



A-J-2020-003

**ACTA DE SESIÓN DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL
ORDINARIA DE ACCIONISTAS
DE LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y
COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**

I. LUGAR Y FECHA:

En la ciudad de Quito D.M. a los 30 días del mes de junio de 2020, siendo las 09H10. se instala la sesión de Junta General Universal Ordinaria de la compañía LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN. La misma que se realiza mediante video conferencia, debido a la emergencia sanitaria que atraviesa el país.

II. ASISTENTES:

Asiste el único accionista al: INSTITUTO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LAS FUERZAS ARMADAS, quien constituye la totalidad del capital social suscrito y pagado de la compañía, conforme se detalla a continuación:

ORD.	NOMBRE DEL ACCIONISTA	REPRESENTADO POR	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO US \$	NÚMERO DE ACCIONES	PORCENTAJE %
1	ISSFA	CPNV. EMC. (SP) ALEJANDRO LOZA, DIRECTOR GENERAL ISSFA	\$ 4.134.479,00	4.134.479,00	100%
TOTAL			\$ 4.134.479,00	4.134.479,00	100%

Preside la sesión al señor CPNV. EMC. (SP) Alejandro Vela Loza, en su calidad de Director General del ISSFA, y actúa como secretario el CRNL. EMC. (SP) Freddy Merizalde, en su calidad de Gerente General, asisten también el OPTN – INT. Roberto Zabala, Ab. Alfonso Padilla, TCRN. Romel Vargas, Ing. Verónica Castellanos, CRNL. EMC. José Ramos, en calidad de Comisario.

III. QUORUM E INTALACIÓN:

Constatado que con un total de cien por ciento (100%) de acciones, a favor del ISSFA, el señor CPNV EMC. (SP) Alejandro Vela Loza, declara instalada la sesión y pide se de lectura al orden del día.

IV. ORDEN DEL DÍA:

Mediante secretaria se da lectura a los puntos del orden del día constante en la convocatoria, siendo los siguientes:

1. Informe Gerencial de Actividades del Ejercicio Económico 2019.
2. Presentación de Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019.
3. Informe de Auditoría Externa sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.
4. Informe de Comisario de la fiscalización societaria al 31 de diciembre de 2019.
5. Resolución sobre los Estados Financieros y destino de las utilidades del ejercicio económico 2019.
6. Selección y designación del Auditor Externo, para el ejercicio económico 2020.
7. Selección y designación del comisario, para el ejercicio económico 2020.
8. Propositiones del Accionista y Administrador.

AL PRIMER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. "Informe Gerencial de Actividades del Ejercicio Económico 2019".

El señor Gerente General de la compañía toma lectura del Informe Gerencial de Actividades del Ejercicio Económico 2019; en el cual presenta que se ha organizado la información de la siguiente manera:

1. Objeto social, Direcciónamiento estratégico y Organización.
2. Unidad de Asesoría Jurídica
3. Auditoría Interna.
4. Dirección Administrativa Financiera.
 - a) Unidad de talento humano.
 - b) Unidad de logística.
 - c) Unidad de contratación pública.
 - d) Unidad de TICS.
 - e) Unidad de contabilidad.
5. Dirección Técnica
 - a) Unidad de Captación.
 - b) Unidad Ejecución de obras - Cierre de proyectos.
 - c) Unidad de servicios Empresariales.
6. Procedimiento de asociatividades.

Objeto Social:

- a. Construcción, Promoción, Compraventa de Bienes muebles e inmuebles;
- b. Administrar y comercializar proyectos inmobiliarios.
- c. Realización de estudios, diseñar, planificar, construcción, fiscalizar todo tipo de obras civiles, urbanizaciones, edificios, viviendas, caminos, carreteras, canales de riego;
- d. Ejecutar obras de Impacto ambiental, forestación y reforestación.
- e. Instalar sistemas de todo tipo industrial, eléctrico, sanitario, hidráulico, telefónico;
- f. Urbanizar;

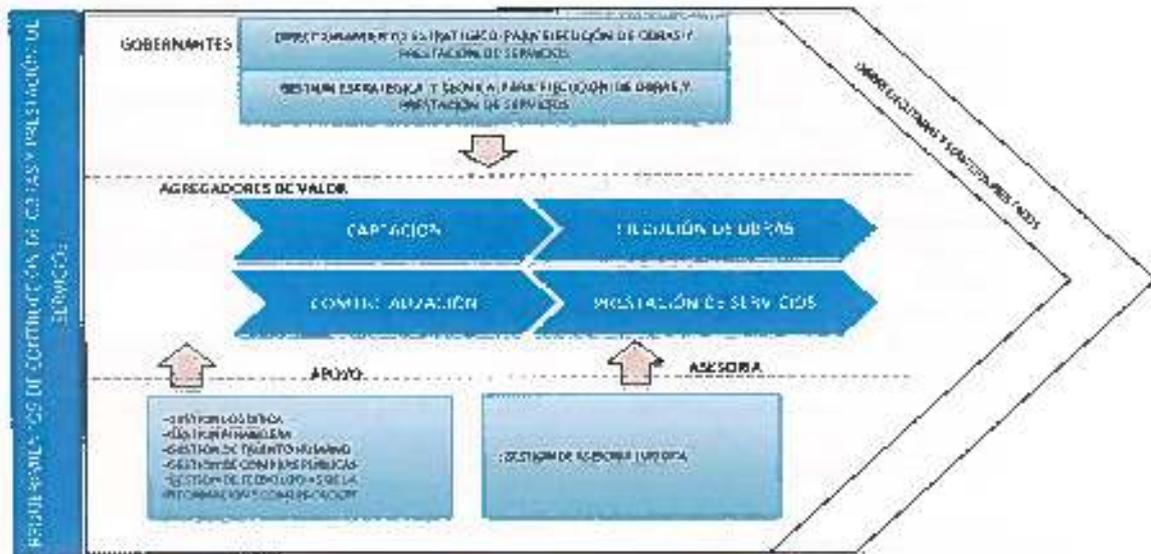
- g. Ejecutar Obras de ingeniería: sanitarias, eléctrica, vial, hidráulica y agrícola;
- h. Ejecutar Obras de riego y drenaje;
- i. Explorar, explotar, refinar y comercializar hidrocarburos y sus derivados;
- j. Diseñar, construir, fiscalizar, administrar oleoductos, poliductos, gasoductos, tanques de almacenamiento, estaciones de producción, transporte como servicio complementario a su giro social,
- k. Industrializar y comercializar hidrocarburos y más instalaciones utilizadas en la industria hidrocarburífera;
- l. Prestar de todo tipo de servicios administrativos, técnicos y especializados;
- m. Capacitar personal, alquilar y vender equipos y maquinaria para toda actividad relacionada al giro de negocio de la compañía;
- n. Importar, exportar, crear agencias y representaciones relacionadas con el objeto social;
- o. Proporcionar textos para la construcción de vivienda; y
- p. Comprar acciones y la participar como socio o accionista en otras compañías preexistentes en el país o en el exterior y, en general toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por la ley y relacionados con el objeto social principal, la compañía podrá intervenir en todo acto o contrato que por su naturaleza tenga relación con el objeto social.

Direccionamiento Estratégico:

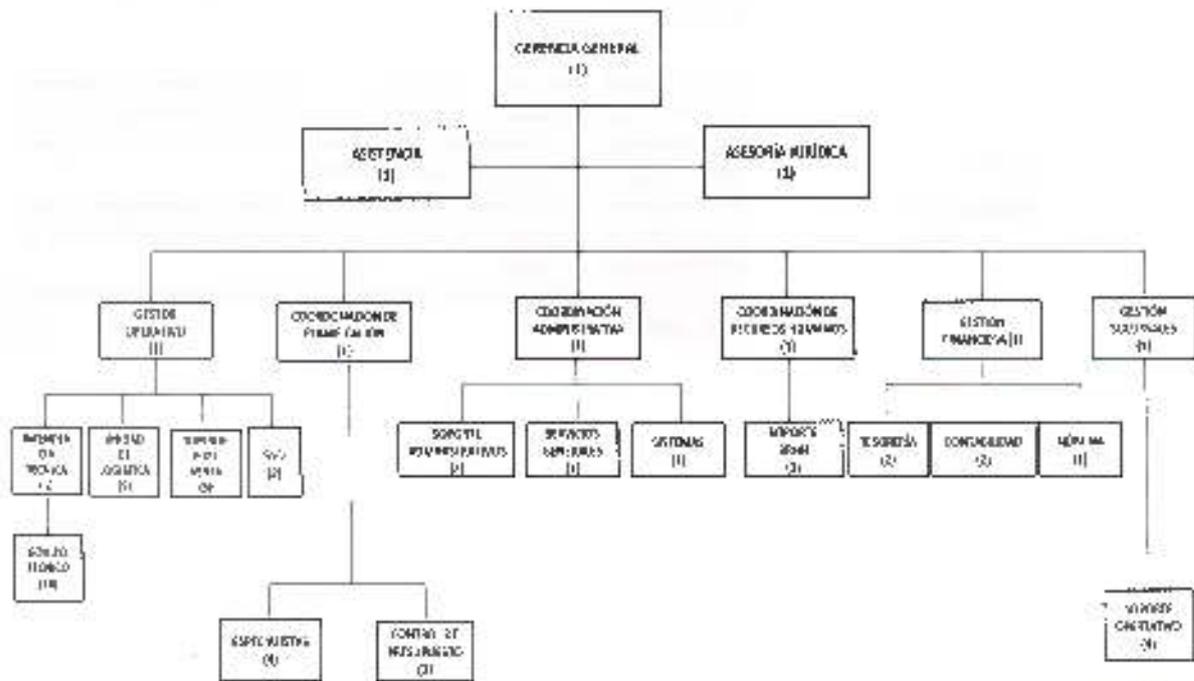
Misión	Gestionar productos y servicios de calidad en ingeniería e innovación, logrando sostenibilidad operativa y financiera con responsabilidad, efectividad, transparencia y objetividad.
Objetivos Estratégicos	<ul style="list-style-type: none"> • Crear capital intangible desarrollando plenamente el talento humano e implantado un gobierno corporativo efectivo. • Implementar y desplegar un sistema de control integral (comercial, operativo y administrativo). • Maximizar la satisfacción del cliente (actual y potencial) con portafolio de productos (obras y servicios) innovadores y generadores de valor. • Generar rentabilidad administrando con efectividad portafolio de Obras y Servicios.



