



INMOSOLUCIÓN S.A

INFORME DE COMISARIO AL EJERCICIO ECONÓMICO 2019

Quito, 06 mayo del 2020

Señores

MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN.:

Presente. -

En cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 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 por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y los correspondientes estados de resultados integrales y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las principales políticas contables aplicadas por la Compañía, basado en el informe de auditoría externa, elaborado por Acosmarketing Cía. Ltda.

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

I. Requerimientos Legales y Regulatorios.

He verificado que los administradores de LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A. INMOSOLUCIÓN, han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio y los libros sociales de la compañía están apropiadamente manejados, organizados y respaldados.

De las sesiones del Directorio de la Compañía conforme el Acta de Directorio Nro.7 se observa las proposiciones de la Administración en el cual presenta el PAO actualizado hasta diciembre de 2019, adicional pone en conocimiento los nuevos proyectos mismos que fueron aprobados

De la revisión a las cifras numéricas presentadas en los Estados Financieros se observa que éstas guardan concordancia con los saldos de los libros de contabilidad de la Compañía, sin embargo, no dejan de haber observaciones sobre el sustento de los datos en los estados, como consta en el informe de auditoría externa.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF completas) emitidas por el Consejo de Normas internacionales de Contabilidad (ASB)

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 las entidades como: Ministerio de 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 2019, la Compañía captó 31 proyectos de los cuales se han ejecutado y terminado 22 proyectos, los que están en proceso de entrega y legalización de actas provisionales y se han cerrado 5 proyectos con actas definitivas.

De los contratos de servicios de construcción suscritos y ejecutados durante el año 2019, la Compañía obtuvo ingresos por ventas de USD 8.693 millones, monto superior al obtenido en el año 2018 que fue por un valor de 5.626 millones.

En octubre 2019, se hace una reforma el FORECAST 9+3, con un volumen de ventas de 11.410 millones, es decir se reduce la diferencia en 2.7 millones con relación a las ventas del ejercicio.

Los costos ejecutados por la Compañía en su operación, durante el ejercicio económico de 2019 alcanzan el monto de USD 7.880 millones que representa el 90.66% de los USD 8.693 millones obtenidos en ingresos por ventas.

Los gastos totales efectuados por la Compañía que se resumen en administrativos, de ventas y financieros, al 31 de diciembre de 2019 alcanzaron USD 870 mil, gastos que son inferiores en USD 130 mil alcanzado en el año 2018.

El resultado del ejercicio obtenida por la Compañía en su operación durante el año 2019 es de USD -14.770 lo que representa el -0.17% sobre los ingresos, resultado que ha mejorado notablemente con relación a la pérdida alcanzada en el 2018 que fue de -370.302.

Los procedimientos de control interno implementados por la administración son adecuados y contribuyen a gestionar información financiera, promoviendo el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos.

Estado de Situación Financiera.

De la revisión a los estados de situación financiera, se observa que al 31 de diciembre de 2019 los activos de la Compañía alcanzan los USD 23.717.258, donde los activos corrientes representan el 98.87% del total de los activos siendo el más representativas las cuentas por cobrar comerciales con el 35.69%, Otras cuentas por cobrar 32.75%.

Los activos totales del año 2019 respecto al mismo periodo del año anterior se incrementaron de USD 12.8 millones, debido al aumento de proyectos.

Los pasivos totales alcanzaron los USD 21.904.655 y representan 92.36% de los activos totales de la Compañía, siendo los pasivos corrientes el 99.73% de los pasivos totales, que representan proveedores, cuentas por pagar partes relacionadas, transacciones que corresponde a obligaciones pendientes que la Compañía tiene con el ISSFA principalmente por las inversiones realizadas en el proyecto Mocolí y utilidades por pagar por el año 2017.

De acuerdo con los resultados obtenidos en activos y pasivos al 31 de diciembre de 2019, se determina un patrimonio de USD 1.812.603 valor superior a lo alcanzado en el año 2018.

Adicional debo informar que, al 31 de diciembre del 2019, existe una diferencia entre los saldos confirmados por el Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas — ISSFA y los libros contables de La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. **INMOSOLUCION:**

1. La cuenta por pagar de Inmosolución al ISSFA, presenta una diferencia es por un valor de \$ 3.067.140,26.
2. La cuenta por cobrar Inmosolución al ISSFA, presenta una diferencia por un valor de \$ 737.698,11.

La Compañía al 31 de diciembre del 2019 registra costos de proyectos liquidados en años anteriores y forman parte de los inventarios por un valor de US \$. 1.910.073, información que la Gerencia ha presentado al Directorio el 18 de diciembre 2020. La falta de los registros tiene como consecuencia la subvaluación de las pérdidas acumuladas en el patrimonio neto y una sobrevaluación de los inventarios por el monto antes mencionado.

Al cierre del ejercicio la compañía mantiene obligaciones firmes con el Servicio de Rentas Internas por US\$ 837.945, correspondientes a sentencia de la sala única del Tribunal Distrital Contencioso Tributario No.1 que se origina en impuesto a la renta del periodo 2011.

2. Principales Indicadores financieros

Los indicadores económicos de la Compañía que se presenta a continuación del año 2019 reflejan su situación financiera y comparada con los obtenidos en el año 2018 determinan su crecimiento.

Indicador	2019	2018
Rentabilidad sobre ingresos	-0,17%	-6,58%
ROE	-0,81%	-22,10%
ROI	-0,36%	-8,96%
Endeudamiento	92,36%	84,64%
Liquidez	1,07	1,17
Rotación de activos	0,37	0,52

De acuerdo con los indicadores que se detallan, se puede observar que los resultados obtenidos en el 2019 han mejorado notablemente a los alcanzados en el año 2018, lo que refleja que la rentabilidad ha ido mejorando.

3. Recursos Humanos

La Compañía mantiene una planilla fija de 45 personas y una planilla variable a función a los proyectos que se van desarrollando.

En enero del 2019 inicio con 58 personas, durante este periodo se han desvinculado 31 personas y han ingresado 18, dando un total de 45 personas al 31 de diciembre de 2019.

III. Recomendaciones

En base a la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio, debo indicar que debido

a la obligación que mantiene pendiente con el ISSFA por el proyecto Mocolí y las distorsiones por el cobro de intereses generados se recomienda cogerse a lo solicitado por la Gerencia de la Compañía mediante oficio Nro. INMO-GG-2019-0591-O, de fecha 22 de noviembre de 2019, recomienda la utilización del arbitraje, como método alternativo de cálculo de la deuda, para el cierre del proyecto urbanístico "Mocolí - ISSFA" y que permita efectuar el o los ajustes necesarios para conciliar las cuentas relacionadas.



CrnJ. E.MC José Ramos B.
Comisario Principal