

INFORME DE COMISARIO AL EJERCICIO ECONÓMICO 2015

Quito, 27 de Abril de 2016

Señores

MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS INMOSOLUCIÓN S.A.

Presente.-

Dando cumplimiento con los Arts. 274 y 279 de la Ley de Compañías, y la designación de Comisario Principal efectuada por la Junta General de Accionistas de la Compañía en sesión del 30 de septiembre de 2015, me permito indicar que he revisado los Estados Financieros de la Compañía INMOSOLUCIÓN S.A. del ejercicio económico correspondiente al año 2015.

La revisión ha sido efectuada y practicada con el fin de obtener la certeza, no absoluta de que los estados financieros no contienen errores importantes o de carácter significativo.

Dando cumplimiento a las funciones de Comisario Principal cúmpleme informarles lo siguiente:

I. REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

De la revisión a las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas en las sesiones del 10 de abril, 30 de septiembre y 03 de diciembre del 2015 se observa que se ha dado cumplimiento en su totalidad, considerando que la recapitalización con la respectiva autorización se realizó la adquisición de activos para la Compañía y no la compra de terrenos como inicialmente estuvo previsto.

De la revisión a las resoluciones adoptadas en los Directorios del 02 de julio, 30 de septiembre y 17 de noviembre del 2015 se observa que se ha dado cumplimiento casi en su totalidad, quedando pendiente la presentación de la propuesta de pago de las inversiones en el Proyecto Mocolí por parte de la Compañía al ISSFA, debido a que se está analizando el cálculo de los intereses de mora establecido por el Área de Cobranzas del ISSFA, valores que Inmosolución no está de acuerdo. Se debe considerar que la recapitalización de utilidades del año 2014 destinado para la compra de dos terrenos en la ciudad de Guayaquil no se llevó a cabo, sin embargo con la aprobación respectiva se realizaron compra de activos fijos.

En cuanto al manejo de las Actas de la Junta General de Accionistas y de Directorio se observa que se mantienen un libro debidamente organizado y respaldado.

De la revisión a las cifras numéricas presentadas en los Estados Financieros se observa concordancia con los saldos en los libros de contabilidad de la Compañía, sin que se identifiquen diferencias significativas que deban ser reveladas.

De la preparación de los Estados Financieros de la Compañía se observa que son emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's)

Se observa que la empresa cumple con las obligaciones legales vigentes establecidas por entidades como: Ministerio del Trabajo, SRI, IESS, Superintendencia de Compañías, entre otras inherentes a su giro de negocio.

II. CONTROL INTERNO.

1.- Análisis de los Resultados de la Gestión Empresarial

Como resultado de la gestión realizada por la administración aplicando el nuevo modelo de negocios, implementado a partir del año 2014 la Compañía suscribe una cantidad importante de contratos de prestación de servicios de construcción con entidades públicas como son principalmente: el Servicio de Contratación de Obras "SECOB", el Ministerio de Salud, el Ministerio de Educación entre otros.

Es así que durante el año 2015, la Compañía suscribió una cantidad importante de contratos de prestación de servicios de construcción definidos como proyectos por la empresa, alcanzando ingresos superiores a los USD. 31,6 millones, con plazos de ejecución que van desde los 45 días hasta los 200 días.

Entre los contratos más importantes obtenidos tenemos: la construcción de Aulas Móviles de la Zona 5, contratado con el Ministerio de Educación por un monto de USD. 17'364.939 y que representa el 54,31% de la suma total de los contratos, la construcción del Instituto Técnico Superior de Cotopaxi (ITTS) contratado con la Secretaria de Contratación de Obras (SECOB) por un monto de USD. 6'311.428 y que representa el 19,71% del total de los contratos, provisión e instalación de mobiliario de un edificio contratado con la Corporación Financiera Nacional (CFN) por un monto de USD. 1'491.416 y que representa el 4,66%, elaboración de estudios definitivos del proyecto inmobiliario el Labrador contratado con el ISSFA por un monto de USD. 1'491.048 y que representa el 4,66%, sumando estos contratos el 83,37% del total de los mismos.

Los costos generados por la Compañía en su operación, al 31 de diciembre de 2015 alcanza el monto de USD 28 millones que representa el 87,83% de los ingresos totales; los gastos efectuados alcanzan el valor de USD. 3,39 millones que representan el 10,62% del total de los ingresos.

Los costos totales representan el 89,21% de los egresos realizados en el año 2015, en tanto que los gastos fueron el 10,79%, siendo los más representativos los gastos administrativos de la oficina de Quito que significan el 58,68% de los gastos totales.

