

INFORME COMISARIO
EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2012
INMOSOLUCIÓN S.A.

CONTENIDO:

- CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS LEGALES Y
REGULATORIOS
- PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO
- ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS FINANCIEROS
- ANÁLISIS DE LA GESTIÓN COMERCIAL
- ANÁLISIS DE LA GESTIÓN TÉCNICA
- ANÁLISIS DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA
- OPINIÓN

INMOSOLUCIÓN S.A.

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 Principal de la empresa INMOSOLUCIÓN S.A., he observado el programa para el cumplimiento de las funciones de Comisario, hasta la redacción de este informe no se me ha proporcionado el informe de auditoría, he revisado los estados financieros preliminares presentados Auditoría 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).

La revisión del comisario fue efectuada y practicada para obtener certeza razonable, no absoluta, a fin de determinar si los estados financieros no contienen errores importantes o de carácter significativo, Revisión que incluye un examen, sobre la base de muestreo y pruebas selectivas que sustenten los importes e información contenida en los estados financieros.

CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

Se revisó las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas y Directorio, en mi opinión considero que la Administración ha dado cumplimiento a las obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias así como a las disposiciones realizadas por los diferentes directorios de la compañía.

Los libros de actas de Juntas de Accionistas y del Directorio, han sido llevados y se conservan de conformidad con disposiciones legales.

Con fecha 1 de agosto Holdingdine S.A. traspasa el total de la acciones de Cossfa al Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas (ISSFA).

PROCEDIMIENTOS DE CONTROL INTERNO

A partir de la incorporación de la nueva Gerencia General se han hecho esfuerzos por fortalecer los controles internos de la empresa, así se adoptado medidas como la separación apropiada de funciones para pagos, métodos y procedimientos de

INMOSOLUCIÓN S.A.

autorización para compras que se detallará más adelante, políticas relacionadas al recurso humano.

Una de las áreas en las cuales se necesitan establecer mayores controles es en el área técnica con el fin de determinar que se cumpla con todos los permisos legales de los distintos proyectos para evitar posibles contingentes legales futuros.

RECOMENDACIÓN

Que la empresa prepare un plan de control interno para las principales cuentas de la empresa cuyo seguimiento sea responsabilidad de la Gerencia General.

ANÁLISIS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros presentados por la empresa son el Balance General y el Estado de Resultados.

BALANCE GENERAL

La inversión de la compañía asciende a \$ 24,4 millones, el 99% en la porción corriente, las cuentas más relevantes son la de inventarios por \$ 16.8 millones y cuentas por cobrar por \$ 5.5 millones. El inventario está dividido en proceso con \$ 1 millón y terminado con \$ 15. 5 millones, siendo los proyectos más importantes Paraíso del Sur, Drom Plaza y Mocolí; en la cartera los proyectos más representativos son el de Estrella de Mar y Paraíso del Sur. Respecto al año anterior la inversión sufre una disminución del 23% que se da sobre todo en la cuenta por cobrar que disminuye en 8 millones.

En lo que respecta al financiamiento el 96% corresponde al pasivo y el 4% al patrimonio, tanto en el pasivo corriente como en el del largo plazo la deuda más importante es la relacionada con el ISSFA por las inversiones que está ha realizado en distintos proyectos y que a diciembre suman el valor de \$ 13.7 millones, luego está la cuenta de ingresos diferidos con \$ 5 millones que son anticipos de clientes en los distintos proyectos. El pasivo disminuye en un 20% dado que la empresa ha venido cubriendo las deudas sobre todo con relacionadas.

El patrimonio disminuye en un 55% por efecto de la pérdida que registra la empresa en el año 2012.

ESTADO DE RESULTADOS

La compañía al 31 de diciembre del 2012 registra una pérdida de \$ 1.1 millones, por lo tanto no se cumplió con el presupuesto aprobado que estaba proyectado en \$1.5 millones. Se registraron ventas por \$ 5 millones, 8 millones menos respecto al año pasado y 12 millones menos respecto al presupuestado, entre las razones más importantes para este desfase está el no desarrollo de los proyectos que estaban planificados y la no comercialización del inventario que posee por los problemas técnicos que poseen algunos de los proyectos.

INMOSOLUCIÓN S.A.

Otra de las razones para el resultado del ejercicio analizado es un aumento de los gastos administrativos y ventas en un 19% respecto al 2011 y los gastos financieros que aumentaron en \$ 716 mil.

