

**INFORME DEL COMISARIO****Quito, 31 de Marzo de 2014****A los Señores Accionistas de:****INMOSOLUCIÓN S.A.**

He dado cumplimiento a las funciones de Comisario de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN desde la fecha de mi nombramiento el 28 de enero de 2014. En cumplimiento a la función que nos asigna el Art. 279 de la Ley de Compañías, cúmpleme informarles sobre la Compañía que:

**REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS**

De la revisión efectuada a los estados financieros se observa la concordancia de estos con los libros de contabilidad de la Compañía, sin que se presenten diferencias significativas que debieran ser reveladas dado que se mantiene una conciliación de registros contables.

De la revisión efectuada a las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas y por las Sesiones de Directorio durante el año 2013 se observa que estas se han cumplido parcialmente por las razones que posteriormente se mencionaran.

De los libros de actas de la Junta de Accionista y del Directorio se observa que, aunque se mantiene libro de actas, algunas carecen de la totalidad de las firmas habilitantes del documento.

De la revisión efectuada a las normas legales y estatutarias no se observa situaciones que pongan en duda su cumplimiento.

De la revisión efectuada a las normas reglamentarias de la Compañía se observa el cumplimiento parcial por las razones que posteriormente se mencionaran.

De los estados financieros de la Compañía se observa que estos son preparados en función de las normas y prácticas contables establecidas por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador, entidad reguladora del tipo de negocio de la empresa, aplicándose además de forma supletoria los principios de la norma internacional de información financiera (NIIF).

De las obligaciones legales que la empresa tiene que cumplir se observa que no guarda discrepancias en lo establecido por entidades como: Ministerio de Relaciones Laborales, IESS, Municipio, Superintendencia de Compañía, de Bancos entre otras.

Cualquier incumplimiento a las normas legales, reglamentarias y estatutarias que no han sido consideradas por estar fuera de las revisadas, así como los criterios de aplicación de las mismas, son de entera responsabilidad de la administración de la Compañía, y cuyas

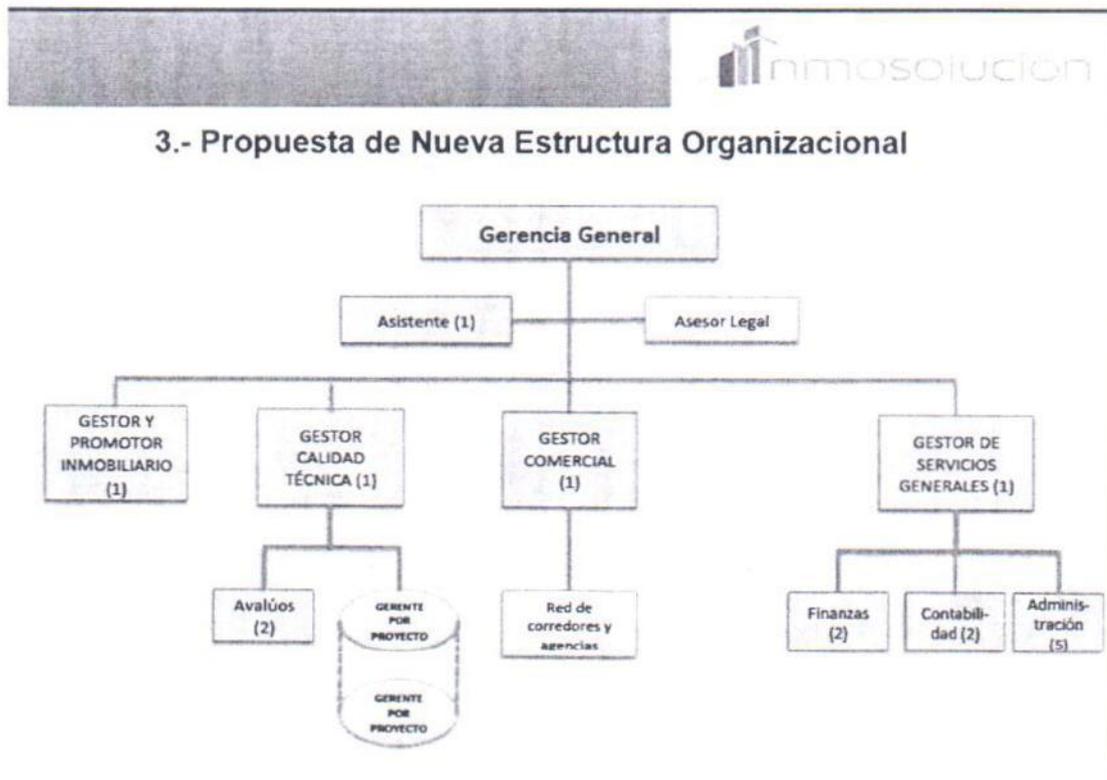
interpretaciones o aplicaciones no necesariamente pueden ser compartidas por las autoridades competentes.

