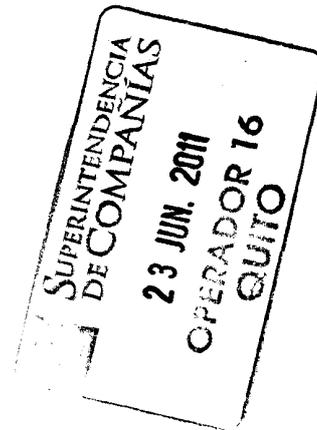


INFORME DEL COMISARIO

26 de abril de 2011

Señor Brigadier General
Eduardo J. Esparza P.
Director General del ISSFA
PRESIDENTE DE LA JUNTA DE ACCIONISTAS
"INMOSOLUCIÓN S. A."

Señor Coronel (SP) Ing.
Jorge G. Vallejo Palacios
GERENTE GENERAL
"INMOSOLUCIÓN S. A."



De mis consideraciones:

En mi calidad de Comisario Principal de la Compañía Inmosolución S.A. designado por la Junta General de Accionistas en sesión extraordinaria del 30 de diciembre de 2010, me permito presentar a ustedes, señores Presidente y Gerente General, el informe de comisaría correspondiente al ejercicio económico del año 2010 de la Compañía, para los fines pertinentes.

Ing. Orlando V. Morales Zurita
COMISARIO PRINCIPAL DE INMOSOLUCIÓN S. A.

LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN

INFORME DE COMISARIO 2010

I. OBJETIVO

- Poner en conocimiento de la Junta General de Accionistas de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución, el informe de Comisario correspondiente al año 2010.
- Emitir observaciones sobre la gestión desarrollada por la administración y realizar recomendaciones que permitan mejorar la eficiencia y eficacia en la obtención de resultados en el futuro.

II. ALCANCE

- El presente informe está dirigido al señor Presidente de la Junta General de Accionistas y al señor Gerente General de la Compañía Inmosolución S.A., quienes dispondrán de las acciones que crean convenientes a fin de mejorar el desempeño empresarial de la Compañía.
- La elaboración y contenido del presente informe recae sobre el Comisario Principal designado por la Junta General de Accionistas de la Compañía.

III. REFERENCIAS

- Informes de seguimiento elaborados por la Unidad de Gestión y Supervisión Empresarial U.G.S.E., visitas realizadas a la Compañía e información remitida por la Gerencia General.

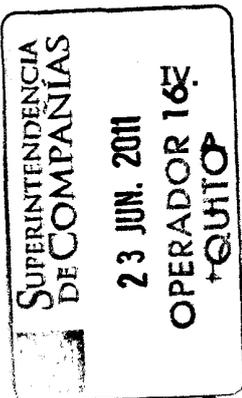
DESARROLLO DEL PROCEDIMIENTO

ANTECEDENTES.-

La Junta General de Accionistas de la Compañía en sesión ordinaria del 27 de mayo de 2010 designa a la señora Ingeniera Alexandra Chandi Agama como Comisario Principal. En sesión extraordinaria del 30 de diciembre de 2010 la Junta General de Accionistas en razón de que la señora Ingeniera Alexandra Chandi Agama fue cesada en sus funciones, procedió a designar en su reemplazo al señor Ingeniero Orlando Morales Zurita.

B. INFORME DE COMISARIO

En cumplimiento a los artículos No. 274 y 279 y otras atinentes a la función de comisario establecidas de la Ley de Compañías, y a la designación de Comisario Principal por parte de la Junta General de Accionistas de la Compañía, se ha procedido a realizar el análisis de los



procesos administrativo, técnico, comercial y financiero de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución

1.- Cumplimiento de disposiciones legales, reglamentarias o estatutarias, disposiciones de la Junta General, Accionistas, políticas y directrices.

