

**INFORME DE COMISARIO DE INMOSOLUCION, PRESENTADO A LA JUNTA
GENERAL DE ACCIONISTAS CORRESPONDIENTE AL AÑO 2.001**

Quito, 29 de Mayo, 2002

**SEÑORES
ACCIONISTAS DE INMOSOLUCION S.A.**

De mi consideración:

De conformidad con lo establecido tanto en la Ley de Compañías como por las disposiciones y regulaciones emanadas por la Superintendencia de Compañías, cúmpleme como Comisario presentarles mi informe sobre el ejercicio económico del 2001.

1. He revisado el Balance General y el Estado de Resultados de "LA CUADRA COMPAÑÍA INMOBILIARIA Y COMERCIALIZADORA S.A." (INMOSOLUCION), que comprende el período desde el 1 de enero al 31 de diciembre del 2001. Estos estados financieros son de responsabilidad de la administración de la Compañía. Mi responsabilidad es emitir una opinión sobre estos estados financieros basado en el análisis y pruebas efectuadas.
2. El análisis realizado como Comisario, está efectuado de conformidad con las normas de revisión generalmente aceptadas, incluye un examen sobre las confirmaciones de las cantidades y revelaciones que presentan los estados financieros. También se ha evaluado los principios contables utilizados. Considero que mi análisis provee una base razonable para expresar una opinión.
3. Los estados financieros presentados junto con sus anexos y auxiliares, demuestran la veracidad de la información y para la elaboración de los mismos han sido aplicadas normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados que reflejan la posición financiera así como los resultados manifestados en los respectivos Balances del ejercicio económico comprendido entre el primero de enero y el treinta y uno de diciembre del 2001. Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, mi responsabilidad es emitir una opinión sobre estos estados financieros basados en el análisis y pruebas efectuadas.
4. En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de INMOSOLUCION al 31 de diciembre del 2001, el resultado de sus operaciones por el período terminado en esa fecha de conformidad con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en la República del Ecuador.

Atentamente,


**DUDLEY MORALES MORA
COMISARIO**

ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL EJERCICIO DEL AÑO 2.001

1. ENTORNO EMPRESARIAL

La Cuadra Compañía Inmobiliaria y Comercializadora S.A. (INMOSOLUCION), se constituyó mediante escritura pública otorgada ante el Notario Décimo Sexto de Quito, el 13 de enero de 1999, e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de Julio de 1.999.

El capital suscrito y pagado asciende a USD 24.000, dividido en 24.000 acciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una a nombre del Instituto de Seguridad Social de las Fuerzas Armadas.

Inmosolución es una compañía cuyo objeto social es: La construcción, promoción, compraventa de bienes muebles e inmuebles, administración y comercialización de proyectos inmobiliarios, principalmente.

2. ASPECTOS GENERALES

Los Directivos de la Empresa durante el período económico 2001 han cumplido con lo referente a las normas legales y estatutarias vigentes, así como las disposiciones adoptadas en la Junta General Ordinaria de la Compañía.

Sus libros de Acciones y Accionistas, Actas de Juntas General, así como los libros de Contabilidad se encuentran actualizados como lo determinan los Reglamentos de la Superintendencia de Compañías.

Los procedimientos de control interno financieros adoptados por la Empresa, son adecuados para permitirle a la Administración una razonable seguridad de que los activos están salvaguardados físicamente y que sus transacciones han sido adecuadamente realizadas para permitir la preparación de información financiera razonable y contable.

Por las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno es posible la existencia de errores no detectados, por lo que es necesario que dicho sistema sea periódicamente evaluado y actualizado para reducir el riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o grado de cumplimiento de los mismos.

3. ASPECTOS CONTABLES

En los estados financieros se han aplicado las normas, leyes y procedimientos relacionados con movimientos y transferencias de activos, pasivos y patrimonio, reconocimiento de ingresos, gastos, provisiones, depreciaciones.

De la revisión efectuada a los libros de entrada original y los documentos de soporte determinamos las siguientes observaciones:

