

## INFORME DEL COMISARIO

Quito, 10 de Abril de 2015

A los Señores Accionistas y miembros del Directorio de:

INMOSOLUCIÓN S.A.

Daño cumplimiento a las funciones de Comisario para el año societario 2014 de la Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. INMOSOLUCIÓN comunicadas a mi persona mediante oficio CE-AJE-ISSFA-048-2014 del 26 de mayo de 2014, y 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 los libros de actas de la Junta de Accionista y del Directorio se observa que estas son mantenidas correctamente con los documentos habilitantes pertinentes.

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

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

- Las ventas alcanzaron el 95% de lo previsto inicialmente en el presupuesto dentro del POA 2014 dado a conocer al Directorio en sesión del 29 de Octubre del 2014. En el primer semestre se alcanzó un 72% de las ventas planificadas y en el segundo semestre se obtuvo un 117% de las ventas previstas, situación que compenso en el resultado global de la compañía. Estas ventas en el segundo semestre correspondieron principalmente a contratos públicos de construcción y consultoría. Al final del periodo se obtuvo 11.090.838 USD.

		1er. SEMESTRE	2do. SEMESTRE	POA 2014
<b>INGRESOS</b>				
VENTAS	PRESUPUESTADO	\$ 5.661.911	\$ 6.020.257	\$ 11.682.167
	CUMPLIMIENTO	\$ 4.061.375	\$ 7.029.463	\$ 11.090.838
	% CUMPLIMIENTO	72%	117%	95%

- El costo de ventas alcanzó en un 107% de lo planificado en el POA 2014 para el ejercicio. En el primer semestre este costo de ventas fue del 73% de lo previsto mientras que en el segundo semestre creció hasta alcanzar el 146% de lo inicialmente presupuestado. Este incremento se debe al incremento de ventas efectuadas en contratos públicos de construcción principalmente.

		1er. SEMESTRE	2do. SEMESTRE	POA 2014
<b>EGRESOS</b>				
COSTOS DE VENTAS	PRESUPUESTADO	\$ 4.769.317	\$ 4.116.218	\$ 8.885.535
	CUMPLIMIENTO	\$ 3.500.558	\$ 6.018.784	\$ 9.519.342
	% CUMPLIMIENTO	73%	146%	107%

- Los gastos operacionales alcanzaron un 160% de los gastos planificados en el POA 2014 para el ejercicio económico. El primer semestre este gasto fue del 148% de lo inicialmente previsto mientras que para el segundo semestre creció el gasto operacional alcanzando un 173% de lo inicialmente presupuestado. Cabe indicar que este aumento del gasto operacional es superior al incremento de costo de venta y de ventas efectuadas por mejoras en las remuneraciones del personal contratado para los proyectos que tiene en ejecución la compañía. Estos incrementos en los gastos operacionales deberán observarse principalmente en el año 2015 cuando se contabilice la rentabilidad producida de cada uno de los proyectos en ejecución que tiene la empresa.

		1er. SEMESTRE	2do. SEMESTRE	Presupuesto
<b>EGRESOS</b>				
GASTOS OPERACIONALES	PRESUPUESTADO	\$ 386.482	\$ 350.162	\$ 736.643
	CUMPLIMIENTO	\$ 572.084	\$ 604.842	\$ 1.176.926
	% CUMPLIMIENTO	148%	173%	160%

- La utilidad neta prevista alcanzó un 35% de lo previsto inicialmente dentro del POA 2014. Esta utilidad neta planificada fue alcanzada en un 12% a lo previsto en el primer semestre, y en 43% a lo previsto para el segundo semestre. Cabe indicar que esta utilidad alcanzada en el ejercicio 2014 es inferior al nivel de ventas logrado el cual fue del 95%, es decir, los niveles de rentabilidad fueron menores con respecto a los planificados como resultado de los proyectos previstos por la Gerencia.

		1er. SEMESTRE	2do. SEMESTRE	Presupuesto
<b>RESULTADOS</b>				
UTILIDAD NETA	PRESUPUESTADO	\$ 390.088	\$ 1.207.344	\$ 1.597.432
	CUMPLIMIENTO	\$ 47.210	\$ 516.790	\$ 564.000
	% CUMPLIMIENTO	12%	43%	35%

- Los resultados netos del ejercicio fueron inferiores a los planificados en el presupuesto inicial, aunque crecieron de las proyecciones tanto del Forecast 6+6 como del Forecast 9+3, tal como se muestra en el cuadro siguiente.