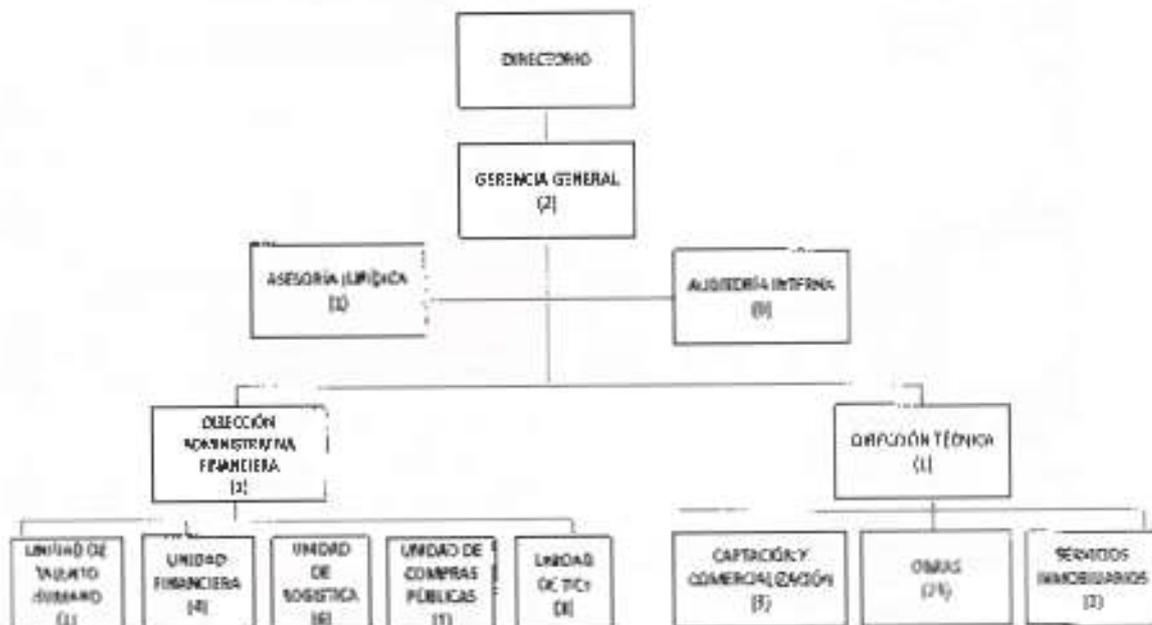
Cadena de Valor:



ORGANIZACIÓN AÑO 2018



ORGANIZACIÓN AÑO 2019



Total: 45 (22-7-6)

2. Asesoría Jurídica:

- a) Juicios Laborales. 7 causas instauradas, causas archivadas a favor de la Compañía (6).
- b) Juicios Civiles: 2 causas, causas archivadas a favor (1), causa en litigio (1).
- c) Procesos de Mediación: 6 procesos, 5 procesos instaurados en Centro de Mediación PGE, 1 proceso en Centro de Mediación CCQ, procesos en trámite actual (3).
- d) Procesos de Arbitraje: 2 procesos Instauradas, Centro de Mediación de la Cámara de Comercio Guayaquil.
- e) Procesos Penales: 3 procesos instaurados en Fiscalía, 2 procesos en etapa de investigación previa, 1 proceso en etapa de archivo.
- f) Implementación de procesos de asociatividad, Revisión de Contratos y Convenios pertinentes.

Juicios y procesos realizados por asesoría jurídica, colocar los costos incurridos por la empresa en honorarios legales en cada proceso y los valores cancelados por las sentencias.

CAUSAS LEGALES	DEMANDADOS	ESTADO DE PROCESO	VALORES CANCELADOS
JUCIOS LABORALES (40.234,99)	1. Ing. Sandra Rueda Jarama	Sentencia favorable a favor de la Compañía	USD 6.960,18
	2. Ing. Andrés Píjigo	No se declaró válido sueno a favor de la asociación.	USD 11.822,67
	3. Dra. Graciela Fátima Moreno	Decretación de la parte actora.	USD 6.902,55
	4. Edith María Terán Cindy Kaira	Resolución desestimando el fundamento de la causa por parte de la ACCIÓN PGE.	USD 7.444,34

	6. Mfg. Tercer arbitraje	Resolución declaratoria de cesación.	USD 5.947,95
	7. Mfg. Estero 3364	Causa Arbitral de Impugnación de Trabajo - Guaymas	USD 4.757,45
	7. Mfg. Pablo Ramírez	Sentencia a favor de la Compañía, pendiente un recurso de Apelación en la Corte Provincial de Justicia.	
JUDICIOS CIVILES	8. Juicio Mercantil Compañía (Pura S. Bona)	Sentencia favorable a la Compañía desahucando la demanda.	
	9. Compromiso de control, Helios Espinosa, Corredor - Lejales Cia. Ltda.	Se ha concluido la demanda y se dispuso de la fecha para audiencia.	
PROCESOS DE MEDIACIÓN (1411,14)	1. Contrata Sideroh Cia. Ltda	Se suscribió Acta de Acuerdo Total de Mediación, PGE.	Pago por mediación USD 300,00
	2. Aportes Tributarios Andreami Tax & Legal	Se suscribió Acta de Acuerdo Total de Mediación, PGE.	Pago por mediación USD 475,70
	3. Contrata Sideroh Cia. Ltda	Se suscribió Acta de Acuerdo Total de Mediación, PGE.	
	4. Compañía PrensA Barrial	Se suscribió por escrito Acta de Acuerdo Total de Mediación, PGE.	
	5. Contrata Sideroh Cia. Ltda	Se realizará la tercera audiencia de mediación, GGE.	
	6. Mediación sobre Víctimas de Infracción Mercantil	Se suscribió en el Centro de Mediación PGE.	
PROCESOS DE ARBITRAJE	1. Tercer Juicio Mercantil Medios - Mercal - Sideroh	Cámara de Comercio de GYE proceso de arbitraje.	
	2. Sr. Jorge Ernesto Morales, Mucel - Sideroh	Cámara de Comercio de GYE proceso de arbitraje.	
PROCESO PENALES	1. Ajuar de Confianza, Sotobujales Nery Hernan	Fuente de Sentencia, Fiscalía No. 2 GYE. Se ordenó la remisión de los cargos.	
	2. Hurto de Vehículo (vehículo), Auto Zurband Segundo	Fiscalía de Guadalupe Rápido 4 - Arevalo, proceso por hurto.	
	3. Intercepción ilegal de datos	Fiscalía de Delitos Informáticos - Patateche	

3. Auditoría Interna:

- ✓ Disposición de la implementación por parte del Directorio
- ✓ En proceso de aprobación.
 - Responsabilidades y atribuciones.
 - Valoración del puesto - perfil.
 - Índice ocupacional

4. Dirección Administrativa Financiera:

- a) Unidad de talento humano.
- b) Unidad de logística.
- c) Unidad de contratación pública.
- d) Unidad de TICS.
- e) Unidad de contabilidad.

a) Unidad de talento Humano:

- Registro del Reglamento Interno de Trabajo por parte del Directorio y el MDT - Selección, Remuneración, Administración, Capacitación, Evaluación, Liquidación de Talento Humano.
- Aprobación del Estatuto Orgánico Funcional por Procesos - Estructura Organizacional.
- Aprobación del Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos - Perfiles Ocupacionales.
- Aprobación del Índice Ocupacional - escala salarial.
- Regularización de la situación laboral de todos los empleados de la empresa.