- Se ha realizado la constatación física de los activos fijos, pero todavía no se realiza la entrega recepción al funcionario responsable de su custodia.
- En el libro de acciones de Inmosolución se encuentra registrado tres títulos acción pertenecientes al ISSFA por el valor de USD 24.000, pero la numeración no concuerda con las 24.000 acciones.
- En reunión de Directorio No.9 del 25 de Abril del 2001 el señor Gerente Financiero indica que se ha procedido a cerrar las cuentas de ahorro con valores mínimos en el Banco Amazonas y Rumiñahui, pero al 31 de diciembre todavía se registran valores en estas cuentas. A la fecha se ha cerrado la cuenta de ahorros en el Banco General Rumiñahui.
- En los respaldos de los comprobantes de egreso se han encontrado facturas en la que no se encuentra la firma del funcionario que recibe los bienes o servicios.
- Por reposición de valores se han encontrado recibos por valores superiores a \$4, los mismos que no cumplen con los requisitos del S.R.I.
- El Instituto ha entregado activos fijos a Inmosolución, los mismos que no se ha definido si se deben registrar como aportaciones en bienes, por lo cual no se encuentran registrados en la contabilidad.
- Para los proyectos de vivienda que se están ejecutando debería implementarse un Sistema de Costos que permita llevar un control financiero contable adecuado de los movimientos que se realizan en cada proyecto, lo que proporcionaría con certeza los costos y el rendimiento que se genera, para la toma de decisiones de la Gerencia.
- El presupuesto aprobado para el año 2001, no fue presentado por lo que no pudo realizarse, el análisis correspondiente.
- En relación al Aporte que entregó el Instituto en el año 2000 por USD 50.000, la Resolución de la Superintendencia de Compañías No.96.1.3.3.002 del 26 de febrero de 1996, referente a la utilización de la cuenta, Aportes para Futuras Capitalizaciones, indica lo siguiente:
Se debe registrar los aumentos de capital en la cuenta Aportes para Futuras Capitalizaciones siempre y cuando esta decisión se resuelva en Junta General de Accionistas, caso contrario se registrará en una cuenta de **Obligaciones de Crédito**, hasta que se realice la Junta General de Accionistas.
El plazo para cumplir con esta decisión según Resolución de Superintendencia de Compañías se amplió hasta el 31 de diciembre 2002.

4. RECOMENDACIONES

Al Directorio

A fin de mantener un adecuado control financiero y contable, dispondrá al Gerente General aplique las acciones que se describen a continuación:

ol.

- Se realice la entrega recepción de los activos fijos a los funcionarios responsables de su custodia.
- Se regularice la numeración de los títulos acción del Instituto.
- Se proceda a cerrar la cuenta de ahorros con el Banco Amazonas.
- Periódicamente se evalúe los mecanismos de control interno en lo que se refiere a la recepción de bienes y servicios.
- Se cumpla con la normativa del Servicio de Rentas Internas en lo referente a reposición de valores con facturas autorizadas por el S.R.I.
- Se defina si los bienes que venían de la Fiducia o del Instituto se constituyen en aportes de capital, o se registren como una Cuenta de Orden.
- Se implemente la Contabilidad de Costos y manejo de inventarios en lo referente a los proyectos de vivienda.
- Se utilice el Presupuesto como herramienta de decisión de La Gerencia.
- Se defina si el aporte para Futuras Capitalizaciones por USD 50.000 se capitaliza debiendo registrarse como Capital Social o devolverse al Instituto.

5. INTERPRETACIÓN FINANCIERA

Inmosolución para el ejercicio económico 2001, presenta como resultado del estudio de sus índices financieros más importantes los siguientes:

El índice de solvencia indica la capacidad de pago inmediato frente a pasivos de corto plazo, se considera satisfactorio una relación de 2 a 1, este índice nos indica que para el 31 de diciembre del 2001 Inmosolución tiene un efectivo en promedio de USD 1,07 para cancelar USD 1 de sus deudas de corto plazo.

El capital de trabajo con que cuenta INMOSOLUCIÓN es USD 114.261,54, que indica la cantidad de recursos con que cuenta la empresa para atender sus operaciones luego de cubrir sus obligaciones de corto plazo.

El índice de solidez muestra que los activos se han financiado en 90,5% con obligaciones, es decir el crecimiento de los activos es en gran medida a los pasivos.

El índice patrimonial indica que el patrimonio de la empresa ha financiado el 9,5% de los Activos de la empresa.

El índice de endeudamiento demuestra que por cada dólar de patrimonio necesita 9,52 dólares de endeudamiento para cumplir con sus actividades.

El Estado de Resultados, refleja una utilidad de operación de USD 70.343, generada en gran medida por la liquidación del proyecto Los Geranios 46,1%, comisiones por ventas 38%, principalmente de la Fiducia Huancavilca, y por los avalúos y fiscalizaciones realizados con el 14,9% de los ingresos.

El índice de la utilidad neta sobre el patrimonio es de 26%. Este indicador refleja la rentabilidad obtenida por la empresa, que comparada con una inflación de 22,4% demuestra que en el año 2001, existió un crecimiento real, es decir, superior al incremento de precios y de las inversiones financieras.