INDICADORES

	2012	2011
CAPITAL DE TRABAJO	16.249.753,27	18.685.385,54
LIQUIDEZ NETA	0,94	1,16
ROI	-5%	1%
ROE	-100%	8%
ENDEUDAMIENTO	21,26	12,03
MARGEN BRUTO	9%	8%
MARGEN OPERATIVO	-8%	3%
MARGEN NETO	-20%	1%
DIAS DE CUENTAS POR COBRAR	358	329
DIAS DE INVENTARIOS	1183	447
DIAS DE CTAS POR PAGAR	515	300

De los indicadores se puede concluir lo siguiente:

1. Tiene una liquidez neta baja tomando en cuenta que no está tomado en la fórmula las cuentas por cobrar
2. El endeudamiento de la empresa es muy alto, por cada dólar del accionista tiene 21 de deudas con terceros.
3. Los indicadores de rentabilidad son negativos, inclusive a nivel operativo.
4. El indicador de inventarios y cuentas por pagar son sumamente altos.

La empresa al momento no posee los estados financieros de evolución del patrimonio ni el de flujo de efectivo.

RECOMENDACIÓN

La estructura financiera de la empresa que actualmente posee dificulta cualquier oportunidad de acceder a financiamiento externo para nuevos proyectos a no ser que dicho financiamiento venga de su accionista, por ello se debe revisar la manera de mejorar su estructura sobre todo a nivel del financiamiento.

GESTIÓN COMERCIAL

La gestión comercial se concentró en la venta de proyectos de años anteriores, dado que en el 2012 prácticamente no se dieron nuevos proyectos, sobre todo en proyectos como Mocolí, Drom Plaza y Paraíso del Sur, por esta razón se invierte en gastos de publicidad y ferias que se refleja en el aumento del gasto de ventas, sin que se consiga el cometido dado el incumplimiento de ventas respecto al presupuesto.

INMOSOLUCIÓN S.A.

Respecto al proyecto de Mocolí se analizó la posibilidad de contratar promotores inmobiliarios adicionales a la fuerza de venta de la empresa sin que se llegue a concretar.

GESTIÓN TÉCNICA

El esfuerzo técnico se enfocó en el proyecto del centro de Acopio y Distribución Andec-Quito, que se está finalizando en el presente año, otro de las actividades del área técnica se ha dedicado a dar soluciones a una serie de problemas que se han dado en proyectos antiguos para poder ser vendidos y entregados completamente; por último también se dio servicio de avalúos y peritajes de predios del ISSFA que fueron facturados.

RECOMENDACIÓN

Es necesario que en este momento que se está revisando la estructura de la empresa, también se revise los perfiles y competencias de del área que es uno de los procesos estratégicos de la empresa.

GESTIÓN ADMINISTRATIVA

En el mes de julio del 2012 se dio el cambio de la Gerencia General, salió el Crnel. Jorge Vallejo y se encargó el puesto al Ing. Franklin Ortiz funcionario del Holdingdine, desde su ingreso el objetivo ha sido la reestructura de la empresa dado la gran estructura administrativa, otro factor para esta reestructura es la falta de perfil de algunos de los funcionarios para los puestos que ocupan.

Por lo anterior de 43 personas que se encontraban a inicios del 2012 se terminó con 31 personas, entre los puestos más importantes que cesaron en sus funciones están la Gerencia Comercial y la Financiera, la primera se le encargó a la funcionaria de operaciones del Holdingdine Karina Ayala y la segunda aún no ha sido cubierta.

La empresa asumió tres empleados de la empresa DINMOB el Crnel Vega quien asumió el puesto de Gerente Administrativo, el Ing. Víctor Castillo como Planificador de Proyectos y el Sr. Darwin Quimiz como conductor.

Debido a estos cambios prácticamente no existieron capacitaciones, únicamente charlas internas sobre valores, principios y virtudes empresariales.

Sobre las adquisiciones, la Gerencia decidió implementar políticas utilizadas en la matriz, tales como diferentes niveles de aprobación de acuerdo al monto, comités de compras e informes técnicos.

OPINIÓN

En mi opinión la Administración de INMOSOLUCIÓN S.A ha dado cumplimiento a las resoluciones de Junta General de Accionistas así como del Directorio; y, los estados financieros expuestos por la Compañía, presentan razonablemente la información

INMOSOLUCIÓN S.A.

financiera en todos los rubros más importantes y representativos, las operaciones financieras han sido registradas conforme a las Leyes y a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs).

Atentamente

Ing. Edison Gómez
Comisario Principal