[Firma manuscrita]

Vinculación y desvinculación de personal de la compañía durante el año 2019.

NÓMINA DE PERSONAL ADMINISTRATIVO Y TÉCNICO

PERSONAL A ENERO 2019	PERSONAL DESVINCULADO 2019	PERSONAL VINCULADO 2019	PERSONAL VIGENTE 2020
58	31	18	46

Valores totales pagado en liquidación de haberes durante el año 2019 fue de USD 144.219,20, de acuerdo con el siguiente detalle:

ORD.	ACCIÓN	CANTIDAD	VALOR EN LIQUIDACIÓN DE HABERES
1	Culminación de pasantías	1	-
2	Despido intempestivo	16	100.082,96
3	Renuncia voluntaria	12	32.056,49
4	Termino de contrato	1	257,08
5	Visto bueno empleada	1	11.822,67
TOTAL GENERAL		31	144.219,20

Detalle del rubro de honorarios profesionales el año 2019 (USD 150.104,62).

Detalle	Valor
GERENCIA GENERAL	55.000,00
PLANIFICACION	6.704,00
REVISIÓN MEDIACIÓN MOCOLI	5.333,40
ASESORIA CONSULTA SRI (Disposición Coordinación Empresarial)	1.500,00
HONORARIOS UAFE	800,00
SUSCRIPCIÓN JURÍDICA	800,00
ESTUDIO ACTUARIAL 2019	539,88
ASESORIA JURÍDICA	21.766,11
TICS	15.178,00
TÉCNICO	12.038,00

TALENTO HUMANO	9.200,10
CONTROL PREVIO	8.342,75
ADMINISTRATIVO FINANCIERO	6.704,00
COMPRAS PÚBLICAS	4.724,40
PROCESOS	1.676,00
TOTAL GENERAL	150.104,62

b) Unidad de logística:

- Levantamiento y actualización de los activos fijos.
- Levantamiento, actualización e ingreso al sistema contable del inventario.
- Implementación del sistema de compras públicas.
- Recisión de contratos de telefonía celular, seguros de salud y seguros de accidentes personales.
- Optimización de personal del área.
- Inicio de procesos para el trámite de baja de activos fijos e inventarios.

c) Unidad de Compras públicas:

- Implementación del sistema de compras públicas.
- Implementación del Plan Anual de Compras.
- Aprobación del Reglamento de compras públicas de la empresa.
- Trámite al SERCOP para alcanzar la autorización para realizar compras a través del Giro Específico de Negocio.

d) Unidad de TICS:

- Implementación del sistema de gestión documental e-Doc., interconectado con el ISSFA.
- Implementación de la nueva página web, con las opciones de transparencia para la gestión de concursos públicos.
- Actualización del sistema ERP (Enterprise Resource Planning) mismo que entrará a operar en el 2020, para la planificación y gestión de recursos empresariales: nómina, clientes, cuentas por cobrar, cuentas por pagar, presupuestos, activos fijos, inventario, contabilidad, producción.
- Mejora del desempeño de la red de datos.
- Aumento del ancho de banda de Internet.
- Implementación del archivo virtual de toda la documentación de la empresa.

e) Unidad de Contabilidad:

- Implementación del control previo al registro y al pago.
- Elaboración de la propuesta del Reglamento de Ordenadores de Gasto y Pago.
- Implementación del Sistema de Control Interno en base a las normas de la CGE.
- Implementación del sistema de presupuestos y centros de costos.
- Novedades encontradas en la cuenta de balance desde el año 2015 hasta el año 2018, por un valor aproximado de \$ 5.396.654.
- Cierre de cuentas bancarias innecesarias.
- Optimización de recursos financieros.



- Consulta tributaria al SRI para el NO pago del impuesto a la renta.
- Evaluación y valoración de las cuentas de propiedad, planta y equipo, por un valor de \$ 183.068.

A continuación se presenta un detalle de Otros Gastos 2019, agrupados por Auditoría Externa

Etiquetas de fila	Suma de VALOR
CORREO Y CORRESPONDENCIA	245,08
GASTOS GUAYAQUIL	2.463,19
MATRÍCULA VEHICULOS	3.011,40
PLANIFICACIÓN ESTRATÉGICA	5.222,22
RASTREO VEHICULAR	861,94
REGISTRO COSTO FINANCIERO JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO SEGÚN ESTUDIO ACTUARIAL	3.466,48
REGISTRO DE INTERES AL APLICAR NIC 16 ARRIENDOS	3.492,34
REPOSICIÓN CAJA CHICA	3.274,55
SUMINISTROS DE LIMPIEZA	1.073,04
SUMINISTROS DE OFICINA	3.878,12
SUSCRIPCIONES GUAYAQUIL	30,54
TONERS	3.421,14
TRÁMITES JUDICIALES	671,80
OTROS GASTOS	915,20
SERVICIO LIMPIEZA	100,96
TOTAL GENERAL	32.128,00

5. Dirección Técnica:

- Unidad de Captación
- Unidad de Ejecución de obras – Cierre de proyectos.
- Unidad de Servicios Empresariales.

a) Unidad de Captación.

CERO.	DESCRIPCIÓN	ENTIDAD CONTRATANTE	MONTO CONTRATO
01	SERVICIO DE MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO MAYOR DE LOS SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURA FÍSICA DE LAS INSTITUCIONES EDUCATIVAS PERTENECIENTES A SUBSECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO, DEL MINISTERIO DE EDUCACIÓN	SUBSECRETARÍA DE EDUCACIÓN DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO	1.964.442,88
02	MANTENIMIENTO DE EDIFICIOS Y LOCALES PARA LA ADECUACIÓN DE CENTRO QUIRÚRGICO DEL HOSPIAL	HOSPITAL NAVAL GUAYAQUIL	599.182,24
03	CONTRATACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO 2 DEL COMPLEJO DE LABORATORIOS DE ELECTRÓNICA EN EL CAMPUS UNIVERSITARIO GRAL. GUILLERMO RODRÍGUEZ URRUTIA PARA LA UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS ESPE	UNIVERSIDAD DE LAS FUERZAS ARMADAS ESPE EXTENSIÓN LATACUNGA	1.280.781,79
04	MARQUES PERAS PRESUPUESTOS PARTICIPATIVOS ADMINISTRACIÓN ZONA LA DEUDA	MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO ZONA DE ADMINISTRACIÓN ZONA LA DEUDA	1.340.477,30
05	INTERVENCIÓN MALVARIS BARRIOS DE LA PARROQUIA QUITUMBE	MUNICIPIO DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO ZONA DE ADMINISTRACIÓN ZONA QUITUMBE	2.050.240,89
06	MANTENIMIENTO DE LA PISCINA OLÍMPICA Y EDIFICIO DE BOMBEO DEL COMPLEJO JAWAGLI - ETAPA 1	ESCUELA DE LA MARINA MERCANTIL NACIONAL	201.067,76

07	PAVIMENTACION - REPAVIMENTACION MALASIFALICA Y PAVIMENTO MOVILIZACION PROGRAMA I	EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PUBLICAS	70,126,683.13
			22,887,880.16
08	CONTRATACION OBL. SERVICIO DE MANTENIMIENTO Y READECUACION DE AULAS PARA LA CARACTACION DEL PERSONAL DE CABOTES Y QUENTE DE MAR DE LA ESCUELA DE LA MARINA MERCHANT NACIONAL	ESCUELA DE LA MARINA MERCHANT NACIONAL	212,160.88
09	ALCANTARILLADO DE QUITO	Empresa Pujols Metropolitana de Agua Potable y Saneamiento EPWAPS	21,487,026.77
10	VARIAS PERAS PRESUPUESTOS PARTICIPATIVOS ADMINISTRACION ZONAL LA VIGENCIA ESPEJO	Agencia Zonal Norte Cuzco Espino	1,315,962.28
11	SERVICIO DE OBRA CIVIL PARA TRABAJOS DE MOVIMIENTO DE TIERRA DE UN AREA DE 2941,17 M2 EN EL SECTOR DE PROCESAMIENTO Y RECEPCION DE CHATARRA NACIONAL	AMUCO	125,849.84
12	EJECUCION DE LOS SISTEMAS ELECTRICOS, ELECTRONICOS Y MECANICOS DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA FISCAL, EDIFICIO CBERDENSA Y REMODELACION EL BOSQUE QUE CORRESPONDE A LA UEC NORTE	CUERPO DE INGENIEROS DEL EJERCITO	1,012,722.77

b) Unidad de Ejecución de obras – Cierre de proyectos.

