

INFORME DE COMISARIO AL EJERCICIO ECONÓMICO 2017

Quito, 24 de Abril de 2018

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 27 de abril de 2016, me permito informar que he revisado los Estados Financieros de la Compañía INMOSOLUCIÓN S.A. del ejercicio económico correspondiente al año 2017.

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.

En mi calidad de Comisario de la Compañía cúmpleme informar lo siguiente:

I. REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGULATORIOS

De la revisión a las resoluciones adoptadas por Directorio en las sesiones del 17 de marzo, 18 de julio, 25 de septiembre y 24 de noviembre de 2018 y de la Junta General Universal de Accionistas en las sesiones del 12 de abril y 20 de octubre de 2017 se observa que la Administración de la Compañía ha dado cumplimiento a la totalidad de dichas resoluciones.

De la sesión del Directorio de la Compañía realizado el 25 de septiembre del 2017 se observa que las proposiciones de la Administración respecto al POA 2018 de la Compañía y la preventa de los proyectos inmobiliarios del ISSFA fueron conocidas y aprobadas por todos sus miembros de manera unánime.

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 que estas guardan concordancia con los saldos de los libros de contabilidad

de la Compañía, sin que se identifiquen diferencias significativas que deban ser reveladas.

Se observa que los Estados Financieros emitidos por la Compañía son preparados cumpliendo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's).

En cuanto a los requerimientos legales y regulatorios para el desarrollo del giro del negocio, se observa que la Compañía cumple con todas las obligaciones establecidas por entidades como: Ministerio del Trabajo, SRI, IESS, Superintendencia de Compañías, entre otras.

II. CONTROL INTERNO.

1.- Análisis de los Resultados de la Gestión Empresarial

La Compañía durante el año 2017 concluyo 11 proyectos de construcción, remodelación, repotenciación y planificación de edificaciones de entidades públicas y otros proyectos que se encuentran en desarrollo.

De los contratos de servicios de construcción suscritos y ejecutados durante el año 2017, la Compañía obtuvo ingresos por ventas de USD. 12,19 millones, monto que es inferior en USD. 4,98 millones al obtenido en el año 2016 que fue de USD. 17,17 millones, resultado muy por debajo al esperado en el POA 2017 aprobado en sesión de Directorio del 28 de noviembre de 2016 que proyecto ingresos de USD. 26,01 millones, lo cual demuestra un cumplimiento del 47% sobre lo planificado, aspecto que se debe principalmente a la no obtención de ingresos que fueron estimados en el POA 2017.

Se observa que durante el año 2017 fueron aprobados los Forecast 2 + 10, 6 + 6, 8 + 4 y 10 + 2, cuyos presupuestos de ingresos proyectados al 31 de diciembre de 2017 frente al resultado alcanzado tuvieron un cumplimiento de 54%, 53%, 65% y 60% respectivamente; lo cual denota que las estimaciones establecidas por la administración no tuvieron el resultado esperado.

Los costos ejecutados por la Compañía en su operación, durante el ejercicio económico de 2017 alcanzan el monto de USD. 10,24 millones que representa el 83,97% de los USD. 12,19 millones obtenidos en ingresos por ventas, siendo estos costos inferiores en USD. 4,25 millones a los obtenidos en el año 2016 que fue de USD. 14,49 millones.

Los gastos totales efectuados por la Compañía que se resumen en administrativos, de ventas y financieros, al 31 de diciembre de 2017 alcanzaron USD. 1,75 millones que representan el 14,36% del total de ingresos; gastos que son inferiores en USD.

521.450 a los realizados en el año 2016, que fueron de USD. 2,27 millones, y que van en relación con la decremento de los ingresos obtenidos.

La utilidad neta obtenida por la Compañía en su operación durante el año 2017 es de USD. 80.837, valor que representa una rentabilidad sobre ingresos del 0,66%, resultado que es inferior en USD. 160.483 al alcanzado en el año 2016 y que represento una rentabilidad sobre ingresos del 1,40%.