Atentamente,


DUDLEY MORALES MORA
COMISARIO

INMOSOLUCIÓN S.A.
ESTADO DE RESULTADOS

EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

INGRESOS	2000		2001	
	USD \$	%	USD \$	%
AVALUOS Y FISCALIZACIONES	54.436,47	30,8%	136.409,60	14,9%
COMISION EN VENTAS	100.072,23	56,6%	348.285,75	38,0%
UTILIDAD EN CONSTRUCCIONES	10.767,16	6,1%	422.662,24	46,1%
OTROS SERVICIOS Y VENTAS	<u>10.782,00</u>	6,1%	<u>5.639,11</u>	0,6%
<u>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</u>	<u>176.057,86</u>	99,6%	<u>912.996,70</u>	99,6%
<u>INGRESOS NO OPERACIONALES</u>	782,09	0,4%	3.476,40	0,4%
TOTAL INGRESOS	176.839,95	100,0%	916.473,10	100,0%
GASTOS				
GASTOS DE PERSONAL	37.123,64	37,2%	130.553,91	15,4%
DE OFICINA	11.591,13	11,6%	187.186,39	22,1%
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	592,56	0,6%	10.061,86	1,2%
LEGALES	142,94	0,1%	728,33	0,1%
MANTENIMIENTO	3.385,39	3,4%	7.135,10	0,8%
VIAJES Y VIATICOS	1.959,71	2,0%	3.101,38	0,4%
OTROS G. ADMINISTRATIVOS			15.121,67	1,8%
G. OPERACIONALES DE VENTA	20.697,12	20,7%	49.564,79	5,9%
G. EN PROYECTOS	15.781,95	15,8%	35.578,20	4,2%
G. FINANCIEROS	8.645,46	8,7%	16.739,25	2,0%
COSTOS CONSTRUCCION Y OTROS			390.358,79	46,1%
TOTAL GASTOS	99.919,90	100,0%	846.129,67	100,0%
UTILIDAD ANTES DE PART E IMPUESTOS	76.920,05		70.343,43	
- 15% TRABAJADORES	11.538,01		10.551,51	
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	65.382,04		59.791,92	
(-) IMPUESTO A LA RENTA	16.345,51		9.033,59	
UTILIDAD DESPUÉS DE IMPUESTOS	49.036,53		50.758,33	
(-) 10% RESERVA LEGAL	4.903,65		5.119,04	
UTILIDAD NETA	44.132,88		45.639,29	

Handwritten signature

INMOSOLUCIÓN S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

	2000 USD \$	%	2001 USD \$	%
ACTIVO CORRIENTE	269.595,67	53,17%	1.784.595,76	96,69%
ACTIVO NO CORRIENTE	237.463,46	46,83%	61.108,41	3,31%
TOTAL ACTIVOS	507.059,13	100,00%	1.845.704,17	100,00%
PASIVO CORRIENTE	266.743,58	52,61%	1.670.334,22	90,50%
PASIVO LARGO PLAZO	165.779,89	32,69%	0,00	0,00%
TOTAL PASIVOS	432.523,47	85,30%	1.670.334,22	90,50%
CAPITAL SOCIAL	24.000,00	4,73%	24.000,00	1,30%
RESERVA LEGAL	4.970,59	0,98%	10.089,63	0,55%
APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES			50.000,00	2,71%
RESERVA REVAL PATRIMONIO	930,11	0,18%	984,82	0,05%
UTILIDAD ACUMULADA	502,08	0,10%	44.656,22	2,42%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	44.132,88	8,70%	45.639,28	2,47%
TOTAL PATRIMONIO	74.535,66	14,70%	175.369,95	9,50%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	507.059,13	100,00%	1.845.704,17	100,00%

RAZONES FINANCIERAS

SOLVENCIA	$\frac{269.595,67}{266.743,58}$	1,01	$\frac{1.784.595,76}{1.670.334,22}$	1,07
CAPITAL DE TRABAJO	$\frac{269.595,67}{266.743,58}$ 2.852,09		$\frac{1.784.595,76}{1.670.334,22}$ 114.261,54	
SOLIDEZ	$\frac{432.523,47}{507.059,13}$	85,30%	$\frac{1.670.334,22}{1.845.704,17}$	90,50%
PATRIMONIAL	$\frac{74.535,66}{507.059,13}$	14,70%	$\frac{175.369,95}{1.845.704,17}$	9,50%
ENDEUDAMIENTO	$\frac{432.523,47}{74.535,66}$	5,80	$\frac{1.670.334,22}{175.369,95}$	9,52
RENTABILIDAD	$\frac{44.132,88}{74.535,66}$	59,21%	$\frac{45.639,28}{175.369,95}$	26,02%

94.