ENTIDAD CONTRATANTE	ALIADO ESTRATEGICO	MONTO DEL CONTRATO	MONTO EJECUTADO 2012	MONTO POR EJECUTAR
ARDEC S.A.	LA CONSTRUCTORA MANRIQUE SUAREZ EDVALT S.A.	125,370.36	94,898.56	30,471.80
EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE MOVILIDAD Y OBRAS PUBLICAS EPWAPS	GENDESOLUCION CIA LTDA (PAVIMENTO RIGIDO) HERDOZA CRESPO CONSTRUCCIONES (PAVIMENTO FLEXIBLE) PARTICIPACION INMOBILIACION	77,373,451.32	2,633,305.53	19,829,886.49
EMPRESA PUBLICA METROPOLITANA DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO EPWAPS	GENDESOLUCION CIA LTDA y CONSTRUCTORA CEVALLOS HIDALGO S.A.	21,487,026.77	208,407.51	21,278,619.26
ESCUELA DE LA MARINA MERCHANT NACIONAL	LA CONSTRUCTORA MANRIQUE SUAREZ EDVALT S.A.	413,218.82	413,218.82	-
ESCUELA POLITECNICA DEL EJERCITO	SANTA BARBARA E. P. WILFRIDO HIDALGO	1,290,705.78	62,471.77	1,228,234.01
CAD MUNICIPAL AMBATO	ADMINISTRACION DIRECTA		209,684.02	-
HOSPITAL GENERAL HOENAG	LA CONSTRUCTORA MANRIQUE SUAREZ EDVALT S.A.	751,792.80	751,792.80	-
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO ADMINISTRACION ZONAL FUJISABO ESPEJO	ING. JORGE HUGO MORA MALDONADO	1,315,962.28	710,531.58	605,430.70
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO ADMINISTRACION ZONAL LA DELICIA	MOPROCORP S.A.	1,943,477.62	1,247,285.73	696,191.89
MUNICIPIO DEL DISTRITO METROPOLITANO DE QUITO ADMINISTRACION ZONAL QUITUMBE	ING. JORGE HUGO MORA MALDONADO	3,058,343.56	1,518,619.88	1,539,723.68
YACHAY (Jefe de Análisis)	ADMINISTRACION DIRECTA		176,421.22	-
ANNEDUC (Jefe de Análisis)	ALL EQUIPMENT & SUPPLY		643,545.16	-
BAN ECUADOR (Jefe de Análisis)	ADMINISTRACION DIRECTA		22,148,008	-
	TOTAL GENERAL	31,330,726.24	3,657,368.96	44,175,209.95

ITEM	PROYECTO	SITUACION ACTUAL
1	REHABILITACION DE LOS RIBOS 5.5 Y OTRA MAQUINARIA DEL HOSPITAL ABEL GILBERT PONTON DE LA CIUDAD DE GUAYAS DE LA PROVINCIA DEL GUAYAS	A ESPERA QUE SECOB NOTIFIQUE FECHA DE SUSCRIPCION PARA CELEBRAR ACTA DEFINITIVA DE RECEPCION DE OBRA
2	READECUACION CUARTO DE DRO. MACHALA	EN PROCESO CAMBIO DE EQUIPAMIENTO Y HARDWARE PREVIO A SUSCRIPCION ACTA DE RECEPCION DEFINITIVA

3.	ADJUDICACIÓN PERICIA PARA LAS AGENCIAS DE BANQUEADOR EN LAS LOCALIDADES DE HUNQUILLAS, LA TRONCAL, YANTAZA, EL TRIUNFO Y FIANANDA	PENDIENTE APROBACIÓN PLANOS AS-BUILT ELECTRONICOS AGENCIAS LA TRONCAL, EL TRIUNFO Y CUMBAYA. SUBSANAR OBSERVACIONES SEÑALADAS EN ACTA RECEPCION PROVISIONAL, PREVIO A CELEBRAR EL ACTA DE RECEPCION DEFINITIVA.
4.	MANTENIMIENTO, REMEDIACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LA OFICINA MATRIZ DE LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO EN LA CIUDAD DE CUBACA EN EL EDIFICIO DEL BANCO CENTRAL DEL ECUADOR. (TAPA 1)	A ESPERA QUE CONTRATANTE ENTREGUE EL ACTA DEFINITIVA LEGALIZADA.
5.	RENOVACIÓN DEL PARQUE CENTRAL DE LA UNIVERSIDAD DE CUYAQUIL.	SE ENCUENTRA CON RECEPCION DEFINITIVA EN PROCESO LEGAL PARA COBRAR LICITACION 5 302 31,75 VALOR QUE INCLUYE IVA (JUNIO 2015)
6.	RENOVACIÓN DE LA PLANTA BAJA DEL CENTRO FINANCIERO DE ATENCIÓN A CLIENTES DE LA CFN S P Y ÁREA DEL COMERCE PARA LOS FUNCIONARIOS DE LA CFN	CORREGIR OBSERVACIONES PENDIENTE CELEBRAR ACTA DE RECEPCION DEFINITIVA.
7.	OBRAS CIVILES PARA LA AMPLIACIÓN DE LA SUBESTACIÓN SANTA ROSA EN PATATE (138 KV).	CERRADO
8.	CONSTRUCCIÓN DEL HLEVO CENTRO DE OPERACIONES OSBAOCE	CERRADO
9.	CONSTRUCCION DE OBRAS CIVILES GUALO Y CUMBAYA	CERRADO
10.	ADJUDICACIÓN DE LOS CENTROS DE CONTROL NACIONAL Y REGIONAL	CERRADO
11.	MANTENIMIENTO, REMEDIACIÓN Y ADJUDICACIÓN DE LAS OFICINAS DE LA SUPERINTENDENCIA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL, USO Y GESTIÓN DEL SUELO EN LA CIUDAD DE QUITO EN EL EDIFICIO DE SEÑALES PISO 16	CERRADO

c) Unidad de Servicios Empresariales.

- Proceso de Cierre de proyectos inmobiliarios habitacionales con mandato ISSFA. TORRES DE YANUNCAY (2007), ESTRELLA DE MAR (2010), PARAÍSO DEL SUR (2010), EDIFICIO DROM PLAZA (2010) y MOCOLÍ (2011). se ha solicitado la elaboración de escrituras a los promitentes compradores, y cierre económico del proyecto MOCOLÍ mediante una mediación.
- Proceso de Cierre de los proyectos inmobiliarios habitacionales sin mandato: ROTACCELLI, PARAÍSO DEL NORTE, OASIS DEL VALLE I Y II, GERANIOS I y II Y RUTA DEL SOL, se ha solicitado la elaboración de escrituras a los promitentes compradores.

3. CONCLUSIONES.

3.1. ASESORÍA JURÍDICA.

- Lo criterios legales y pronunciamientos jurídicos de indole administrativo se encuentran debidamente respaldados dentro del sistema interno de correo Institucional y Sistema de Gestión Documental. de estas actividades el Departamento Jurídico tiene su respectivo respaldo físico.
- El seguimiento a los procesos legales que la Compañía mantiene se verifica diariamente a través del sistema de causas del Consejo de la Judicatura E SATJE, de igual manera las notificaciones a los correos institucionales señalados para efectos de domicilio legal se mantienen pendiente y alerta las 24 horas del día.
- Dentro de las respectivas causas legales, el Departamento de Asesoría Jurídica conjuga de manera formal con todas las dependencias de la Compañía, requiriendo cualquier petición de carácter administrativo que vaya en beneficio del patrocinio que se realiza a cada causa legal.

- d. Las causas legales y procesos de mediación que culminan se archivan de manera física en el Archivo de la Asesoría Jurídica de la Compañía.

3.2. ADMINISTRATIVA FINANCIERA.

- a. En la Unidad de Talento Humano se aprobó el Reglamento Interno de Trabajo de la Compañía INMO SOLUCIÓN S.A., el Estatuto Funcional por Procesos, Manual de Descripción, Valoración y Clasificación de Puestos e Índice ocupacional, fue aprobado por el Directorio del ISSFA, el Código de Ética fue difundido al personal de la Compañía, las contrataciones de personal, así como las desvinculaciones que se realizaron a lo largo del año 2019, fueron conforme a las necesidades de la Compañía
- b. Se implantaron aplicaciones que permitieron mejorar el desempeño del personal de la empresa tales como sistema de gestión documental, página WEB, además está en marcha la Implantación de la nueva versión del ERP Venture, renovación de licencias de Microsoft Office.
- c. La Unidad de Compras Públicas ha realizado un trabajo en conjunto por lo cual se ha implementado el sistema de compras públicas, el Plan Anual de Compras, aprobación del Reglamento de compras públicas de la empresa, trámite al SERCOP para alcanzar la autorización para realizar compras a través del Giro Específico de Negocio, actualización constante en nuevas herramientas de contratación, así como un trato justo, transparente y equitativo con todos nuestros proveedores al largo de este periodo
- d. En la Unidad Financiera se ha cumplido las obligaciones con la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas y Municipio de Quito y demás organismos de control. Adicional se ha realizado un trabajo minucioso de todos los ajustes que se debe realizar para transparentar los Estados Financieros y en cuanto a los proyectos actuales se está llevando un control adecuado, para lo cual se informa cuando existen novedades a fin de corregir el momento oportuno. se realizó el registro contable producido en las cuentas de propiedad, planta y equipo, utilizando el modelo de revaluación.
- e. En la Unidad de Logística se optimizó el personal del área. Se culminó la evaluación y revalorización de Activos Fijos, actualización e ingreso al sistema contable del inventario por que ya cuenta con control adecuado, rescisión de contratos de telefonía celular, seguros de salud y seguros de accidentes personales, se inició el proceso para el trámite de baja de activos fijos e inventarios en mal estado conforme la normativa legal.