**CONTROL INTERNO**

De la revisión al control interno se observan las siguientes particularidades:

Del **funcionamiento administrativo y de gestión** se observa lo siguiente:

Una vez designado mediante Sesión de Directorio del 24 de Junio del 2013 el Ing. Roberto Betancourt S. como nuevo Gerente General de INMOSOLUCIÓN S.A. en reemplazo del Ing. Franklin Ortiz B., se presenta por parte de la nueva gerencia en Sesión de Directorio del 21 de Octubre de 2013 la nueva estructura organizacional propuesta de la siguiente forma:



De dicha exposición se resuelve por parte del Directorio lo siguiente:

- Que se establece el numérico de personal en 17 cargos.
- Que la incorporación del nuevo personal se efectuará en función de los nuevos proyectos a ejecutarse de conformidad con el Plan de Negocios.

Mediante Sesión de Directorio del 29 de Octubre de 2013, la Gerencia General expone la propuesta de puesta en marcha del nuevo organigrama funcional aprobado, para lo cual

proyecta, entre otras, el número de trabajadores y el costo de la estructura hasta fin de año de la siguiente manera:

| NÚMERO EMPLEADOS<br>NÓMINA | Jun-13 | Sep-13 | Dic-13 |
|----------------------------|--------|--------|--------|
| Propuesto                  | 28     | 28     | 15     |
| Cumplimiento               | 29     | 30     | 25     |

| GASTO EMPLEADOS<br>NÓMINA | Jun-13    | Sep-13    | Dic-13    |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Propuesto                 | \$ 21,000 | \$ 21,000 | \$ 13,000 |
| Cumplimiento              | \$ 22,419 | \$ 21,222 | \$ 20,734 |

Se observa que hubo una importante variación entre lo propuesto y proyectado frente a lo realmente logrado en procura de realizar la estructura organizacional aprobada el 21 de octubre de 2013.

Cabe indicar que se observa además de forma indistinta un importante aumento en la remuneración salarial mensual de algunos empleados de la compañía en el mes de octubre del 2013, aumento que va del 10% al 60% según el caso, sin que exista patrón alguno que lo unifique. No se encuentra en Actas de Directorio de la empresa aprobación explícita para este aumento salarial.

Del análisis a los resultados de la gestión empresarial se observa lo siguiente:

**Antecedente:** La anterior gerencia estableció un Presupuesto Inicial aunque este no pudo ser aprobado previamente por la Junta de Accionistas de la empresa. Sin embargo de esto, se ha considerado importante visualizarlo para medir su cumplimiento. La nueva gerencia designada el 24 de junio de 2013 proyecta el presupuesto de la empresa para el 3er. trimestre del 2013, y realiza un Forecast 9 + 3 con las proyecciones del 4to. trimestre del 2013 presentado al Directorio de la empresa en sesión del 29 de Octubre de 2013.

Se observa que las Ventas Netas de la compañía fueron cumplidas en un **76,2%** de lo presupuestado inicialmente para el año 2013. Las proyecciones realizadas por la nueva gerencia a partir del 3er. trimestre acerca de las Ventas Netas fueron cumplidas en un **52,1%**.