1.a. Del Directorio:

Se han desarrollado diez y seis sesiones de Directorio de la Compañía, ocho ordinarias y ocho extraordinarias. De las resoluciones emitidas por este Organismo las más relevantes son las siguientes:

- Aprobación del Plan Operativo y Presupuesto para el año 2010 y autorización para que Gerencia General solicite al ISSFA la inversión para los proyectos. (15/marzo)
- Remoción del señor Gerente General y designación del nuevo Gerente General. (13 y 16/abril)
- Conocimiento de los informes de Gerencia General, Comisario y Auditor Externo, y de los Estados Financieros del año 2009. (18/mayo)
- Conocimiento del informe de Gerencia General del segundo trimestre sobre la situación de los proyectos y disposición a la UGSE para que lo revise y presente su informe para decisión de algunos aspectos. (29/julio)
- Mantener pendiente la aprobación del nuevo orgánico hasta que se defina la situación legal de la Empresa. (29/julio)

Todas las resoluciones emanadas por el Directorio de la Compañía se han dado cumplimiento a excepción del cambio de Gerencias a Jefaturas en la Estructura Orgánica, propuesta que fue presentada por Gerencia General, sin embargo el Directorio resolvió mantener pendiente hasta definir la situación legal de la Compañía.

1.b. Del Auditor Externo:

La empresa Auditora BCG Business Consulting Group Cía. Ltda. realizó el examen de los estados financieros de 2010, determinando una certeza razonable de los mismos. Dentro del estudio del sistema de control interno, realizó varias recomendaciones tendientes a mejorar el sistema de control interno contable.

1.c. Del Comisario Principal:

De la revisión del informe de Comisario del año 2009, no se han cumplido las siguientes recomendaciones:

- Elaboración del Plan de Adquisiciones por parte de la Gerencia Técnica

2.- Procedimientos de Control Interno.

**2.a. Recursos Humanos:
Presidencia de la Compañía**



Ing. Orlando Morales Z.

La Presidencia de la Compañía, por disposición estatutaria, recae sobre el Director General del ISSFA; en consecuencia, desde el 26 de enero del 2009 por un periodo de dos años el señor Contralmirante José A. Noritz Romero desempeña las funciones de Presidente de Inmosolución S. A.

Gerencia General

El señor Coronel (sp) Jorge Iglesias Tapia en sesión de Junta General de Accionistas del 13 abril de 2010 fue removido del cargo de Gerente General, siendo nombrado como nuevo Gerente General el señor Coronel (SP) Jorge Vallejo en sesión de Junta General de Accionistas del 20 abril de 2011.

Gerencias Operativas

Como aspectos relevantes tenemos que la Gerencia General en el mes de mayo de 2010 separó de la Compañía al señor Ing. Jhonny Boada Gerente Administrativo Financiero a la terminación de su contrato, designando en su reemplazo a la señora Licenciada Margarita Delgado quien se desempeñaba como Contadora General de la Compañía.

La modalidad de los contratos de los Gerentes Técnico y de Comercialización fue cambiada de Servicios Profesionales a Relación de Dependencia a partir del mes de octubre de 2010.

Talento Humano

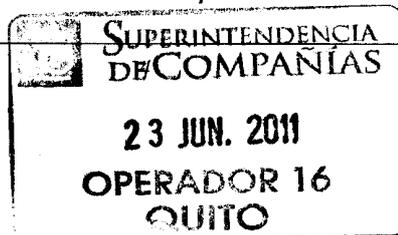
En lo referente al personal la Compañía inició el año 2010 con 43 empleados: 35 en Quito de los cuales 3 tienen contratos por servicios profesionales que corresponden a las Gerencias, 6 en Cuenca siendo 2 con contratos ocasionales y 2 en Guayaquil con contratos ocasionales.

El 31 de marzo de 2010 la Gerencia General cumpliendo la resolución No. 10-10 emitida por el Directorio en sesión del 05 de marzo de 2010 separa de la empresa a 5 trabajadores a excepción del conductor, el 02 de julio de 2010 por decisión de la Gerencia General el calculista es separado de la Compañía, situación que fue informado al Directorio. En el transcurso del año 8 trabajadores salieron de la Compañía por renuncia voluntaria y 1 por terminación de contrato. En resumen se produjo la salida de 15 empleados de la Compañía.