3.2. TÉCNICA

- a. En este periodo se ha cumplido con los objetivos del Departamento Técnico en captar y ejecutar obras de importancia, que permitan a la empresa apuntalar su capacidad financiera.



- b. Con respecto a la ejecución de los proyectos de años anteriores, el Asfaltado de Ambato se realizó la Terminación por Mutuo Acuerdo, el mismo que se encuentra ya cerrado. El proyecto con el MINEDUC se encuentra en proceso de liquidación previo a la Terminación por Mutuo Acuerdo solicitado y aceptado por la contratante.
- c. El proyecto de Fiscalización en Yachay E.P. en estado suspensión por dificultades técnico-legales, sin embargo, se han planificado los trabajos ejecutados y fiscalizados, los cuales se encuentran pendientes de pago. Se ha solicitado la Terminación por Mutuo Acuerdo del contrato, por las dificultades técnico-legales y económicas antes citadas, en razón de que la contratante no ha logrado atender los requerimientos que se han hecho permanentemente, circunstancia que afecta directamente al ingreso neto previsto en el POA del año 2020.
- d. Se captaron 31 proyectos en el año 2019 por un monto de \$ 51.372,549.65 de los cuales se han ejecutado y terminado 22 proyectos, los que están en proceso de entrega y legalización de actas provisionales.
- e. Se encuentran en ejecución 09 proyectos los cuales debieron ser suspendidos debido a la emergencia sanitaria vigente en el país, los que una vez superado esta situación continuarán con su ejecución.
- f. Se han cerrado un total de 5 proyectos con actas definitivas. Estos proyectos están en etapa de cierre técnico y económico interno para definir sus estados de pérdidas y ganancias. Continúan un total de 5 proyectos en etapa de cierre con las entidades contratantes.
- g. El Área de Servicios Inmobiliarios identificó problemas existentes, se procedió a elaborar un plan de acción para el cierre de los mandatos con el ISSFA, se espera los informes del ISSFA para continuar con esta actividad dando cumplimiento al Plan de acción propuesto para esta actividad.
- h. Se ha iniciado el trámite para el Arbitraje sobre el mandato MOCOLI, para establecer y determinar el proceso que permita alcanzar un acuerdo sobre la deuda existente con el ISSFA.

4. RECOMENDACIONES.

- a. Que el ISSFA disponga a quien corresponda realice los esfuerzos necesarios para cerrar el poder especial o mandato del proyecto urbanístico MOCOLI, amparados en las circunstancias en que fue firmado dicho mandato, que favorezca a las partes.
- b. Que cuando se presente el informe final de los ajustes contables desde el 2015 al 2018, se adopten las mejores decisiones que precautelen los intereses de las partes.

En virtud de lo expuesto, se pone a consideración del Accionista quien. **RESUEVE:** Tomar conocimiento y aprueba el Informe Gerencial de Actividades del Ejercicio Económico 2019, con todas las observaciones y disposiciones emitidas por el accionista.

AL SEGUNDO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. "Presentación de Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019".

El señor Gerente General indica que la Señora Ing. Patricia Montenegro Contadora de la empresa, explicará los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019.

BALANCE GENERAL: ACTIVOS

	2019	2018	variación %
Activo Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.254.444	223.309	462%
Inversiones	750	-	100%
Cuentas comerciales	8.368.757	3.752.264	123%
Cuentas por cobrar partes relacionadas	776.527	810.668	-4%
Otras cuentas por cobrar	7.678.817	961.155	699%
Activos por impuestos corrientes	395.034	205.579	92%
Inventarios	4.975.594	4.654.588	7%
Total Activo Corriente	23.449.923	10.607.561	121%
Activo no Corriente			
Propiedad Planta y Equipo	233.460	95.858	144%
Activos Intangibles	14.654	111.900	-87%
Impuestos Diferidos	19.220	4.820	299%
Total Activo no Corriente	267.334	212.576	26%
TOTAL ACTIVO:	23.717.258	10.820.137	119%

BALANCE GENERAL: PASIVOS

	2019	2018	variación %
Pasivo Corriente			
Proveedores	6.808.326	1232539	452%
Cuentas por pagar partes relacionadas	5.831.124	6072642	-4%
Otras cuentas por pagar	8.629.855	1478190	484%
Pasivo por impuestos corrientes	505.893	24108	1998%
Beneficios sociales y laborales	69.467	264610	-74%
Total Pasivo Corriente	21.844.665	9.072.098	141%
Pasivo no Corriente			

Beneficios definidos largo plazo	59.990	71851	-17%
Total Pasivo no Corriente	59.990	71.851	-17%
TOTAL PASIVO	21.904.855	9.143.949	140%

BALANCE GENERAL: PATRIMONIO

	2019	2018	variación %
PATRIMONIO NETO			
Capital	4.134.479	4.134.479,00	0%
Reservas	1.327.399	1.327.399,00	0%
Resultados Integrales	146.886	10.902,00	1247%
Resultados Acumulados	(3.781.391)	(3.426.590,00)	10%
Resultado del Ejercicio	(14.770)	(370.302,00)	-96%
TOTAL PATRIMONIO	1.612.603	1.675.888	8,16%

ESTADO DE RESULTADOS

	2019	2018	variación %
Ventas Netas	8.693.222	5.626.917	54%
Costo de ventas	7.880.936	5.127.653	54%
Utilidad bruta	812.286	499.264,00	63%
Gasto de Administración y Ventas	845.389	1.000.674	-16%
Otros ingresos No Operacionales	43.549	131.384,00	-67%
Resultado del Periodo	10.446	(370.026)	-103%
Impuesto a Renta	25.216	-	
Resultado del Ejercicio	-14769,50	-370026,00	-96%

El Sr. Cptn. Roberto Zavala recomienda que es importante incluir la información de los balances del año pasado a fin de poder comparar las pérdidas.

Así también solicita que conste en actas que no está de acuerdo que se contrate una auditoría externa para realizar los ajustes contables.

A lo que el Sr. Gerente, indica que este es un pedido del Directorio.

Por lo que el Sr. Cmte. Alejandro Vela, indica que está de acuerdo con el Directorio que se contrate una auditoría externa; ya que es pertinente que otro ente realice un control, a fin de verificar o rectificar la información.

El Sr. Gerente, solicita que se contrate la auditoría y esta auditoría recomiende como hacer los ajustes para que no la afecte a la empresa.

El Sr. Cmte. Alejandro Vela, dispone que siguiendo la normativa de contratación pública se realice la contratación debido al monto \$ 5'000.000 aproximadamente, para que esa reestructuración de los estados financieros sea guiada por una empresa especialista y con conocimientos multidisciplinarios en el ámbito financiero, tributario, contable, etc., a fin de que se considere como ir registrando los efectos en el tiempo para no afectar a la empresa.

El Sr. Cptn. Roberto Zavala, indica que así se conocerá la realidad de la compañía durante estos últimos años, y que independientemente después de realizar los ajustes en caso de obtener la reestructuración de la contabilidad y los estados financieros por parte de las auditorías externas de años anteriores, y el accionista es quien determinará la continuidad de la empresa, no es un proceso automático, que de efectuarse los ajustes, se determine una pérdida y necesariamente se tenga que liquidar.

El Sr. Cmte. Alejandro Vela, expresa que una vez que se obtenga los resultados, se analizarán las problemáticas y se tomará la decisión que corresponda, por lo que la auditoría debe recomendar lo pertinente.

En virtud de lo expuesto, se pone a consideración del Accionista quien, **RESUELVE:** Toma conocimiento de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2019, con los cambios solicitados por el accionista con respecto a que se incluya el resultado del año 2018 e inclusive una columna adicional en porcentaje que determine la variación con respecto al ejercicio 2018

AL TERCER PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. "Informe de Auditoría Externa sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2019".

Toma la palabra el Sr. Geovanny Santander por parte de la firma auditora y da lectura al informe de Auditoría Externa sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCIÓN**

INFORME DE AUDITORÍA INDIVIDUAL

DEFINITIVO AÑO 2019

INFORME PROFESIONAL DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y directivos de:

**LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA COMERCIALIZADORA S.A.
INMOSOLUCIÓN**

Denegación de opinión



1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**, al 31 de diciembre de 2019: de situación financiera, del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, debido a la significatividad de los hechos descritos en los párrafos de fundamentos de la denegación de opinión, los estados financieros descritos en el párrafo 1, no representan fielmente la situación financiera de **LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**, en adelante La Compañía, al 31 de diciembre de 2019, su resultado integral, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas) y Oficio SCVS-INMV-201-000880421-OC emitido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, en consecuencia, no expreso una opinión sobre los estados financieros adjuntos.