|                 |                             | 1er. TRIMESTRE | 2do. TRIMESTRE | 3er. TRIMESTRE | 4to. TRIMESTRE | TOTAL AÑO 2013 |       |
|-----------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------|
| <b>INGRESOS</b> |                             |                |                |                |                |                |       |
| VENTAS NETAS    | PRESUPUESTO INICIAL         | \$ 2,456,904   | \$ 3,441,850   | \$ 1,957,537   | \$ 1,773,498   | \$ 9,629,789   |       |
|                 | CUMPLIMIENTO FINAL          | \$ 1,012,000   | \$ 2,237,000   | \$ 1,270,000   | \$ 2,821,592   | \$ 7,340,592   | 76.2% |
|                 | PROYECCIONES NUEVA GERENCIA |                |                | \$ 2,816,493   | \$ 5,041,780   | \$ 7,858,273   |       |
|                 | CUMPLIMIENTO NUEVA GERENCIA |                |                | \$ 1,270,000   | \$ 2,821,592   | \$ 4,091,592   | 52.1% |

Se observa que el Costo de Venta de la empresa fue cumplido en un **100,3%** de lo presupuestado inicialmente para el año 2013. Las proyecciones realizadas por la nueva gerencia para el 3er. y 4to. trimestres sobre los costos de ventas fueron devengadas en un **64,6%**.

|                 |                             | 1er. TRIMESTRE | 2do. TRIMESTRE | 3er. TRIMESTRE | 4to. TRIMESTRE | TOTAL AÑO 2013 |        |
|-----------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------|
| <b>EGRESOS</b>  |                             |                |                |                |                |                |        |
| COSTO DE VENTAS | PRESUPUESTO INICIAL         | \$ 1,994,370   | \$ 2,709,139   | \$ 1,462,531   | \$ 1,507,420   | \$ 7,673,460   |        |
|                 | CUMPLIMIENTO FINAL          | \$ 750,000     | \$ 2,695,000   | \$ 1,683,000   | \$ 2,571,995   | \$ 7,699,995   | 100.3% |
|                 | PROYECCIONES NUEVA GERENCIA |                |                | \$ 2,577,831   | \$ 4,004,779   | \$ 6,582,610   |        |
|                 | CUMPLIMIENTO NUEVA GERENCIA |                |                | \$ 1,683,000   | \$ 2,571,995   | \$ 4,254,995   | 64.6%  |

Los gastos operacionales más destacados de la empresa (administrativo, de venta, y financieros) fueron cumplidos en un **73,5%** de los presupuestados en el año. Se cumplió el **62,5%** de los gastos presupuestados por la nueva gerencia para el 3er. y 4to. trimestres del 2013. Cabe destacar que los gastos financieros fueron cumplidos en su presupuesto en un **55,5%** anual y en **40,1%** desde la nueva gerencia, mientras que el gasto en ventas fue cumplido en un **38,5%** de lo planificado anualmente y en un **143%** previsto por la nueva gerencia.

|                      |                             | 1er. TRIMESTRE | 2do. TRIMESTRE | 3er. TRIMESTRE | 4to. TRIMESTRE | TOTAL AÑO 2013 |        |
|----------------------|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|--------|
| <b>GASTOS</b>        |                             |                |                |                |                |                |        |
| GASTOS OPERACIONALES | PRESUPUESTO INICIAL         | \$ 487,694     | \$ 500,248     | \$ 447,705     | \$ 503,031     | \$ 1,938,678   |        |
|                      | CUMPLIMIENTO FINAL          | \$ 389,000     | \$ 294,000     | \$ 172,000     | \$ 570,122     | \$ 1,425,122   | 73.5%  |
|                      | PROYECCIONES NUEVA GERENCIA | \$ -           | \$ -           | \$ 329,859     | \$ 858,119     | \$ 1,187,978   |        |
|                      | CUMPLIMIENTO NUEVA GERENCIA | \$ -           | \$ -           | \$ 172,000     | \$ 570,122     | \$ 742,122     | 62.5%  |
| G. Administrativos   | PRESUPUESTO INICIAL         | \$ 133,944     | \$ 111,144     | \$ 108,944     | \$ 158,740     | \$ 512,772     |        |
|                      | CUMPLIMIENTO FINAL          | \$ 157,000     | \$ 180,000     | \$ 143,000     | \$ 206,299     | \$ 686,299     | 133.8% |
|                      | PROYECCIONES NUEVA GERENCIA |                |                | \$ 179,852     | \$ 170,555     | \$ 350,407     |        |
|                      | CUMPLIMIENTO NUEVA GERENCIA |                |                | \$ 143,000     | \$ 206,299     | \$ 349,299     | 99.7%  |
| G. de Ventas         | PRESUPUESTO INICIAL         | \$ 65,507      | \$ 108,507     | \$ 65,507      | \$ 72,981      | \$ 312,502     |        |
|                      | CUMPLIMIENTO FINAL          | \$ 13,000      | \$ 28,000      | \$ 28,000      | \$ 51,335      | \$ 120,335     | 38.5%  |
|                      | PROYECCIONES NUEVA GERENCIA |                |                | \$ 26,562      | \$ 28,907      | \$ 55,469      |        |
|                      | CUMPLIMIENTO NUEVA GERENCIA |                |                | \$ 28,000      | \$ 51,335      | \$ 79,335      | 143.0% |
| G. Financieros       | PRESUPUESTO INICIAL         | \$ 288,243     | \$ 280,597     | \$ 273,254     | \$ 271,310     | \$ 1,113,404   |        |
|                      | CUMPLIMIENTO FINAL          | \$ 219,000     | \$ 86,000      | \$ 1,000       | \$ 312,488     | \$ 618,488     | 55.5%  |
|                      | PROYECCIONES NUEVA GERENCIA |                |                | \$ 123,445     | \$ 658,657     | \$ 782,102     |        |
|                      | CUMPLIMIENTO NUEVA GERENCIA |                |                | \$ 1,000       | \$ 312,488     | \$ 313,488     | 40.1%  |