Durante el año 2010 la Gerencia General contrato a 14 personas principalmente para reemplazar a las personas que salieron y dio por terminado los contratos ocasionales. Adicionalmente en el mes de octubre la Gerencia General incorpora a nómina a los Gerentes Técnico y de Comercialización. Al concluir el año 2010 la compañía laboró con 44 empleados que incluye al señor Byron Moncayo quien fue separado en el mes de marzo, sin embargo fue contratado por honorarios para la depuración de ingresos no identificados quien continua realizando esta labor hasta la presente fecha.

Adquisiciones y contrataciones

El proceso de adquisiciones se han realizado cumpliendo la normativa interna, dentro de los niveles establecidos tanto para Gerencia General y Directorio de la Compañía.



Ing. Orlando Morales Z.

En el año 2010 se mantuvo los convenios con las empresas Graiman, Frankz Viegener y señora Sonia Posligua para el suministro y provisión de cerámica, sanitarios y grifería, y bloques y adoquines respectivamente, en tanto que el 31 de agosto se suscribió el convenio para la provisión e instalación de puertas de MDF termo laminadas en PVC.

De las contrataciones realizadas por la Compañía en el año 2010, por montos tenemos como las más representativas la Planificación Urbana, diseño arquitectónico y construcción del proyecto Estrella del Mar adjudicado mediante concurso de ofertas a la empresa Daldry en el mes de marzo y la Planificación, diseño y construcción del proyecto urbanístico Isla Mocolí, adjudicado también mediante concurso de ofertas a la Constructora Valero, siendo estas dos empresas de la ciudad de Guayaquil.

Es importante señalar que se evidencia compras importantes de hierro, muebles de hogar, aluminio y vidrio, puertas, etc.

2.b. Plan Operativo Anual:

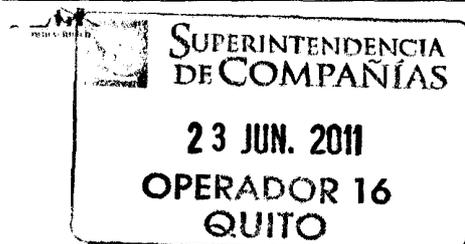
GESTIÓN COMERCIAL

Las ventas de unidades inmobiliarias planificadas inicialmente para el año 2010 fueron de 794 comprendidas de 258 casas, 95 departamentos, 8 departamentos dúplex y 43 locales comerciales en el proyecto Paraíso del Sur, 270 casas en el proyecto Estrella del Mar, 54 departamentos y 4 locales comerciales en el proyecto Drom Plaza, y 44 departamentos, 5 locales comerciales y 12 oficinas en el Proyecto Torres de Yanuncay, sin embargo por la afectación realizada por el Municipio de Quito a la manzana 4B de Paraíso del Sur en aproximadamente 6,000 m² la Compañía no desarrolló 32 casas, por tanto las unidades a comercializar fueron de 762.

La Compañía en cumplimiento de su Plan de Medios y Promoción de los proyectos ha realizado las siguientes acciones: actualizaciones continuas de la página WEB, renovación de folletería, cambio de Señalética y oficina de ventas en las oficinas de Guayaquil y Cuenca, y en los proyectos, participación en ferias de la vivienda en Quito, visitas a destacamentos militares, publicidad en revistas especializadas, alianzas con instituciones financieras para calificación de los proyectos, calificación de los proyectos en el MIDUVI para el bono de la vivienda, entre otros.

La gestión promocional descrita en el párrafo anterior no va de acuerdo a los resultados obtenidos por ventas, en razón de que la Compañía al 31 de diciembre de 2010 realizó la venta de 436 de las 762 unidades que fueron planificadas, lo que representa el 57% de cumplimiento.

