSFA, a fin de que se analice cada carpeta de los Militares a quienes se han aplicado indebidamente descuentos en el

Proyecto OASIS DEL VALLE II y TORRES DE AMAGASI, para que se practiquen los correctivos de los precios y de ser necesario, se negocie las condiciones. La comisión presenta el resultado del informe y regula los precios con la generación de nuevos planes de pago, existiendo un valor a favor de la Compañía de $. 42.105.37

c) INMOSOLUCION, presenta al Directorio de la Empresa, el pedido de financiamiento para el Proyecto OASIS DEL VALLE II POR $. 570.000, por lo que autoriza al Gerente General que constituya hipoteca a favor del ISSFA y suscriba la respectiva escritura pública sobre el bien inmueble de propiedad de la Compañía donde se construye el Proyecto OASIS II, en el evento de que, el ISSFA autorice el financiamiento de dicho Proyecto.

d) Por aprobación del Directorio, se procede con el incremento de sueldos al personal de la Compañía desde el mes de enero-08 en 6,6%, y en algunos casos se regulan los sueldos de acuerdo a los cargos.

e) El Directorio, previo al informe de la comisión, aprueba los precios diferenciados, (por ubicación) en el Proyecto YANUNCAY -CUENCA

f) El Directorio aprobó el nuevo esquema de descuentos propuestos por la UGSE, esto es una política de descuentos diferenciados para los distintos segmentos meta por proyecto cuyos porcentajes están en relación al Spreed de precios, además un descuento de pronto pago entre el 3% y 5% de descuento.

g) INMOSOLUCION presenta la Prefactibilidad del proyecto DROM PLAZA con el flujo de caja B y que el ISSFA entregue el como anticipo el 70% del costo total de la torre de oficinas y el 30% restante mediante plan de pagos, presentados en dicho Flujo.

h) Con fecha 16 de Diciembre-08 mediante resolución Nro. 218 el Directorio aprueba la suscripción del contrato de construcción de las oficinas del ISSFA EN EL Proyecto DROM PLAZA y el de 22 de Diciembre 2008, recibe el 70% de anticipo por $.3'820.790,91 el 15 de Enero del 2009, menos el 5% de Fondo de Garantía.

i) Con fecha 16 de Julio del 2008, se aprueba la prefactibilidad del Proyecto de vivienda en Guayaquil y autorizan el inicio de ventas.

j) El Directorio aprueba la Reforma Presupuestaria planteada por la Compañía.

k) El directorio toma conocimiento del acuerdo de negociación integral entre ISSFA, INDINER, CONSTRUECUADOR E INMOSOLUCION sobre los terrenos de Tejar Merinos y Santa Inés, acuerdo que fue negociado y ejecutado directamente por la UGSE.

l) El Directorio acepta la renuncia del señor Gerente General de INMNOSOLICON Crnl.. S.P Mario Morales V.

m) Con autorización del directorio, se realiza la consulta al Procurador General del Estado, respecto a que INMOSOLUCION es una empresa de derecho privado o Público.

n) El directorio resuelve encargar las Gerencias General y Administrativa Financiera a los señores Crnl.. S:P. Jorge Iglesias y Lic. Margarita Delgado respectiamente

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 2008 estuvieron dadas por el capital de la Compañía en un valor de $. 1'800.000,00

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 avalúos a personal Militar y Civil
- Financiamiento por parte del ISSFA.

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 $. 2.29 dólares de este índice nos demuestra que la Compañía por cada dólar que mantiene de deuda, tiene una capacidad de pago de $. 2.29, 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 $.1.53.

b.- INDICE DE ROTACION DE INVENTARIOS

1) Rotación de Cuentas por Cobrar

El índice de rotación de cuentas por cobrar es de 1.38 y el periodo de cobro es de 246 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, por el problema político y económico del País, las gestiones de cobro se han realizado, lamentablemente el sistema financiero por la crisis y la inseguridad no ha realizado desembolso oportunos y en algunos casos han sido negados.

c.- ESTRUCTURA FINANCIERA

1) Razón de endeudamiento

La compañía presenta una razón de endeudamiento del 0.73 lo que demuestra que los recursos utilizados en los procesos constructivos son financiados por terceros y que INMOSOLUCION, acudió a un crédito concedido por el ISSFA, por un valor de $. 550.000 para el Proyecto OASISI DEL VALLE II; no tiene créditos con el Sistema Financiero sin embargo el 73% de sus activos esta financiando con dinero de los clientes y únicamente el 27% con crédito del accionista.

2) Razón de Apalancamiento

La Compañía presenta un índice de apalancamiento del 0.27 lo que significa que cada dólar que la empresa invierte 0.73 centavos pertenecen a los clientes y 0.27 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 6%.

D.- RECOMENDACIONES

a) Que el ISSFA analice la posibilidad de financiar mediante una línea de crédito los Proyectos inmobiliarios a INMOSOLUCION, y ésta extenderá una POLIZA DE SEGUROS por el 125% del crédito.

b) Con el propósito de fortalecer el Patrimonio de la Compañía, que el ISSFA analice la figura jurídica para darnos en venta el 7mo piso del Edificio ANTISANA y pase a ser de propiedad de INMOSOLUCION.

Atentamente,
LA GERENCIA GENERAL

Ing. Jorge Iglesias Tapia
CRNL. DE E.M.C(S.P)