

|   |   |  |
|---|---|--|
|  | <b>LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y<br/>COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN</b> | <b>Código:<br/>INMO-GG-0001</b>            |
|   | <b>INFORME DE COMISARIO AL EJERCICIO<br/>ECONÓMICO 2018</b>                     | <b>Página 1 de 3<br/>Fecha: 24-04-2019</b> |

Quito, 24 de abril de 2019

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, me permito informar que he revisado los Estados Financieros de la Compañía INMOSOLUCIÓN S.A. del ejercicio económico correspondiente al año 2018.

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, basada en informe de auditoría externa del 19 de abril del 2019, elaborado por Paredes Santos, Auditores independientes.

En mi calidad de Comisario de la Compañía cumples informarle 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 ha dado cumplimiento a la totalidad de dichas resoluciones.

Acta del 25 de septiembre del 2017, aprobación del POA

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, no han sufrido modificaciones estas condiciones a la fecha.

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, sin embargo, no dejan de haber observaciones sobre el sustento de los datos en los estados, como consta en el informe de auditoría externa.

Se observa que los Estados Financieros emitidos por la Compañía son preparados cumpliendo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), en lo que se ha implementado, faltando actualizarlos a la NIIF 16, NIC 28, NIIF 9 (actualizada), CINIIF 23, NIIF 3, NIC 12, NIC 23, NIIF 17.

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 2018 ejecutó 12 proyectos, de los cuales 8 fueron cerrados, 4 se encuentran en desarrollo.

De los contratos de servicios de construcción suscritos y ejecutados durante el año 2018, la Compañía obtuvo ingresos por ventas de USD. 5,626 millones, monto que es inferior en USD. 6,565 millones al obtenido en el año 2017 que fue de USD. 12,19 millones, que frente a lo esperado en el POA, por ventas de 28,89 millones, hay una diferencia de 23,3 millones a lo esperado en el 2018.

En noviembre del 2017, se hace una reforma el FORECAS 10+2, con un volumen de ventas de 13,46 millones, es decir se reduce la diferencia con las ventas del ejercicio en 7,83 millones.

Los costos ejecutados por la Compañía en su operación, durante el ejercicio económico de 2018 alcanzan el monto de USD. 5,127 millones que representa el 90.64% de los USD. 12,19 millones obtenidos en ingresos por ventas, siendo estos costos inferiores en USD. 5,1 millones a los obtenidos en el año 2017 que fue de USD. 10,24 millones.

Los gastos totales efectuados por la Compañía que se resumen en administrativos, de ventas y financieros, al 31 de diciembre de 2018 alcanzaron USD. 0,894 millones que representan el 15.89 % del total de ingresos; gastos que son inferiores en USD. 856.067 al alcanzado en el año 2017, que fueron de USD. 1,7 millones, y que van en relación con el decremento de los ingresos obtenidos.

La utilidad neta obtenida por la Compañía en su operación durante el año 2018 es de USD. -370.302,00 valor que representa una pérdida sobre ingresos del 6,58%, resultado que es inferior en USD. 451.139,00 al alcanzado en el año 2017 y que represento una rentabilidad sobre ingresos del 0,66%.

#### Estado de Situación Financiera

De la revisión a los estados de situación financiera, se observa que al 31 de diciembre de 2018 los activos de la Compañía alcanzan los USD. 10,91 millones, donde los activos corrientes representan el 98.05% del total de activos, siendo las más representativas las cuentas por cobrar comerciales y los inventarios con el 35% y el 43.51% respectivamente.

Los activos totales del año 2018 respecto al mismo periodo del año anterior disminuyeron en USD. 5.3 millones, debido a disminución importante de proyectos, sin embargo, se observa un incremento leve de los inventarios de la Compañía.

Los pasivos totales alcanzaron los USD. 9.16 millones y representan el 84.63% de los activos totales de la Compañía, siendo los pasivos corrientes el 99,23% 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 principalmente en la situación crítica de la empresa.

De acuerdo a los resultados obtenidos en activos y pasivos al 31 de diciembre de 2018, se determina un patrimonio de USD. 1,675 millones, valor inferior al alcanzado en el año 2017 que fue de USD. 2,12 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 2018, reflejan su situación financiera y comparada con los obtenidos en el año 2017 determinan su decrecimiento:

| INDICADOR                   | 2018     | 2017    |
|-----------------------------|----------|---------|
| Rentabilidad sobre ingresos | -6.01 %  | 0.66 %  |
| ROE                         | -14.83 % | 11.93 % |
| ROI                         | - 6.01%  | 5.84 %  |
| Endeudamiento               | 83.67 %  | 92.74 % |
| Liquidez                    | 1.181    | 1.59    |
| Rotación de activos         | -0.0242  | 0.62    |

De acuerdo a los indicadores que se detallan, se puede observar que los resultados obtenidos en el 2018 son inferiores a los alcanzados en el año 2017, lo cual refleja un deterioro de su situación financiera, que se acentúa por los altos niveles de endeudamiento que mantiene la compañía en los últimos años.

## 3. Recursos Humanos

La Compañía incrementó, en enero 2018, 47 empleados fijos a su plantilla de 19, dando un total de 66, de los cuales al 31 de diciembre se desvinculan 11 personas de esta nómina, para el inicio del 2019, 55 empleados fijos.

La plantilla variable de personal, al inicio del año 2018 fue de 133 trabajadores, al 31 de diciembre concluyen 149 trabajadores.

Dando un total de personal de 204 personas, 27% de personal fijo y 73% de personal operativo.

## III. RECOMENDACIONES

Los ajustes hechos al POA, reflejan un alto grado de incertidumbre y una baja evaluación del riesgo para la obtención de proyectos, lo cual debe corregirse en forma periódica y recurrente con la finalidad de alcanzar proyectos base que permitan dar sustentabilidad económica a las operaciones y manejar otra cartera de proyectos de riesgo.

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, y las distorsiones en el concepto de cobro de los intereses generados por los bienes como inversión, se recomienda establecer los términos legales pertinentes y se ajusten los valores al cumplimiento de la Ley, pues, se están cobrando intereses sobre terrenos, los cual no es legal a los efectos indicados, generando pérdidas que no se pueden sustentar, así como los cobros. Además, 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.

|   |  |
|---|--|
| <b>Distribución:</b><br><br><b>Ejemplar 1:</b><br>Junta de Accionistas<br><br><b>Ejemplar 2:</b><br>Gerencia General<br>Inmosolución S.A. | <b>Elaborado por:</b><br><br>Ing. José Ramos<br>GRNL. de E.M.C<br><b>COMISARIO DE LA EMPRESA</b> |
|---|--|