Sin embargo por los hechos mencionados por Gerencia General en la planificación técnica de los proyectos, las ventas se pudieron iniciar recién en el mes de junio contando con la calificación en el MIDUVI para la entrega de bonos, por lo cual se realizó por parte de la Gerencia de Comercialización una reprogramación de las ventas, estimándose comercializar 592 unidades de las cuales se ha cumplido en el 73.64% equivalente a 436 unidades, gestión que considerando las dificultades que se ha presentado es óptima. Donde los proyectos Estrella del Mar y la



manzana 9M son los que han tenido mayor acogida por parte del mercado por precio y demanda habitacional.

Es importante señalar que en la comercialización de los 14 bloques de departamentos en las manzanas 14P, 17J y 18D la calificación en el MIDUVI que inició en el mes de julio se concretó a finales del mes de septiembre, por lo cual las ventas se realizaron desde el mes de octubre.

En cuanto a la gestión de la cartera comercial de la Compañía, se ejecutó el 31.89% (\$8'961,945.75) de recuperación de la cartera planificada (\$28'104,898.56) para el año 2010, evidenciándose una mínima recuperación de la cartera debido a todas dificultades presentadas en la planificación técnica de los proyectos ha impedido gestionar adecuadamente la gestión de recuperación de la cartera, lo que ha incidido en la falta de liquidez en la Compañía.

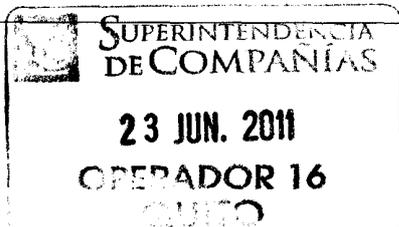
GESTIÓN TÉCNICA

Inmosolución en su Plan Operativo 2010 planificó el desarrollo y la liquidación de 9 proyectos habitacionales desarrollados en terrenos del ISSFA que son: las manzanas 4B, 9M y 11R (primeras etapas) con la construcción de 258 casas, y las manzanas 14P, 17J y 18D (segundas etapas) con la ejecución de 97 departamentos y 44 locales comerciales en el proyecto Paraíso del Sur, ubicado en el sector Quitumbe al sur de la ciudad de Quito, el proyecto Estrella de Mar en la ciudad de Guayaquil con la edificación de 270 casas y continuar con el desarrollo de los proyectos que se iniciaron en el año 2009 como son: Drom Plaza con el desarrollo de 7 pisos de oficinas, auditorio y 3 niveles de subsuelos (edificio del ISSFA), 70 departamentos y 6 locales comerciales en el norte de la ciudad de Quito y Torres de Yanuncay con 60 departamentos, 14 locales comerciales y 15 oficinas en la ciudad de Cuenca y también se planificó realizar el diseño para el relleno y urbanización de los lotes del ISSFA en la Isla Mocolí en el Cantón Samborondón en el provincia del Guayas.

La Gerencia General percibió varios inconvenientes constructivos en las manzanas 4B, 9M y 11R del Proyecto Paraíso del Sur que ocasionarían ajustes en los presupuestos; aspectos que fueron presentados al Directorio el 20 de julio de 2010 según Acta No. 95 en el cual se detalla las causas, siendo las principales las siguientes:

- La elaboración del presupuesto de las obras se realizó con planos arquitectónicos y en base a estimaciones de manzanas ya desarrolladas, sin contar con los planos de las diferentes ingenierías.
- No se realizaron los estudios de suelos con la debida profundidad provocando que se realicen mayores excavaciones y otros trabajos ocasionando incremento en los costos.
- Los requerimientos del Cuerpo de Bomberos para la aprobación de planos se vuelve más exigente, por lo cual los gastos en cada manzana se incrementan.
- Incremento de precios de materiales utilizados en las redes de infraestructura
- Con los estudios y planos definitivos se ejecutaron obras adicionales superando los valores estimados.