Fundamentos de la denegación de opinión

3. Al 31 de diciembre de 2019, existe una diferencia de US \$3.067.140 en referencia a la confirmación de saldos de la cuenta por pagar al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas – ISSFA (único accionista) ésta corresponde principalmente a los intereses en inversiones y por mora del proyecto de construcción Mocoli y otros, en el que la compañía no logró conseguir los permisos de construcción y desarrollo dentro de los plazos; el accionista, ha reconocido intereses desde una fecha diferente a la compañía. Para el período 2020, Inmosolución planifica presentar un recurso de mediación para conciliar las diferencias donde también se incluirán US \$737.698, de una cuenta por cobrar al ISSFA de la cual no hemos recibido la carta de confirmación.
4. La cuenta construcciones en proceso está sobervalorada, debido a que se encuentran activados costos de proyectos que fueron entregados en periodos pasados, de acuerdo a nuestra estimación el valor asciende a US \$3.185.550 lo cual subvalúa las pérdidas o sobrevalúa las utilidades de años anteriores, según sea el caso, tampoco podemos estimar otros posibles efectos derivados, debido a que el alcance de nuestra auditoría no incluyó la revisión de información financiera de años anteriores.
5. No hemos recibido respuesta a las confirmaciones de saldos de las cuentas por cobrar y por pagar por US \$1.001.558 y US \$55.400 respectivamente, adicionalmente, la Compañía **LA CUADRA COMPAÑIA INMOBILIARIA COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN**, no ha realizado un análisis para determinar si la provisión cuentas incobrables por US \$ 151.825 está valorada adecuadamente; nuestros procedimientos alternativos de auditoría no fueron suficientes para determinar si estas cuantías corresponden a derechos legítimos de cobro y obligaciones pago respectivamente, por lo que nos vemos limitados a opinar sobre su fiabilidad y si representa adecuadamente el deterioro de la cartera.
6. El 27 de marzo de 2019, la compañía recibió la sentencia por parte de la Sala única del Tribunal Distrital Contencioso Tributario Nro. 1, en favor del Servicio de Rentas Internas (SRI) por un valor de US \$837.945, correspondiente al impuesto a la renta, más recargos e intereses del período 2011, esta

obligación no ha sido reconocida, generando una subvaluación del gasto y del pasivo en ese valor.

7. El 1 de septiembre de 2019, la compañía realizó una reclasificación, disminuyendo el saldo de la cuenta de Obras terminadas disponibles para la venta, y usando como contrapartida la cuenta de construcciones en proceso por US \$502.361, al considerar que el valor de las obras terminadas estaban sobrevaluadas por incluir costos de otros proyectos, debido a que los errores corresponden a períodos pasados y a que existen varios saldos acumulados referentes a estas cuentas que no han sido sustentando, según lo mencionado en el numeral 4 de este dictamen, nuestros procedimientos alternativos no fueron suficientes para determinar si el valor del ajuste es razonable, tampoco se realizó una corrección retroactiva re expresando los estados financieros de años anteriores de acuerdo a lo indicado por la NIC 8, Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores, por lo que los estados financieros no cumplen con el principio de comparabilidad.
8. Al 31 de diciembre de 2019 la Compañía no ha realizado el estudio de valor neto de realización, para compararlo con el costo de los inventarios y determinar si existe un deterioro de las obras terminadas en períodos anteriores, el saldo de estas obras es de US \$870.070, mis procedimientos alternativos no fueron suficientes para concluir si existe o no un deterioro, por lo que me veo limitado a opinar sobre la fiabilidad de estos saldos.
9. La compañía no ha realizado el análisis que permita identificar si los saldos que se arrastran desde años anteriores de otras cuentas por pagar por un valor de US\$ 189.969 y depósitos no identificados por un valor de US \$58.640 corresponden a pasivos, a nuestro juicio los saldos de estas cuentas podrían estar sobrevalorados, sin embargo, el alcance de nuestros procedimientos no ha sido suficiente para opinar sobre su razonabilidad.
10. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía decidió cambiar la política de medición posterior al reconocimiento del costo al método del revalúo, de las siguientes cuentas de Propiedades, planta y equipo, muebles de oficina, maquinaria y equipo, equipo de computación, y vehículos, aplicando un ajuste de incremento al 31 de diciembre de 2019, en las cuentas de activo y patrimonio por US \$ 183.068. no se reconoció un pasivo por impuesto diferido por la depreciación futura que será no deducible de impuesto a la renta y tampoco se hicieron los ajustes retroactivos re expresando los estados financieros de períodos anteriores, como indica la NIC 8, adicionalmente a la fecha de emisión de este informe no hemos recibido las actas de junta aprobando la contratación del perito y aprobando el Informe de avalúo y los ajustes resultantes, incumpliendo una normativa expresa de la Superintendencia de Compañías
11. El estado de flujo de efectivo del periodo 2018, no se presenta en formato comparable con el periodo 2019, porque no desglosa el efectivo pagado a empleados, sino que lo incluye en el efectivo pagado a proveedores.
12. En razón de que no auditamos los estados financieros de la Compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y en virtud de que no nos ha sido factible satisfacemos por medio de otros procedimientos de auditoría de la razonabilidad de los saldos iniciales del año 2019 y debido a la naturaleza de los registros contables, no nos fue posible determinar los efectos sobre los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2019 derivado de esta circunstancia.

13. He realizado mi auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), he implementado procedimientos de control de calidad de mi auditoría en el cumplimiento de las normas profesionales, requisitos legales y regulaciones vigentes en el país, así como también las circunstancias actuales de la compañía para emitir mi opinión. Soy independiente de la sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de estados financieros en Ecuador (Código de Ética del Contador Ecuatoriano del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador) y he cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. En consecuencia, a lo mencionado en este párrafo considero que la evidencia de auditoría que he obtenido provee una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Asuntos de énfasis

14. Como lo indica la nota 2.8 a partir de enero de 2019, entró en vigor la NIIF 16 de Arrendamientos, esta norma permitía su aplicación anticipada por lo que la Compañía realizó su adopción el 01 de enero de 2018.
15. Quiero hacer énfasis en lo mencionado en la nota 7 que revela que La Compañía suscribió el 13 de diciembre de 2013, el contrato de obra "REMODELACIÓN DEL PARQUE CENTRAL DE LA UNIVERSIDAD DE GUAYAQUIL", por un valor de US \$ 850.855 94 más IVA, recibiendo como anticipo la cantidad de US \$ 595.629.16, el cual representa el 70% del contrato. El monto total ejecutado fue de US \$ 898.001,87, quedando como saldo el valor de US \$302.381,72. La compañía ha venido solicitando de manera formal y extrajudicial en varias ocasiones el pago de las obligaciones contractuales, sin obtener una respuesta favorable. Según el informe recibido del abogado Juan Pablo Jarrin, asesor jurídico de la Compañía, legalmente es factible instaurar la acción jurisdiccional contenciosa exigiendo el pago, así como también demostrar el incumplimiento contractual y la retención indebida de valores, el nivel de factibilidad a obtener una sentencia favorable es del 100% a favor de la Compañía, determinando un tiempo total aproximado de 3 años de duración, la Compañía ha efectuado el cálculo de intereses implícitos por el tiempo estimado para la recuperación, reconociendo un gasto por US \$ 61.540 y un activo por impuesto diferido de US \$15.385, la tasa utilizada fue del 7,48%.
16. Como lo indica la nota 2.3 los estados financieros presentados por La Cuadra Inmobiliaria Inmosolución S.A., son los separados, la Compañía reportará los estados financieros consolidados y auditados en otro informe.

Cuestiones claves de auditoría

17. Los asuntos claves de auditoría son aquellos, que según nuestro juicio profesional han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría a los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado de estas cuestiones.

Otras Cuestiones

18. Las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2018 han sido incluidas solamente para propósitos comparativos, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión con salvedades el 19 de abril del 2019

Otra Información

19. La administración es responsable de la "Otra información" incluida en documentos que contengan los Estados Financieros Auditados, (distinta de mi informe de auditoría y los correspondientes estados financieros). Entre otros, la otra información comprende el Informe o memoria anual que presenta el representante legal a la junta general de socios, del que se espera dispondré con posterioridad a la fecha de este informe de auditoría, mi responsabilidad es leer la Otra información y, considerar si hay una incongruencia material entre esa información y los estados financieros o mi conocimiento obtenido en la auditoría; o si, de algún modo, parecen contener un error de importancia relativa. Si, basándome en el trabajo realizado, concluyera que existe una incongruencia material en esta otra información, estoy obligado a informar de este hecho. En vista de que no he recibido la Otra información, no tengo nada que comunicar en este sentido, por lo tanto, mi opinión no abarca la Otra información y no expreso ninguna otra forma de seguridad concluyente que no tenga que ver con los Estados Financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

20. La Administración de la entidad es responsable por: el diseño, implementación y mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representación errónea de importancia relativa ya sea por fraude o error, la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la relación de estimaciones financieras que sean razonables con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas) adoptadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).
21. En la presentación de estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la sociedad de continuar en operación, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra expectativa realista. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad. La compañía analizó los posibles efectos del decreto de estado de emergencia por la pandemia del COVID-2019, que ha generado la suspensión de actividades productivas. No es posible predecir de manera exacta el impacto, pero se estiman dificultades en los ingresos del periodo 2020 que no requieren ajustes ni revelaciones en el presente informe.