De la deducción entre los ingresos y los egresos realizados por la Compañía, al 31 de diciembre del 2015 se obtiene una utilidad neta de USD 493.820,61 que representa una rentabilidad sobre ingresos de 1,55%.

De acuerdo a la proyección estimada en el Forecast 9+3 la utilidad proyectada a diciembre de 2015 era de USD 1,56 millones, con la utilidad alcanzada a diciembre de 2015 la Compañía presenta un cumplimiento del 31,63%, esto debido al impacto que genera el pago de más de un millón de dólares al ISSFA por intereses de las inversiones del proyecto Mocolí.

Estado de Situación Financiera

Del análisis a los estados de situación financiera, al 31 de diciembre de 2015 los activos de la Compañía alcanzan los USD. 32,92 millones, donde los activos corrientes representan el 99,53% del total de activos, y dentro de este tipo de activos, las cuentas por cobrar y los inventarios representan el 82,09% y el 12,48% respectivamente.

De las cuentas por cobrar los valores más significativos son de clientes de proyectos con USD. 22,2 millones que representa el 68% de los activos en la que se destaca la cuenta por cobrar al Ministerio de Educación por un monto de USD 15,4 millones y compañías relacionadas principalmente ISSFA con USD 1,32 millones.

Los pasivos totales alcanzan los USD. 30,64 millones que representan el 93% de los activos de la Compañía, de estos pasivos el 41,65% corresponden a pasivos corrientes por un monto de USD 14,97 millones, el 51,65% a los pasivos diferidos con USD. 15,62 millones y el 6,70% a los pasivos de largo plazo con USD. 2,02 millones.

De acuerdo a los resultados obtenidos en activos y pasivos al 31 de diciembre de 2015, se determina un patrimonio de USD. 2,28 millones, valor superior al patrimonio alcanzado en el año 2014 que fue de USD. 1,84 millones, ocasionado principalmente por la reinversión de sus utilidades que permitieron el aumento de capital dispuesto por su accionista.

2.- Principales Indicadores Financieros

Los indicadores de la Compañía reflejan los resultados alcanzados en el ejercicio económico a diciembre de 2015 y los determinados en presupuesto ajustado, se presentan a continuación:

INDICADOR	2015	2014
Margen Neto	1,55%	5,07,%
ROE	21,68%	30,59%
ROI	11,94%	31,22%
Endeudamiento	93,08%	93,50%
Liquidez	2,19	4,05
Días de Inventario	192	120
Días promedio de pago	92	90
Días promedio de cobro	86	80

Se observa que los indicadores de rentabilidad sobre los ingresos, capital y patrimonio con respecto al año 2014 se han deteriorado debido a la disminución de liquidez y a los altos niveles de endeudamiento que mantiene la Compañía.

El incremento del índice de rotación de los inventarios se debe a la generación de un número importante de proyectos durante el año 2015, situación no ocurrida en el año 2014.

En cuanto a los índices de rotación de las cuentas por pagar se observa que se ha incrementado, lo que refleja los problemas de liquidez que presenta la empresa.

3.- Recursos Humanos

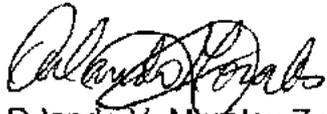
La Compañía en el año 2015 ha implementado un nuevo modelo de negocio que fue aprobado en el año 2014 por el Directorio, estructurando una plantilla fija de 19 empleados y una planilla variable de trabajadores que se determina en base al número de proyectos que la empresa desarrolle.

Con esta estructura, la Compañía al 31 de diciembre de 2015 presentó una nómina de trabajadores 53 trabajadores, con un costo aproximado del mes señalado de USD. 75.000,00.

En cuanto a la rotación de personal de la plantilla fija en el año 2015, en la Compañía se produjo el ingreso de 11 trabajadores y la salida de 9 empleados.

4.- RECOMENDACIONES:

- Con la finalidad de mejorar la liquidez de la empresa, se recomienda disponer a la Administración, establecer estrategias efectivas para recuperar la alta cartera que la Compañía mantiene con los clientes de los proyectos; con lo cual podrá cumplir con las obligaciones vencidas.
- Disponer a la Administración realice las coordinaciones necesarias con las áreas involucradas del ISSFA para llegar a establecer con el correspondiente sustento legal los saldos reales de los valores pendientes por cancelar de las inversiones realizadas en el proyecto Mocolí, para que en base al flujo de caja proyectado de la empresa, se presente una propuesta de pago de la deuda al ISSFA.



Orlando V. Morales Zurita
COMISARIO PRINCIPAL