Las manzanas 14-P, 17-J y 18-D inicia su construcción en el mes de junio en razón de que la Compañía no disponía de los planos correspondientes, a pesar de que el contrato se firmó en el mes de marzo y falta de fondos recién en el mes de mayo se cancela el anticipo fecha en la cual el contratista inicia la elaboración de los mismos.



Inicialmente el proyecto Estrella del Mar aprobado el 01 de febrero de 2010 en sesión de Directorio, según Acta No. 86, obtendrían una rentabilidad de 4,72% sobre las ventas, posteriormente en sesión de Directorio según Resolución No. 34-10 del Acta No. 91 se aprueba el ajuste a la prefactibilidad del proyecto Estrella del Mar, incrementando su rentabilidad al 6,11% de rentabilidad. La construcción realizada por la empresa Daldry concluyó a finales del mes de diciembre de 2010 desarrollando 271 viviendas y obras civiles no contempladas en la planificación como son cerramiento interior, rastrera y fachaletas en viviendas, columnas para medidores y casa comunal de 200 m² en vez de la de 50 m² como fue programada inicialmente, sin embargo el proyecto no fue entregado a sus beneficiarios por la falta de aprobación del proyecto por parte del Municipio de Guayaquil, situación que ha generado inconvenientes por el hecho de que se construyo sin contar con los permisos de obras correspondientes.

En el proyecto Drom Plaza en lo referente a la construcción del Edificio del ISSFA el valor presupuestado se incrementa debido al pedido de cambios en el diseño y redistribución interna de áreas, la incorporación de los proyectos tecnológicos y equipamiento, mobiliario, panelería, archivos y obras adicionales requeridos por el ISSFA que generaron valores adicionales para lo cual la Compañía suscribió tres contratos complementarios y cuatro órdenes de trabajo que incrementan en aproximadamente USD 4 millones su costo en relación a lo presupuestado, adicionalmente a este costo se incrementa el pago de IVA de acuerdo a cambio en la normativa actual de la Ley de Régimen Tributario Interno.

La planificación del proyecto Torres de Yanuncay inicialmente se dio en el año 2006 aprobándose el diseño arquitectónico y el inicio de las obras en el año 2008, sin embargo a finales del mismo año el Directorio dispone la suspensión de los trabajos en el proyecto. En marzo de 2009 el Directorio aprueba el punto de equilibrio y autoriza el reinicio de las obras. Durante el año 2010 según informes de fiscalización el proyecto presentó retrasos en su avance de obra ocasionado principalmente por la falta de flujo económico derivado del aspecto de comercialización, en vista de que en la ciudad de Cuenca la comercialización de viviendas se desarrolla cuando la construcción del proyecto tiene avance físico avanzado.

El proyecto de relleno y urbanización de los macro lotes 3B2 y 5A en la Isla Mocolí según Acta No. 95 fue aprobado por el Directorio y en noviembre se iniciaron las obras, quedando pendiente la aprobación de los precios de venta de los lotes para proceder a su comercialización.

Ante la problemática expuesta donde se puede evidenciar que no se ha realizado una adecuada planificación técnica más aún cuando se establece un plazo muy forsozo (12 meses) para la liquidación total de los proyectos, la Compañía al 31 de diciembre de 2010 liquidó el proceso constructivo únicamente la manzana 9M de Paraiso del Sur con el 90% de avance de obra, el edificio del ISSFA con un avance del 95% y el proyecto Estrella del Mar con el 100% de obra, en tanto que quedaron por liquidarse para el 2011 los demás proyectos que alcanzaron un avance de obra entre el 60 y 65%, los mismos que se reprogramaron para los meses de abril y mayo del 2011.

Es importante recalcar que después de superar las dificultades, para el segundo semestre se evidencia de parte de la Gerencia Técnica un gran esfuerzo para concluir todos los proyectos,



especialmente de los bloques de departamentos en el Proyecto Paraiso del Sur y el edificio del ISSFA.