Responsabilidad del Auditor

22. Mi objetivo implica planificar y ejecutar la auditoría, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, para obtener seguridad razonable de que los estados financieros no tienen errores significativos debido a Fraude o Error. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza

que una auditoría realizada de conformidad de las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando exista. Las incorrecciones son materiales si, individualmente o en su conjunto, influyen significativamente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en esos estados financieros. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas. Los procedimientos seleccionados y aplicados, que dependen del juicio del auditor, son destinados a obtener evidencia de auditoría sobre saldos e información revelada en los estados financieros, así mismo los procedimientos seleccionados incluyen la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar estas valoraciones del riesgo, he tomado en cuenta el control interno relevante para la preparación, por la entidad, de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Mi Auditoría además implica concluir sobre lo adecuado de la utilización por la Administración del supuesto de Negocio en Marcha basándose en evidencia de Auditoría. Incluye también una evaluación y cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas), del oficio SCVS-INMV-201-000660421-OC emitido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Como parte de la auditoría he aplicado mi juicio profesional manteniendo una actitud de escepticismo durante todo el examen.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

23. La fecha de emisión de este informe es anterior a la realización de la junta general de socios para la revisión y aprobación de los estados financieros, sin embargo, la administración estima que serán aprobados sin objeciones, los plazos de presentación de estados financieros y reportes complementarios a la Superintendencia de Compañías están vigentes hasta el 30 de junio de 2020 y la declaración al Servicio de Rentas Internas fue realizada con información preliminar.
24. El artículo 28 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno obliga a los auditores externos a opinar expresamente en el informe de auditoría sobre la razonabilidad del deterioro de los activos financieros de la sociedad auditada. Al respecto informo que los saldos al 31 de diciembre de 2019, que la compañía mantiene en cuentas por cobrar comerciales por US \$ 5.144.812 y deterioro acumulado por US\$ 151.824,92 no son razonables.
25. Respecto de las obligaciones con la administración tributaria, impuesto a la renta, IVA, retenciones en la fuente y otras obligaciones fiscales, la empresa cumple oportunamente, sin embargo, en vista de las incorrecciones y limitaciones mencionadas en los fundamentos de la opinión y en el párrafo anterior de este dictamen, nos vemos limitados a opinar sobre si existen afectaciones tributarias consecuentes de estos aspectos.
26. Adicionalmente, es importante mencionar que por lo resaltado en los fundamentos de la opinión también nos vemos limitados a opinar sobre si la compañía cumple con todas las leyes ecuatorianas respecto a los derechos de propiedad intelectual.

Quito, 05 de mayo de 2020

Acosmarketing Cia. Ltda.
R.N.A.E. Nro. 1378

Marcela Acosta
Socia

Hasta aquí se da lectura al informe de auditoría.

El Sr. Geovanny Santander indica que es importante relevar que hay muchas cosas que se mencionan en el informe, que tienen que ver con años anteriores, donde no se ha realizado un trabajo a fondo para depurar las cuentas, para determinar si los costos, en ciertos proyectos han sido clasificados adecuadamente, siendo varias cosas que necesitan senear al juicio de la auditoría por varios temas, siendo uno de ellos las potenciales contingencias tributarias que se deben revisar a fondo y verificar si no ameritan cambios trascendentales en los libros contables, posiblemente sustitutivos, y en caso de que no amerite cambios lo importante es realizar una re expresión de estados financieros, para que los estados financieros de años anteriores queden comparables y puedan avanzar con las cifras depuradas de lo contrario será imposible en los años siguientes que se puedan obtener estados financieros fiables, debido a que continuaran con ese acumulado no depurado de años anteriores que complica las cifras

Así también la auditoría expresa que una vez que este depurado, se deberá realizar un alcance y se podrá emitir una opinión con cifras comparables.

El Sr. Garenta resalta que la mayoría de las observaciones que realiza la auditoría son de años anteriores mismos que están en conocimiento del Directorio y Accionista de la compañía, con respecto a Mocolí, Universidad de Guayaquil, valoración de los activos y SRI.

Por lo que la Gerencia de la compañía recomienda reunirse con Coordinación Empresarial, a fin de analizar técnicamente y cumpliendo con la normativa, la contratación de la auditoría, misma que permitirá resolver esta problemática.

En virtud de lo expuesto, se pone a consideración del Accionista quien, **RESUELVE:** Tomar conocimiento del Informe de Auditoría Externa sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2019.

AL CUARTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. "Informe de Comisario de la fiscalización societaria al 31 de diciembre de 2019".

Toma la palabra el Sr. Cnl José Ramos en calidad de Comisario de la compañía, y da lectura al informe de Comisario de la fiscalización societaria al 31 de diciembre de 2019.

INFORME DE COMISARIO AL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

Quito, 06 mayo del 2020

Señores

MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN:

Presencia. -

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 274 y 279 de la Ley de Compañías, y la designación de Comisario Principal efectuada por la Junta General de Accionistas de la Compañía, me permito informar que he revisado los Estados Financieros de la Compañía INMOSOLUCIÓN S.A. del ejercicio económico por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía, basado en el informe de auditoría externa, elaborado por Acosmarketing Cia. Ltda.

En mi calidad de Comisario de la Compañía cumplo en informar lo siguiente:

I. Requerimientos Legales y Regulatorios.

He verificado que los administradores de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN, han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio y los libros sociales de la compañía están apropiadamente manejados, organizados y respaldados.

De las sesiones del Directorio de la Compañía conforme el Acta de Directorio Nro. 7 se observa las proposiciones de la Administración en el cual presenta el PAO actualizado hasta diciembre de 2019, adicional pone en conocimiento los nuevos proyectos mismos que fueron aprobados.

De la revisión a las cifras numéricas presentadas en los Estados Financieros se observa que éstas guardan concordancia con los saldos de los libros de contabilidad de la Compañía, sin embargo, no dejan de haber observaciones sobre el sustento de los datos en los estados, como consta en el informe de auditoría externa.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

En cuanto a los requerimientos legales y regulatorios para el desarrollo del giro del negocio, se observa que la Compañía cumple con todas las obligaciones establecidas por las entidades como: Ministerio de Trabajo, SRI, IESS, Superintendencia de Compañías, entre otras.

II. Control interno

L. Análisis de los Resultados de la Gestión Empresarial

La Compañía durante el año 2019, la Compañía captó 31 proyectos de los cuales se han ejecutado y terminado 22 proyectos, los que están en proceso de entrega y legalización de actas provisionales y se han cerrado 5 proyectos con actas definitivas.

De los contratos de servicios de construcción suscritos y ejecutados durante el año 2019, la Compañía obtuvo ingresos por ventas de USD 8.593 millones, monto superior al obtenido en el año 2018 que fue por un valor de 5.626 millones.

En octubre 2019, se hace una reforma al FORECAST 9+3, con un volumen de ventas de 11.410 millones, es decir se reduce la diferencia en 3.7 millones con relación a las ventas del ejercicio.

Los costos ejecutados por la Compañía en su operación, durante el ejercicio económico de 2019 alcanzan el monto de USD 7.880 millones que representa el 90.66% de los USD 8.693 millones obtenidos en ingresos por ventas.

Los gastos totales efectuados por la Compañía que se resumen en administrativos, de ventas y financieros, al 31 de diciembre de 2019 alcanzan USD 470 mil, gastos que son inferiores en USD 130 mil alcanzado en el año 2018.

El resultado del ejercicio obtenido por la Compañía en su operación durante el año 2019 es de USD -14.770 lo que representa el -0.17% sobre los Ingresos, resultado que ha mejorado notablemente con relación a la pérdida alcanzada en el 2018 que fue de -370.302.

Los procedimientos de control interno implementados por la administración son adecuados y contribuyen a gestionar información financiera, promoviendo al manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos.

Estado de Situación Financiera.

De la revisión a los estados de situación financiera, se observa que al 31 de diciembre de 2019 los activos de la Compañía alcanzan los USD 13.717.258, donde los activos corrientes representan el 98,87% del total de los activos siendo el más representativas las cuentas por cobrar comerciales con el 35,69%. Otras cuentas por cobrar 32,75%.

