

## **INFORME DE COMISARIO**

Señores

### **PRESIDENTE Y MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOSOLUCIÓN S.A**

#### **Presente**

En cumplimiento a los Arts. 274 y 279 de la Ley de Compañías y a la designación de Comisario Suplente de la empresa, COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA INMOSOLUCIÓN S.A., he observado el programa para el cumplimiento de las funciones de Comisario, revisado el informe de auditoría, estados financieros y otra documentación que permita realizar un análisis de los procesos administrativos, comercialización y financieros de la empresa, en sujeción a lo dispuesto en la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario, Estatutos y Resoluciones de Junta General de Accionistas y Directorios; así como al cumplimiento de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

#### **DE LAS NORMAS DE CONTABILIDAD**

La compañía para el año 2011 preparó sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de acuerdo a resolución No. 06.Q.ICI.004 de La Superintendencia de Compañías en la que determinó que su aplicación sea obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a control y vigilancia de la misma entidad, y a resolución No 08.G.DSC. en la que se establece el cronograma de aplicación obligatoria de estas normas estableciendo que las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a \$ 4 millones al 31 de diciembre del 2007 aplicarán a partir de 1 de enero del 2011.

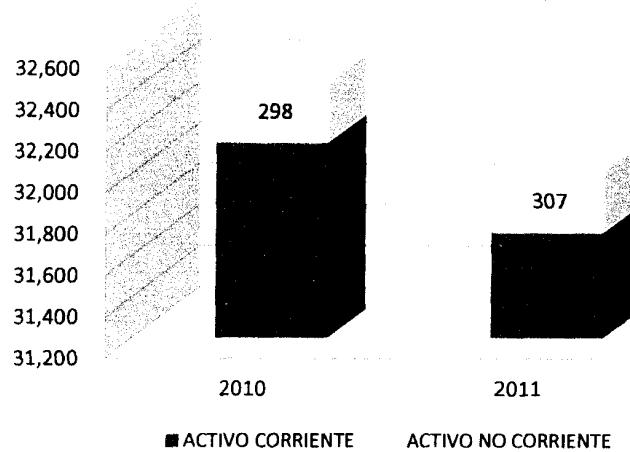
Por esta transición de normas NEC a NIIF la compañía tuvo un efecto en su patrimonio en el año 2010 de \$ – 108.239.

#### **DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

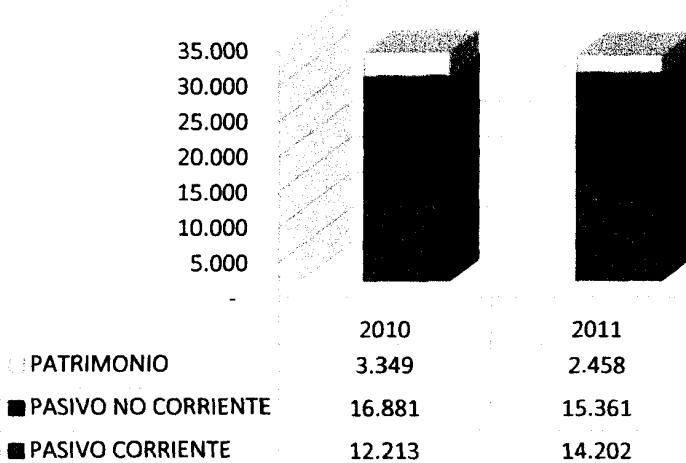
La compañía ha presentado los estados financieros que exige la Superintendencia de Compañías estos son: Balance General, Estado de Resultados, Flujo de Efectivo y el Estado de Cambios en el Patrimonio.



## BALANCE GENERAL



En lo que respecta al activo el 99% se concentra en la parte corriente siendo las cuentas más importantes la de inventarios con 16 millones y la de cuentas por cobrar con 13 millones, en la primera se registran las construcciones en proceso y proyectos terminados destinados a la vivienda; en la segunda las cuentas por cobrar por proyectos siendo las más importantes Estrella de Mar, Paraíso del Sur Mz 4B y Droom Plaza. El activo total tiene una pequeña variación en menos del 1.31% respecto al año 2010.

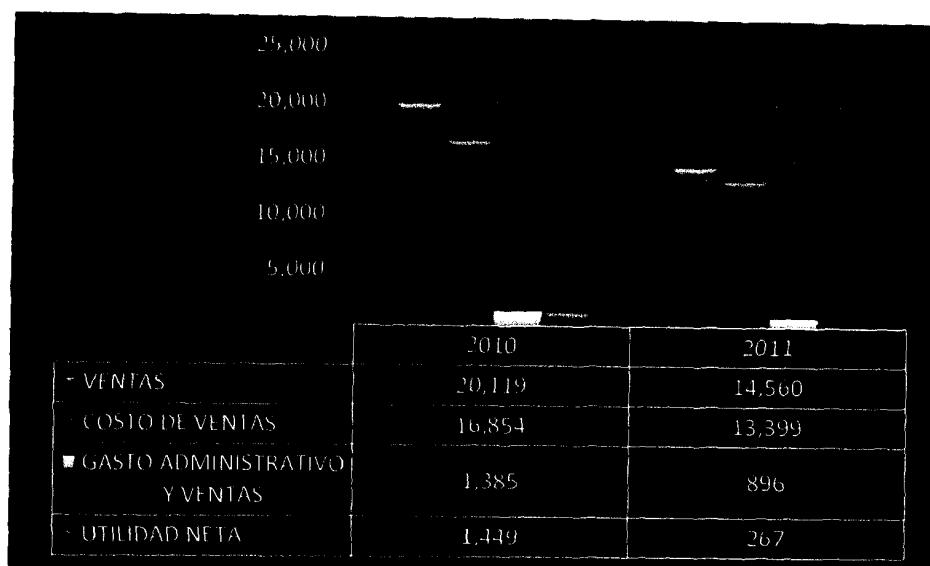


Respecto al financiamiento el 92% corresponde al pasivo, en el mismo las cuentas más importantes son aquellas deudas con empresas relacionadas cuyo saldo en el corto plazo es de \$ 6.5 millones: \$ 906 mil con Holdingdine, \$ 1.1 millones con Dinmob y \$ 4.5 millones con el ISSFA. En el largo plazo la deuda es de \$ 15 millones todas con el ISSFA.