2.d. Otros aspectos de Control Interno

La Compañía para el desarrollo óptimo de sus operaciones cuenta con Manuales de Funciones y Procedimiento de Adquisiciones aprobados por el Directorio, adicionalmente cuenta con el Manual de Procedimientos de todos los procesos de la Compañía, sin embargo este documento no ha sido presentado para su aprobación al Directorio de Inmosolución.

2.e. Recomendaciones a la Gerencia General

- A fin de cumplir adecuadamente con las proyecciones de ventas establecidas en el Plan Operativo, se deberá establecer un plan de comercialización que considere una suficiente amplitud de plazo para las ventas de unidades de cada proyecto que se iniciaría con la aprobación de su factibilidad.
- En razón del incumplimiento del Plan Operativo donde las utilidades de los proyectos que no fueron liquidados en su parte constructiva se trasladan al año 2011, evidenciándose que el proceso para desarrollar la planificación de los proyectos presenta falencias en la ejecución de sus actividades y plazos de cumplimiento, la Gerencia Técnica debería revisar dicho proceso para establecer las actividades y los plazos adecuados, así como también establecer la obligatoriedad de que todo proyecto cuente con todos los documentos técnicos para realizar una planificación técnica eficiente que permitan cumplir con las proyecciones de la liquidación de obras de los proyectos .
- Fortalecer el área de crédito y cobranzas con la finalidad de realizar una recuperación de la cartera de créditos más eficiente, con lo cual se propenderá a mejorar los niveles de liquidez de la Compañía.
- Ante la incorporación de la Compañía al grupo empresarial de la Corporación Holdingdine, reestructurar la Planificación Estratégica ya elaborada pero pendiente de aprobación, bajo el esquema que plantee este ente especializado en la gestión empresarial.

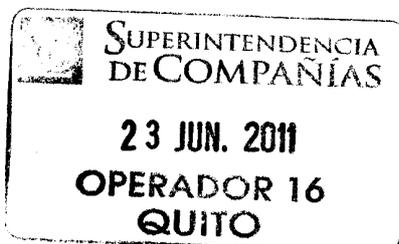
3.- Estados Financieros.-

BALANCE GENERAL

Inmosolución distribuyó la concentración de sus Activos (\$32'503,156.77) en: Corrientes en un 99.11% (\$32'214,212.17), Fijos en un 0,88% (\$284,572.84), Diferidos y Otros Activos 0.01% (\$4,371.76), como se detallan a continuación los de mayor concentración:

Los Activos Corrientes se concentraron principalmente en dos cuentas: Cuentas por cobrar con el 42,87% (\$13'809,709.02) e Inventarios con el 51,09% (\$16'458,184.92), las demás cuentas como fondos manejados por terceros, bancos, inversiones, otras cuentas por cobrar e impuestos anticipados (6,04%) se concentran en montos inferiores.

Dentro de las cuentas por cobrar, las más representativas de los activos corrientes de la Empresa son las cuentas por cobrar a clientes de proyectos con el 25,99% (\$8'051,150.94), generada principalmente por las cuentas por cobrar de los proyectos Estrella de Mar con el



15,71% (\$5'061,183.94) y Paraíso del Sur Mz. 9-M con el 6,27% (\$2'021,319.19), anticipo a proveedores con el 9.91% (\$3'193,753.13) y cuentas por cobrar de compañías relacionadas con el 5.28% donde la cuenta más representativa es ISSFA (otros) que tiene que ver con la cuenta por cobrar del edificio de oficinas. El 2,68% se distribuyen en diferentes cuentas de valores inferiores.

Las construcciones en proceso, los productos terminados casas y los materiales de construcción de la cuenta inventarios en relación con los activos corrientes se concentran en el 43.75% (\$14'093,797.99), 5.25% (\$1'691,521.91) y 2.09% (\$672,865.02) respectivamente.

Es importante señalar que al finalizar el 2010 las construcciones en proceso y las cuentas por cobrar a clientes de proyectos constituyen el 68% del total de activos, debido a los siete proyectos que se encuentran en ejecución y la cartera por cobrar de los proyectos manzana 9-M de Paraíso del Sur y Estrella del Mar que fueron económicamente liquidados.