RESULTADOS EJERCICIO 2014			
Presupuesto	Forecast 6+6	Forecast 9+3	Cumplimiento
Neto	Neto	Neto	Neto
\$ 1.597.432	\$ 340.108	\$ 518.747	\$ 564.000

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

- De acuerdo al Informe de Auditoría final emitido por la firma auditora PricewaterhouseCoopers del Ecuador Cía. Ltda. a los estados financieros de la compañía INMOSOLUCION S.A. con fecha del 10 de Abril de 2015 y en función de la información provista por la Gerencia General al POA 2014 efectuado y los Forecast 6+6 y Forecast 9+3 proyectados, se tendría los siguientes índices de la empresa:

		2014 FINAL	2014 FORECAST 9+3	2014 FORECAST 6+6	2014 POA	2013	2012	2011
<b>Liquidez</b>								
Razon Corriente	veces	4,0	1,8	2,2	3,3	1,4	1,8	2,2
<b>Apalancamiento</b>								
Endeudamiento		91%	82%	105%	75%	105%	96%	92%
Multiplicador de Capital	veces	15,7	5,7	-21,6	4,0	-19,5	26,4	13,0
<b>Actividad</b>								
Rotacion de Activo Total	veces	0,4	1,6	0,9	1,4	0,4	0,2	0,5
Capital de Trabajo	USD	\$ 21.204.275	\$ 4.457.363	\$ 7.800.582	\$ 5.500.607	\$ 5.642.373	\$ 10.791.684	\$ 17.511.146
<b>Rentabilidad</b>								
Margen Neto		5,0%	3,0%	2,5%	13,6%	-27,3%	-23,1%	1,8%
Rentabilidad sobre Activos		2,0%	4,8%	2,3%	19,3%	-9,7%	-5,3%	0,8%
Rentabilidad sobre Patrimonio		31,4%	27,4%	-50,5%	76,4%	-189,9%	-139,7%	10,9%
<b>Estructura de Capital</b>								
Activos Corrientes		100%	96%	100%	95%	99%	98%	99,04%
Activos no Corrientes		0%	4%	0%	5%	1%	2%	0,96%
Patrimonio		0%	18%	-5%	25%	-5%	4%	8%

Se puede observar que la rentabilidad sobre ventas alcanzo un 5% de margen neto. La rentabilidad sobre activos (ROI) fue del 2%, siendo este valor inferior al esperado tanto en el POA 2014 como en el Forecast 6+6 y el Forecast 9+3. Esta situación debe ser de particular cuidado de la Gerencia para el futuro periodo económico pues la recuperación de la empresa se debe evidenciar en mayor magnitud en el ejercicio 2015 con niveles de rentabilidad muy superiores a este.

Los niveles de endeudamiento siguen siendo altos (94% de endeudamiento sobre el total de activos) aunque resulten inferiores a los niveles observados en el 2013. Se espera que durante el 2015 la empresa pueda cumplir con las obligaciones restantes que posee por la generación de nuevos flujos de efectivo que permitan mejorar la condición de este nivel de endeudamiento disminuyéndolo.

Se observa que la empresa cierra el periodo con un nivel de liquidez corriente (razón corriente) de 4 veces los activos corrientes frente a los pasivos corrientes, nivel que no evidenciaba en los últimos tres años (2011, 2012, 2013), condición que debe mantenerse para la generación de nuevos proyectos propios de la empresa que le permitan generar rendimientos mayores a los obtenidos en este año comercial 2014. Esta razón explicada concuerda con el nivel de Capital de Trabajo con que cuenta la empresa al cierre del 2014 el cual es de USD 21,2 millones, monto mayor que en los últimos tres años observados.

Cabe destacar que la empresa no muestra una recuperación en los activos no corrientes situación que debe revertirse si pretende la empresa desarrollar proyectos propios que consoliden su mejoría económica.

Sobre los estados financieros de la Compañía se puede observar lo siguiente:

- Así mismo, los estados financieros esperados de la empresa en función de la información oficial auditada y la información oficialmente provista por la Gerencia tanto en la planeación del POA 2014 como por el Forecast 6+6 y el Forecast 9+3, serían los siguientes:

	2014 FINAL	2014 FORECAST 9+3	2014 FORECAST 6+6	2014 POA	2013	2012	2011
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>							
Ingresos Ordinarios	\$ 11.000.838	\$ 16.979.953	\$ 13.451.548	\$ 11.682.167	\$ 7.340.592	\$ 5.582.924	\$ 14.559.955
Ingresos	\$ 11.380.411	\$ 17.154.570	\$ 13.640.541	\$ 11.725.607	\$ 7.706.987	\$ 5.591.645	\$ 14.687.106
Costo de Ventas	\$ 9.519.342	\$ 15.256.304	\$ 12.250.921	\$ 8.885.535	\$ 7.609.935	\$ 5.102.344	\$ 13.398.916
Egresos	\$ 10.696.268	\$ 16.489.510	\$ 13.204.508	\$ 9.677.618	\$ 9.538.743	\$ 6.797.295	\$ 14.191.068
Utilidad Ejercicio	\$ 681.144	\$ 665.000	\$ 436.036	\$ 2.047.990	\$ (1.831.756)	\$ (1.202.650)	\$ 496.038
Utilidad Neta	\$ 564.000	\$ 518.747	\$ 340.108	\$ 1.597.432	\$ (2.107.432)	\$ (1.292.242)	\$ 266.757
<b>BALANCE GENERAL</b>							
Activos Corrientes	\$ 28.175.818	\$ 10.335.472	\$ 14.465.346	\$ 7.883.926	\$ 21.531.330	\$ 24.071.206	\$ 31.712.785
Activos no Corrientes/fijos	\$ 88.865	\$ 382.543	\$ 69.363	\$ 375.823	\$ 113.806	\$ 382.278	\$ 307.309
Activos	\$ 28.264.683	\$ 10.718.014	\$ 14.534.709	\$ 8.259.749	\$ 21.645.136	\$ 24.453.484	\$ 32.020.094
Pasivos Corrientes	\$ 6.971.543	\$ 5.878.108	\$ 6.574.761	\$ 2.383.318	\$ 15.888.957	\$ 13.279.522	\$ 14.201.639
Pasivos no Corrientes	\$ 19.495.885	\$ 2.950.082	\$ 8.633.624	\$ 3.786.621	\$ 6.865.892	\$ 10.249.026	\$ 15.300.785
Pasivos	\$ 26.467.428	\$ 8.828.190	\$ 15.208.385	\$ 6.169.939	\$ 22.754.849	\$ 23.528.618	\$ 29.562.424
Patrimonio	\$ 1.797.256	\$ 1.889.825	\$ (673.679)	\$ 2.089.809	\$ (1.109.713)	\$ 924.866	\$ 2.457.670

Se observa que los ingresos obtenidos fueron superiores a los años 2012 y 2013, aunque fueron inferiores a la planificación inicial y principalmente al Forecast 9+3.

Se observa también que el nivel de costo de venta aumenta de lo planificado a lo obtenido en mayor proporción a lo ingresos previstos y obtenidos, situación que resulto en la disminución de la utilidad programada para el 2014. Esta situación tiene que ser de especial atención por la Gerencia para que la planificación de costos y de ingresos refleje las utilidades que están previstas de obtenerse para el 2015.

El patrimonio de la empresa se recuperó con respecto al año 2013 por la capitalización que se efectuó en la compañía y por la generación de utilidades en el periodo 2014. Este patrimonio tiene que aumentar en los siguientes años exponiendo la recuperación que se espera de la compañía por la generación de nuevos proyectos aprovechando su condición de Régimen Especial dentro de la contratación pública, y por la generación de nuevos proyectos propios, con el ISSFA y con terceros.

### Recomendaciones

- Sobre los resultados de la gestión empresarial se recomienda planificar de mejor manera los presupuestos previstos en función de una planificación que ponga mucha atención principalmente a los costos de venta programados y al gasto operativo esperado, pues estas dos variables se muestran en mayor exceso frente a lo presupuestado que las ventas obtenidas.
- Se recomienda se impulse fuertemente la finalización del proyecto inmobiliario que mantiene con el ISSFA denominado Isla Mocoli, debiendo hacer para aquello una planificación de pagos que sea aceptado y conocido por el Instituto, pues es el proyecto principal que mantiene en sus pasivos la empresa y de cuyo cierre depende el bienestar y salud financiera de la compañía.
- Se recomienda a la Gerencia continuar con la obtención de ingresos a través de contratos públicos de consultoría y de construcción aprovechando su Régimen Especial, pues de estos proyectos se han obtenidos los resultados actuales y se necesita su continuidad. Dentro de la ejecución de estos proyectos se recomienda también hacer un continuo seguimiento a la ejecución presupuestaria para obtener los niveles de rentabilidad de cada uno de estos proyectos que permita el crecimiento de la empresa en los niveles y tiempos esperados.



Ing. Carlos A. Calderón Cabrera  
COMISARIO PRINCIPAL INMOSOLUCION 2014