En lo que concierne al patrimonio este disminuye respecto al año 2010 en un 27% en la cuenta de resultados acumulados.

### ESTADO DE RESULTADOS



La empresa presenta una utilidad de \$ 266.757, respecto al año anterior disminuye en un 82% esto debido a la disminución de las ventas que decrecen respecto al 2010 en un 28%, además de un incremento en el costo de ventas que en el año 2010 representó el 84% de las ventas y en el 2011 el 92%.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Se puede evidenciar que la empresa generó flujo tanto en la parte operativa como en la de inversión y fue utilizada para cancelación del financiamiento.

### INDICADORES DE GESTIÓN

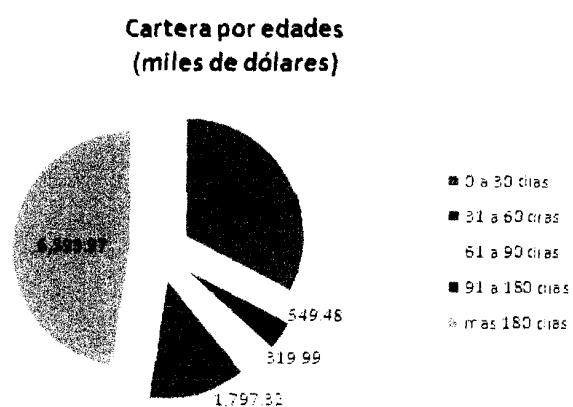
| INDICADOR                  | 2010     | 2011        |
|----------------------------|----------|-------------|
| EVA                        | 1,114.86 | -135,153.24 |
| ROI                        | 4%       | 1%          |
| ROE                        | 43%      | 11%         |
| LIQUIDEZ                   | 2.63     | 2           |
| PRUEBA ACIDA               | 1.28     | 1.06        |
| ENDEUDAMIENTO              | 869%     | 1203%       |
| MARGEN BRUTO               | 16%      | 8%          |
| MARGEN OPERATIVO           | 9%       | 2%          |
| MARGEN NETO                | 7%       | 2%          |
| DÍAS DE CUENTAS POR COBRAR | 246      | 329         |
| DÍAS DE INVENTARIOS        | 352      | 447         |
| DÍAS DE CUENTAS POR PAGAR  | 133      | 52          |

En lo que respecta a los indicadores de rentabilidad se puede observar que la empresa no alcanzó las aspiraciones que tenía el accionista tal como se observa en el indicador EVA, los retornos sobre activos y patrimonio son bajos, además de que los márgenes sobre las ventas disminuyeron en el año 2011.

Se observa un endeudamiento grande de la empresa sobre todo por las deudas que tiene con el ISSFA por los distintos proyectos.

También se evidencia un incremento de los días de cuentas por cobrar e inventarios y una disminución de la cuenta por pagar comerciales lo que aumenta el descalce de la empresa.

#### DE LA CARTERA DE CLIENTES



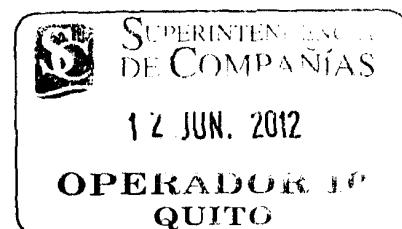
La cartera de la compañía está concentrada básicamente en dos segmentos de 0 a 30 días con \$ 4 millones y en más de 180 días con \$ 6 millones, en esta última es en la que la empresa debe concentrarse para tratar de recuperarla, la mayoría de esta cartera de más de 180 días pertenece al proyecto Estrella de Mar.

#### AREA COMERCIAL

El área comercial tuvo un cumplimiento del 55% de las ventas presupuestadas lo que afectó a la utilidad planificada, también este incumplimiento afectó al pago de las obligaciones con el ISSFA por terrenos, inversiones y rendimiento. Los Proyectos que más incidieron en este incumplimiento fueron Paraíso de Sur y Droom Plaza.

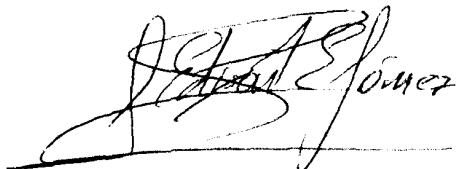
#### OPINIÓN

En mi opinión los Estados Financieros presentan razonablemente, en todo aspecto significativo, la situación financiera de Inmosolución S.A. al 31 de diciembre del 2011,



conforme con disposiciones legales vigentes y con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Es cuanto me permite informar a la Junta General de Accionistas de la Empresa Inmosolución S.A. a los 23 días del mes de mayo de 2012.



**ING. EDISON GÓMEZ**

**Comisario Suplente**