Los resultados finales del ejercicio empresarial fueron significativamente superiores negativamente a los previstos inicialmente en el presupuesto considerado por la anterior administración, la cual preveía una ligera utilidad aunque al final del periodo la pérdida del ejercicio es de **-\$1.880.609 USD**. La pérdida prevista por la nueva gerencia fue superado en un **34,61%** de la pérdida prevista dentro de las proyecciones para el 3er. y 4to. trimestres.

|                             | 1er. TRIMESTRE | 2do. TRIMESTRE | 3er. TRIMESTRE | 4to. TRIMESTRE | TOTAL AÑO 2013 |           |
|-----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|-----------|
| <b>RESULTADOS</b>           |                |                |                |                |                |           |
| PRESUPUESTO INICIAL         | \$ (26,572)    | \$ 236,866     | \$ 58,134      | \$ (236,820)   | \$ 31,608      |           |
| CUMPLIMIENTO FINAL          | \$ (68,000)    | \$ (682,000)   | \$ (581,000)   | \$ (549,609)   | \$ (1,880,609) | -5949.79% |
| PROYECCIONES NUEVA GERENCIA |                |                | \$ 169,527     | \$ (1,009,414) | \$ (839,887)   |           |
| CUMPLIMIENTO NUEVA GERENCIA |                |                | \$ (581,000)   | \$ (549,609)   | \$ (1,130,609) | -134.61%  |

Se hace evidente que el resultado al ejercicio sufrió modificaciones a lo largo del año 2013 como se muestra en el siguiente cuadro resumen en donde se observa las distintas proyecciones que sucedieron con este indicador dentro del año comercial.

| <b>RESULTADOS EJERCICIO 2013</b> |                         |                     |                          |
|----------------------------------|-------------------------|---------------------|--------------------------|
| <b>PRESUPUESTO INICIAL</b>       | <b>PROYECCIONES 6+6</b> | <b>FORECAST 9+3</b> | <b>CUMPLIMIENTO 2013</b> |
| \$ 31,606                        | \$ 44,892               | \$ (1,009,414)      | \$ (1,130,609)           |

Se nos ha indicado que la incidencia de los proyectos inmobiliarios del ISSFA que mantiene INMOSOLUCIÓN con respecto al pago de los haberes de rendimiento, capital, e intereses son los causantes para este cambio evidente en las proyecciones del ejercicio 2013.