Con relación al año 2009, los Activos se incrementaron en el 162.30%(\$20'111,339.89), debido principalmente al incremento de los inventarios de construcciones en proceso y las cuentas por cobrar a clientes de los proyectos.

Los pasivos (\$28'238,005.83) se concentraron en un 86.88% del total de los activos (\$32'503,156.77), donde el pasivo corriente alcanza al 24.81% (\$8'064,602.39), el pasivo diferido se concentra en el 9.57% (\$3'111,433.09), los otros pasivos se concentran en el 0.65% (\$211,592.55) y el pasivo a largo plazo en el 51.84% (\$16'850,377.80), detallados principalmente de la siguiente manera:

- En el pasivo corriente las cuentas por pagar al ISSFA por terrenos (\$1'830,671.61) y pagos a proveedores (\$5'963,665.72) siendo los representativos los de Inmosolución y de los proyectos manzana 9-M, Drom Plaza y Estrella del Mar.
- En los pasivos diferidos están dados por los anticipos generados por los clientes, ya sea por el pago por la firma de promesas de compra venta o por anticipos de contratos celebrados.
- Los pasivos de largo plazo se generan por la inversión realizada por el ISSFA para el desarrollo de todos los proyectos.

Con relación al período anterior (\$8'868,859.74), los pasivos se incrementan en 218.39% (\$28'238,005.83), debido al incremento de la inversión recibida y las cuentas por pagar a proveedores y al ISSFA.

El capital y reservas se concentró en un 6.68% (\$2'170,446.71) con relación al total del Activo y la utilidad del ejercicio (\$2'094,704.23) fue el 6.44% del Pasivo y Patrimonio, resultado que es superior en un 45.1% con respecto al periodo anterior (\$1'443,66158).

BALANCE DE RESULTADOS

Los ingresos del año 2010 que alcanzan los \$20'018,079.53 con relación al año anterior se incrementaron en un 126.10% (\$11'164,537.94), en razón de que la Compañía ha ejecutado una mayor cantidad de proyectos respecto al año 2009.



Los ingresos operacionales representan el 99.49% (\$19'915,585.18) del total de los ingresos, constituidos principalmente por ventas de unidades en los proyectos Estrella del Mar con \$8'891,079.94 y Paraíso del Sur Mz. 9-M con \$2'261,066.28, ingresos por servicios de construcción de la Torres de oficinas en Drom Plaza oficinas con \$7'884,567.82, el Archivo General del ISSFA con \$215,700.60 y remodelación del Edificio Jardusa con \$143,177.84 y el diseño del Plan Urbanístico de La Delicia de Santo Domingo con \$226,233.59. Adicionalmente la venta de inventarios alcanzó el 3.75% (\$750,977.34) del total de ingresos.

Los egresos alcanzaron el 89.54% (\$17'923,375.30) de los ingresos, con un incremento del 141.88% con relación al 2009 (\$10'513,495.29), donde los costos representan el 94.03% (\$16'853,556.75) y los gastos el 5.97% (\$1'069,818.55), los cuales se han incrementado en 149.28% (\$10'092,565.64) y en 64.87% (\$420,929.65) respectivamente con relación al periodo anterior.

El mayor peso de los costos se dió en Servicios de Construcción (\$16'853,556.75), principalmente por la liquidación de los proyectos Estrella del Mar (44.76% - \$8'022,953.54), Paraíso del Sur Mz. 9-M (9.39% - \$1'683,067.83) y Drom Plaza oficinas (34.96% - \$6'265,608.80) que representan el 89.11% de los egresos. El 10.89% está en servicios de construcción de otros proyectos e inventarios, costo en proyectos liquidados, avalúos y costo de ventas por devoluciones.