Estado de Situación Financiera

De la revisión a los estados de situación financiera, se observa que al 31 de diciembre de 2017 los activos de la Compañía alcanzan los USD. 16,05 millones, donde los activos corrientes representan el 99% del total de activos, siendo las más representativas las cuentas por cobrar comerciales y los inventarios con el 49% y el 27,5% respectivamente.

Los activos totales del año 2017 respecto al mismo periodo del año anterior disminuyeron significativamente en USD. 11,66 millones, debido a disminución importante de proyectos, sin embargo se observa un incremento en los inventarios de la Compañía.

Los pasivos totales alcanzaron los USD. 14,09 millones y representan el 87% de los activos totales de la Compañía, siendo los pasivos corrientes el 99,6% de los pasivos totales, de los cuales los más representativos son las cuentas por pagar relacionadas, que tiene que ver con las obligaciones pendientes que la Compañía tiene con el ISSFA principalmente por las inversiones realizadas en el proyecto Mocolí, valor que influye de manera importante en la débil situación financiera de la empresa y otras cuentas por pagar que tiene relación con los anticipos recibidos de clientes.

Como un hecho importante que me permito señalar en el presente informe, es la discrepancia existente en la determinación de intereses generados por el ISSFA por las inversiones pendientes de cancelar del proyecto Mocolí, en la cual el registro de estos valores comparados con lo registrado en la Compañía tienen una diferencia en más de USD. 1,66 millones, situación que se debería al desacuerdo en la fijación de fechas de vencimiento de las inversiones y la aplicación del pago a la deuda mediante la recapitalización realizada por la Compañía en el año 2015.

Los pasivos totales en relación al año 2016 disminuyeron drásticamente en USD. 11,75 millones, debido principalmente a la significativa reducción de los ingresos.

De acuerdo a los resultados obtenidos en activos y pasivos al 31 de diciembre de 2017, se determina un patrimonio de USD. 2,12 millones, valor levemente superior

al alcanzado en el año 2016 que fue de USD. 2,02 millones, ocasionado principalmente por la disminución de las utilidades obtenidas.

2.- Principales Indicadores Financieros

Los indicadores económicos de la Compañía que se presenta a continuación del año 2017, reflejan su situación financiera y comparada con los obtenidos en el año 2016 determinan su evolución:

INDICADOR	2017	2016
Rentabilidad sobre ingresos	0,66%	1,40,%
ROE	4,08%	11,93%
ROI	1,96%	5,84%
Endeudamiento	86,95%	92,74%
Liquidez	1,99	1,59
Rotación de activos	0,75	0,62

De acuerdo a los indicadores que se detallan, se puede observar que los resultados obtenidos en el 2017 son inferiores a los alcanzados en el año 2016, lo cual refleja un deterioro de su situación financiera, que se acentúa por los alto niveles de endeudamiento que mantiene la Compañía en los últimos años.

3.- Recursos Humanos

La Compañía mantiene una plantilla fija de 19 empleados, y una plantilla variable en función a los proyectos que se encuentre desarrollando.

En cuanto a la rotación de personal, de acuerdo a la información proporcionada por el Departamento de Recursos Humanos de la Compañía, la plantilla variable durante el año 2017 contrato 253 trabajadores de los cuales 79 fueron separados, manteniendo al 31 de diciembre de 2017 una plantilla de 174 trabajadores.

4.- RECOMENDACIONES:

- Considerando el bajo nivel de cumplimiento al POA de los años 2016 y 2017 alcanzados por la Compañía, se recomienda requerir a la Administración la presentación de los ajustes presupuestarios al POA o FORECAST, sean

más acertados a los resultados que se obtengan al final del ejercicio económico.

- En razón de que los niveles de endeudamiento que la Compañía viene sosteniendo desde hace algunos años, ha deteriorado significativamente su situación financiera, debido a la obligación que mantiene pendiente con el ISSFA por las inversiones realizadas en el proyecto inmobiliario Mocolí, se recomienda determinar políticas o lineamientos para que la Administración establezca los mecanismos más adecuados que permitan disminuir el impacto en los resultados económicos que el Accionista espera de la inversión realizada en la Compañía.


Orlando V. Morales Zurita
COMISARIO PRINCIPAL