Sobre los **índices de gestión de la Compañía** se puede observar los siguientes índices:

|                               |       | 2013         | 2012          | 2011          |
|-------------------------------|-------|--------------|---------------|---------------|
| <b>Liquidez</b>               |       |              |               |               |
| Razon Corriente               | veces | 1.4          | 1.8           | 2.2           |
| <b>Apalancamiento</b>         |       |              |               |               |
| Endeudamiento                 |       | 105%         | 96%           | 92%           |
| Multiplicador de Capital      | veces | -21.9        | 22.3          | 13.0          |
| <b>Actividad</b>              |       |              |               |               |
| Rotacion de Activo Total      | veces | 0.3          | 0.2           | 0.5           |
| Capital de Trabajo            | USD   | \$ 5,642,373 | \$ 10,973,638 | \$ 17,511,146 |
| <b>Rentabilidad</b>           |       |              |               |               |
| Margen Neto                   |       | -25.6%       | -19.6%        | 3.4%          |
| Rentabilidad sobre Activos    |       | -8.6%        | -4.5%         | 1.5%          |
| Rentabilidad sobre Patrimonio |       | -189.5%      | -100.3%       | 20.2%         |
| <b>Estructura de Capital</b>  |       |              |               |               |
| Activos Corrientes            |       | 99%          | 98%           | 99.04%        |
| Activos no Corrientes         |       | 1%           | 2%            | 0.96%         |
| Patrimonio                    |       | -5%          | 4%            | 8%            |

Estos índices reflejan el paulatino deterioro de la empresa que se ha sumergido en un pozo de endeudamiento del cual actualmente tiene su patrimonio comprometido con saldo negativo. Los activos corrientes que posee actualmente cubren en menor proporción los pasivos corrientes que guarda la empresa. El endeudamiento total de la compañía, el cual era importante alto en el 2011, ha ido aumentando hasta rebasar el nivel de los activos de la empresa. La aparente mejora en el multiplicador de capital del año 2012 se debe a que se disminuyó el patrimonio por la pérdida al ejercicio producida en ese año, razón por la cual se obtiene un multiplicador negativo para el año 2013 pues el patrimonio de la compañía tiene saldo en contra actualmente.

La rotación del activo total, si bien tiene un punto más alto en el año 2011 con el indicador del 0,5, mejora ligeramente en el 2013 pasando del 0,2 al 0,3 para el año concluido. El capital de trabajo disminuye producto del incremento de los pasivos corrientes que se deben cubrir, pero principalmente por la disminución de los activos corrientes con que cuenta la compañía.

Ante las pérdidas producidas en los años 2012 y su deterioro aun más en el 2013, los indicadores de rentabilidad aumentan en sus cifras negativas, tanto sobre el patrimonio (ROE) como sobre el activo (ROI).

La estructura del capital muestra claramente el bajo patrimonio que poseía la empresa frente al total de activos en el año 2011, el cual fue disminuyendo para el año 2012 al 4% y pasa a ser negativo al final del 2013 por el patrimonio en contra que actualmente posee la empresa. La compañía prácticamente no posee activos que pudieran posibilitarle financiamiento pues no dispone de cantidad mínimamente significativa de activos fijos que garantizaran un endeudamiento productivo como mecanismo para revertir la condición que actualmente posee.

### **Recomendaciones**

- Sobre el funcionamiento administrativo y de gestión se recomienda que se efectivice la estructura organizacional aprobada por el Directorio para la empresa, lo cual implica disminuir la masa salarial actual que labora en relación de dependencia para promover la contratación beneficiosa de personal altamente calificado en gerencia, gestión y promoción de proyectos de construcción por medio de contratos de servicios profesionales. Cabe indicar que similar recomendación efectuó el Comisario 2012 sobre esta empresa, sugiriendo "...también se revise los perfiles y competencias del área (Gestión Técnica) que es uno de los procesos estratégicos de la empresa". Sobre el aumento salarial efectuado al personal administrativo se recomienda gestionar su aprobación legal, o en su defecto, acatar las resoluciones que tome el Directorio o la Junta de Accionistas sobre este tema puesto que no se encuentran abalizadas por estos órganos. Cabe indicar que el objetivo planteado por la propia gerencia de la empresa para aumento salarial que permitiera ser competitivo en el mercado laboral se refería a nuevos profesionales "gestores" del campo inmobiliario que vinieran a aportar por su conocimiento en proyectos puntuales de desarrollo.
-

- Sobre los resultados de la gestión empresarial se recomienda a futuro planificar ingresos, y sus consecuentes resultados, con una mayor precisión para evitar fluctuaciones significativas entre las cifras presupuestadas y las cumplidas efectivamente.
- Sobre los índices de gestión de la empresa INMOSOLUCIÓN S.A. se recomienda la inmediata intervención de personal técnico externo promovido por la Junta General de Accionistas para determinar la real viabilidad financiera y técnica que tiene la empresa para hacer frente a sus obligaciones. De esta evaluación se deberá determinar la continuidad de la empresa pues se encontraría en este instante en estado de liquidación técnica por pérdidas acumuladas que sobrepasan a su patrimonio técnico.