Es importante señalar que los costos en proyectos liquidados en años anteriores son mayores en un 68.16% (\$27,371.76) respecto a lo presupuestado (\$40,160.00) siendo los proyectos Oasis del Valle II y Rottacelli donde más se han realizado gastos, y en comparación con lo ejecutado en el año 2009 que son superiores en un 50.22% (\$22,576.79).

Los gastos más representativos son los administrativos de Inmosolución Quito (\$607,847.23) y los de ventas que se concentran en el 4.29% y en el 1.28% respectivamente con relación a los egresos totales, de los cuales, el gasto de personal (2.37% - \$425,083.33) y los servicios generales (1.47% - 262,890.45) son los más significativos.

Los gastos en ventas son inferiores en un 63.50% en relación a lo presupuestado, ocasionado principalmente a que los pagos de comisiones en ventas fueran mínimos debido al bajo nivel de ventas alcanzado por la Compañía en el 2010.

Las utilidades alcanzadas antes de participación trabajadores e impuestos por la gestión realizada durante el año 2010 son de \$2'094,704.23 que representa el 10.46% sobre los ingresos totales.

INDICADORES FINANCIEROS

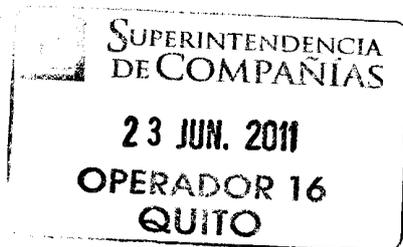
Razón Circulante.

La empresa mantuvo **\$3.99** para cubrir una deuda de \$1.00.

Prueba del Ácido.

La empresa mantuvo **\$1.95** en activos más líquidos para cubrir una deuda de \$. 1.00, lo que demuestra que la empresa posee liquidez suficiente para cumplir con todas las deudas.

Razón del Efectivo.



Obtuvo **0.16**. Este índice nos indica que el porcentaje de medio más líquidos con relación a los activos corrientes.

Período Promedio de Cobro.

De los datos recopilados, Inmosolución hizo líquidas las cuentas por cobrar en un período de **124.12 días** de las ventas realizadas en un año.

Período de Venta de Inventarios

Los inventarios, en promedio, tuvieron un tiempo de **115.86 días**.

Período de Conversión de Inventarios.

Ahora, en conjunto, podemos verificar que el tiempo de venta de inventario y el tiempo de cobro sobre lo vendido fue alrededor de **239.58 días**.

Rentabilidad

El rendimiento del Negocio fue del **96.51%**, frente al Patrimonio Neto.

Capital Contable a Activo.

Podemos observar que los activos son financiados en un **5.54%**, con recursos propios.

Pasivo Total a Activo Total

Como complemento al índice de Capital Contable a Activo, este índice nos refleja la porción del activo que está financiada por terceros; al 31 de diciembre, tuvieron un financiamiento del **86.88%**.

Pasivo Corto Plazo a Pasivo Total

El **28.56%** de los pasivos constituyeron los pasivos a corto plazo. Nos indica que es manejable el pago de las obligaciones a corto plazo.

Margen.

El margen bruto de utilidad fue del **10.46%**.

Rotación.

El uso de los recursos para producir ventas fluctuó en un **62.68%**.

4.- Opinión

Del precedente análisis y por lo señalado en el literal B, segundo párrafo, en mi opinión los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera de la Compañía Inmosolución S.A. al 31 de diciembre de 2010 y los resultados de sus operaciones guardan conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador.

Se ha contado con la colaboración de la Administración de la Empresa, en apego a lo dispuesto en el Artículo 263 de la Ley de Compañías.

Existen observaciones a la Administración que deben ser corregidas y aspectos inherentes que permitan mejorar los procesos de control interno.

Como aspecto relevante debo señalar que la Administración procedió a realizar la capacitación a nivel de la Organización de la Normas Internacionales de Información Financiera, las cuales se han implementado a partir del 01 de enero de 2011, dando cumplimiento a la disposición de la Superintendencia de Compañías emitida en Resolución No. 08 de 20 de noviembre de 2008.

