

## INFORME DE COMISARIO

Quito, 17 de Marzo de 2017

Señores

**MIEMBROS DEL DIRECTORIO DE 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 del 27 de abril de 2016, me permito indicar que he revisado los Estados Financieros de la Compañía INMOSOLUCIÓN S.A. cortados al 28 de febrero de 2017.

Sobre la base de la revisión realizada a los documentos proporcionados por la administración de la Compañía, en mi calidad de Comisario Principal cumplo informar lo siguiente:

### **I. REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS**

De la revisión a las resoluciones adoptadas por la Junta General de Accionistas en sesión del 27 de abril de 2016 respecto al pago de dividendos del año 2015 hasta el mes de junio de 2016, se observa que la Administración presentó un plan de pagos para cancelar las utilidades de 2015 en un plazo de 11 meses a partir de agosto de 2016, el cual ha sido aprobado y se encuentra la día en su cumplimiento.

De la revisión a las resoluciones adoptada en el Directorio del 02 de julio del 2015 sobre la presentación de la propuesta de pago de las inversiones pendientes del Proyecto Mocolí por parte de la Compañía al ISSFA, se observa que luego de haber conciliado entre las partes los valores a cancelar, la Administración ha presentado una propuesta de pago consiste en un pago inicial en efectivo del 34% de la deuda, el 16% mediante cruce de cuentas y el 50% restante en el plazo de 60 meses, propuesta que será puesta a consideración del Directorio en la sesión del 17 de marzo de 2017, para su conocimiento y análisis correspondiente.

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

Se observa que la Compañía cumple con las obligaciones legales vigentes establecidas por entidades que regulan el funcionamiento de su giro del negocio.

## II. CONTROL INTERNO.

### 1.- Análisis de los Resultados de la Gestión Empresarial

Durante los meses de enero y febrero de 2017 la empresa terminó y entregó 7 proyectos constructivos, iniciando el desarrollo de 7 proyectos de construcción y 3 de proyectos de planificación de obras, los cuales serán concluidos entre marzo y mayo del presente año.

Como información relevante, se observa que en el mes de enero de 2017 la Administración suscribió un contrato para el servicio de fiscalización del proyecto de soterramiento de cables en la ciudad Yachay.

En el estado de resultados de la Compañía correspondiente al periodo comprendido entre el 01 de enero al 28 de febrero de 2017, la Compañía registra ingresos por servicios de construcción de USD 2,07 millones valor inferior al estimado en el POA a febrero 2017 de USD 3,26 millones.

Con respecto a los costos generados en su operación, al 28 de febrero de 2017 la Compañía alcanzó el monto de USD 1,79 millones que representa el 87% de los ingresos operacionales, valor que es inferior al estimado en el POA a febrero de 2017 que es de USD. 2,82 millones.

De los gastos ejecutados de enero a febrero de 2017, se observa que el más representativo es el de administración de la empresa, cuyo monto es de USD. 140.447 y que representa el 6,8% de los ingresos operacionales, siendo inferior en USD. 52.333 al proyectado que fue de USD. 192.780.

De la deducción de los ingresos y egresos generados por la Compañía, al 28 de febrero de 2017 se alcanza una utilidad antes de impuestos de USD 107.120,52 que representa una rentabilidad sobre ingresos totales del 5,17%, resultado que es superior a los USD. 44.951 que se estimaba obtener.

Respecto al análisis del Estado de Situación Financiera al 28 de febrero de 2017, se observa que los activos corrientes representan el 99,17% del total de los activos (USD. 26,68 millones), donde las cuentas por cobrar a clientes son de USD. 10,39 millones, que representan el 39% del total de los activos, siendo inferior a lo estimado en el POA que fue de USD. 17,11 millones, esta disminución de las cuentas por cobrar se debe principalmente a la recuperación del 100% de la cartera que se mantenía con el Ministerio de Educación por el proyecto de Aulas Móviles, lo

que ha permitido disminuir las cuentas por pagar a proveedores y canalizar a la cancelación de la deuda del proyecto Mocolí.

En cuanto a los pasivos estos representa el 92% de los activos de la Compañía, representando el pasivo corriente el 59,37% del total de los pasivos, donde las cuentas más representativas son las cuentas por pagar a relacionados (inversión del proyecto Mocolí) y los anticipos de clientes y proveedores que representan el 39% y 16% del total de los pasivos respectivamente.

El patrimonio de la Compañía a febrero de 2017 alcanza los USD 2,11 millones que representa el 8% del total de activos.

## 2.- Principales Indicadores Financieros

Los indicadores de la Compañía reflejan los resultados alcanzados en el ejercicio económico enero - febrero de 2017 y los proyectados en el mismo periodo, se presentan a continuación:

INDICADOR	Feb - 2017	POA Feb - 2017
Margen Neto sobre ingresos	5,17%	1,38%
ROE	5,1%	1,3%
ROI	0,4%	0,2%
Enceudamiento del activo	92,00%	86,00%
Liquidez	1,82	1,17
Rotación de activos	8%	13%

De acuerdo a las cifras presentadas se observa que los índices financieros de la Compañía del periodo que se analiza frente a lo planificado, reflejan una mejoría, debido principalmente a la efectividad en la recuperación de las cuentas por cobrar a clientes.

## 3.- Recursos Humanos

Durante el periodo analizado se observa que la Administración realizó el proceso de inducción y capacitación al personal operativo de los proyectos sobre temas de seguridad industrial, riesgos laborales y aspectos ambientales, producto de lo cual en las obras que se están desarrollando no se han presentado accidentes.

#### **4.- RECOMENDACIONES:**

##### **A LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO**

- Luego del correspondiente análisis de la propuesta de pago de los valores que mantiene pendiente la Compañía por las inversiones realizadas en el Proyecto Moccolí, considerando la mejor conveniencia de las dos partes, proceder con la correspondiente aprobación con el compromiso de la Administración de cumplir a cabalidad con los pagos y fechas establecidas en dicha propuesta.

##### **A LA ADMINISTRACIÓN**

- Toda vez que los niveles de endeudamiento de la Compañía han mejorado, debido principalmente a la eficiente gestión realizada en la recuperación de cuentas por cobrar, se recomienda a la Administración la aplicación de estrategias que permitan mantener y mejorar la gestión empresarial en este ámbito.

  
Orlando V. Morales Zurita  
**COMISARIO PRINCIPAL**