Los activos totales del año 2019 respecto al mismo periodo del año anterior se incrementaron de USD 12,8 millones, debido al aumento de proyectos.

Los pasivos totales alcanzaron los USD 21.904.655 y representan 92,86% de los activos totales de la Compañía, siendo los pasivos corrientes el 99,73% de los pasivos totales, que representan proveedores, cuentas por pagar partes relacionadas, transacciones que corresponde a obligaciones pendientes que la Compañía tiene con el ISSFA principalmente por las Inversiones realizadas en el proyecto Mocoli y utilidades por pagar por el año 2017.

De acuerdo con los resultados obtenidos en activos y pasivos al 31 de diciembre de 2019, se determina un patrimonio de USD 1.812.603 valor superior a lo alcanzado en el año 2018.



Adicional debo informar que, al 31 de diciembre del 2019, existe una diferencia entre los saldos confirmados por el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas — ISSFA y los libros contables de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. **INMOSOLUCION:**

1. La cuenta por pagar de Inmosolución al ISSFA, presenta una diferencia es por un valor de \$ 3.067.140,26.
2. La cuenta por cobrar Inmosolución al ISSFA, presenta una diferencia por un valor de \$ 737.898,11.

La Compañía al 31 de diciembre del 2019 registre costos de proyectos liquidados en años anteriores y forman parte de los inventarios por un valor de US \$: 1.010.073, información que la Gerencia ha presentado al Directorio el 18 de diciembre 2020. La falta de los registros tiene como consecuencia la subvaluación de las pérdidas acumuladas en el patrimonio neto y una sobrevaluación de los inventarios por el monto antes mencionado.

Al cierre del ejercicio la compañía mantiene obligaciones firmes con el Servicio de Rentas Internas por US\$ 837.945, correspondientes a sentencia de la sala única del Tribunal Distrital Contencioso Tributario No.1 que se origina en impuesto a la renta del periodo 2011.

2. Principales indicadores financieros

Los indicadores económicos de la Compañía que se presenta a continuación del año 2019 reflejan su situación financiera y comparada con los obtenidos en el año 2018 determinan su crecimiento.

Indicador	2019	2018
Rentabilidad sobre Ingresos	-0,17%	-6,58%
RDE	-0,81%	-22,10%
ROI	-0,36%	-8,96%
Endeudamiento	92,36%	80,60%
Liquidez	1,07	1,17
Rotación de activos	0,37	0,52

De acuerdo con los indicadores que se detalla, se puede observar que los resultados obtenidos en el 2019 han mejorado notablemente a los alcanzados en el año 2018, lo que refleja que la rentabilidad ha ido mejorando.

3. Recursos Humanos

La Compañía mantiene una planilla fija de 45 personas y una planilla variable a función a los proyectos que se van desarrollando.

En enero del 2019 inicio con 58 personas, durante este periodo se han desvinculado 51 personas y han ingresado 18, dando un total de 45 personas al 31 de diciembre de 2019.

III. Recomendaciones

En base a la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio, debo indicar que debido

la obligación que mantiene pendiente con el ISSFA por el proyecto Mocoli y las distorsiones por el cobro de intereses generados se recomienda cogerse a lo solicitado por la Gerencia de la Compañía mediante oficio No. INRAO-GG-2019-0591-D, de fecha 22 de noviembre de 2019, recomienda la utilización del arbitraje, como método alternativo de cálculo de la deuda, para el cierre del proyecto urbanístico "Mocoli - ISSFA" y que permita efectuar el o los ajustes necesarios para conciliar las cuentas relacionadas.



Crnl. Merizalde
Comisario Principal

El Sr. Cmte. Alejandro Vela, expresa que el comisario recomienda el arbitraje, como método alternativo de cálculo de la deuda para el cierre del mandato de Mocoli; para lo cual se deberá tomar en cuenta dicha recomendación, y se deberá valorar en un momento dado, a fin de establecer por qué, no se acoge a dicha recomendación y por qué se toma otro camino.

A lo que la Gerencia indica que inicialmente se planteó un arbitraje, pero este tiene un costo alto, por lo que se recomienda la mediación.

El Sr. Cmte. Alejandro Vela, indica que es pertinente que Coordinación Empresarial convoque a una reunión al Sr. Comisario para que revisen el informe, a fin de que se ajuste a lo que corresponde.

En virtud de lo expuesto, se pone a consideración del Accionista quien, **RESUELVE:** Tomar conocimiento y no se aprueba el Informe de Comisario de la fiscalización societaria al 31 de diciembre de 2019.

AL QUINTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA, "Resolución sobre los Estados Financieros y destino de las utilidades del ejercicio económico 2019".

Toma la palabra el Sr. Cmte. Alejandro Vela y solicita a la Coordinación empresarial emita la opinión técnica con respecto a los Estados Financieros y destino de las utilidades del ejercicio económico 2019, informe de auditoría e informe de comisario

Por lo que el Sr. Cptn. Roberto Zavala, expresa que, con respecto a los estados financieros, considera que se debería establecer unas políticas, ya que ha pasado un tiempo considerable dentro de la administración del Crnl. Merizalde como gerente de la compañía, en cuanto al tema contable la pérdida se la ve contemplada por estar nuevamente arraigada con proyectos con el estado, no buscar otros mercados siendo conocedores y teniendo un estudio de mercado en el cual indica la realidad de cómo está el sector de la construcción, es la primera vez que el ISSFA, pone los auditores internos, comisarios y auditorías externas, en función de controlar y preservar la inversión y sobre todo de conocer la realizada de las empresas, en ese sentido en base a una reunión previa, se determina que la pérdida no es la que refleja debido a que faltan

realizar algunos ajustes contables, producto de años anteriores. Por lo que se recomienda no aprobar los estados financieros

Toma la palabra el Sr. Cmte. Alejandro Vela y se acoge a la recomendación de la Coordinación Empresarial, indica también que la auditoría externa del 2018 emitió una opinión con salvedades con respecto a los estados financieros del año 2018, ahora la auditoría externa se abstiene de emitir una opinión, por lo que es evidente una clara distorsión de la información financiera que como accionistas impide conocer la realidad de la empresa y tomar decisiones adecuadas y oportunas, por lo que no es pertinente presentar al accionista cifras que no corresponden y peor si se entregaron utilidades cuando existieron pérdidas no registradas, que implican que el accionista tome decisiones sin información verdadera

El Sr. Gerente menciona que la administración actual puso en conocimiento del directorio y accionista, con respecto a estas novedades que son de las administraciones anteriores y que han afectado a la empresa

En virtud de lo expuesto, se pone a consideración del Accionista quien, **RESUELVE:** Ratificar que se cumpla con las disposiciones anteriores con respecto a la contratación de una consultora externa, a fin de que se transparente la información financiera que fue presentada por las administraciones pasadas y no se apruebe los Estados Financieros y destino de las utilidades del ejercicio económico 2019.

AL SEXTO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. "Selección y designación del Auditor Externo, para el ejercicio económico 2020".

El Cptr. Roberto Zabala, como parte de Coordinación Empresarial, recomienda que, por el trabajo evidenciado, ratifica continuar con la misma empresa para la auditoría del 2020.

El Sr. Gerente indica que a pesar de que Inmosolución le entregó la información la actual firma auditora se abstiene de opinar y no se pudo trabajar en equipo y recomienda se realice con otra firma auditora.

En virtud de lo expuesto, se pone a consideración del Accionista quien, **RESUELVE:** Que Inmosolución, realice el proceso de selección independiente, imparcial y se designará en la próxima junta.

AL SÉPTIMO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. "Selección y designación del comisario, para el ejercicio económico 2020".

Toma la palabra el Cptr. Roberto Zabala, quien recomienda solicitar a las 3 fuerzas y se presentará la tema para la selección de comisario de Inmosolución para el ejercicio económico 2020.

En virtud de lo expuesto, se pone a consideración del Accionista quien, **RESUELVE:** No renovar las funciones del actual comisario y solicitar una tema al Comando Conjunto, y se designará en la próxima junta.

AL OCTAVO PUNTO DEL ORDEN DEL DÍA. "Proposiciones del accionista y Administrador".

El Sr. Cmte. Alejandro Vela, indica que se cumplan con todas las disposiciones y recomendaciones realizadas durante esta junta.

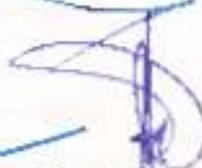
El Sr. Gerente propone que de manera conjunta se trate de resolver los problemas que mantiene la empresa como Mocoli y los ajustes contables.



No existiendo más puntos a tratar, el Accionista declara concluida la Junta, siendo las 11:15, se clausura la sesión, dejando constancia del agradecimiento a los asistentes.



Alejandro Vela Loza
CPNV. EMC. (SP)
ACCIONISTA



Freddy B. Merizalde Heredia.
CRNL. EMC. (SP)
SECRETARIO