### **ESTADOS FINANCIEROS**

He revisado el balance general, estado de resultados y estado de cambio en el patrimonio al 31 de diciembre del 2013 de la compañía INMOSOLUCIÓN S.A. de acuerdo a las normas contables dictadas por la Superintendencia de bancos y Seguros. La totalidad de la información que se proporciona en estos estados financieros constituye declaración expresa de la administración de INMOSOLUCIÓN S.A. Estos estados han sido auditados para el periodo 2013 por la firma auditora PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda., quienes expresan que "excepto por el posible efecto del asunto descrito en el párrafo anterior, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. Inmosolución al 31 de diciembre de 2013 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)". Los posibles efectos a los que se refiere el párrafo anterior son los siguientes:

1. *Limitación por principio de empresa en marcha debido a que actualmente se presenta un patrimonio negativo y la entidad se encuentra en causal de disolución técnica ante la Superintendencia de Compañías. (Se requiere carta de apoyo financiero del accionista)*
2. *Salvedad por diferencias presentadas entre los saldos que mantiene la compañía con el ISSFA*
3. *Limitación por no tener acceso a las actas de junta general de accionistas.*

Un resumen comparativo de la información proporcionada sobre estos estados financieros se presenta a continuación:

---

|                             | 2013                  | 2012                  | 2011                 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| <b>ESTADO DE RESULTADOS</b> |                       |                       |                      |
| Ingresos Ordinarios         | \$ 7,340,592          | \$ 5,582,924          | \$ 14,559,955        |
| <b>Ingresos</b>             | <b>\$ 7,354,211</b>   | <b>\$ 5,677,456</b>   | <b>\$ 14,687,106</b> |
| Costo de Ventas             | \$ 7,699,935          | \$ 5,102,344          | \$ 13,398,916        |
| <b>Egresos</b>              | <b>\$ 9,234,820</b>   | <b>\$ 6,787,744</b>   | <b>\$ 14,191,068</b> |
| Utilidad Ejercicio          | \$ (1,880,609)        | \$ (1,110,288)        | \$ 496,038           |
| <b>Utilidad Neta</b>        | <b>\$ (1,880,609)</b> | <b>\$ (1,110,288)</b> | <b>\$ 266,757</b>    |
| <b>BALANCE GENERAL</b>      |                       |                       |                      |
| Activos Corrientes          | \$ 21,531,330         | \$ 24,253,160         | \$ 31,712,785        |
| Activos no Corrientes/Fijos | \$ 231,100            | \$ 382,278            | \$ 307,309           |
| <b>Activos</b>              | <b>\$ 21,762,430</b>  | <b>\$ 24,635,438</b>  | <b>\$ 32,020,094</b> |
| Pasivos Corrientes          | \$ 15,888,957         | \$ 13,279,522         | \$ 14,201,639        |
| Pasivos no Corrientes       | \$ 6,865,892          | \$ 10,249,096         | \$ 15,360,785        |
| <b>Pasivos</b>              | <b>\$ 22,754,829</b>  | <b>\$ 23,528,618</b>  | <b>\$ 29,562,424</b> |
| <b>Patrimonio</b>           | <b>\$ (992,419)</b>   | <b>\$ 1,106,820</b>   | <b>\$ 2,457,670</b>  |

**Opinión**

Se ha efectuado una revisión a los estados financieros de los aspectos más importantes sin que refleje alguna modificación importante que deba hacerse a los mismos a más de los señalados por la firma auditora, ya que sus rubros más importantes se presentan según las normas contables de control aplicadas para su efecto.



**Ing. Carlos A. Calderón Cabrera**  
**COMISARIO PRINCIPAL**