

Guayaquil, enero 25 de 2011

## INFORME DE COMISARIO

A los Socios de

### **INMOCALMOSA, INMOBILIARIA CALDERON MORALES C.LTDA.**

En cumplimiento a lo dispuesto en la Ley de Compañías, a continuación presento para conocimiento y decisión de la Junta general de Socios, el informe de Comisario correspondiente al ejercicio económico de 2010.

1. He revisado el Balance General de la compañía al 31 de Diciembre del 2010 y el estado de la cuenta de Pérdidas y Ganancias con sus respectivos anexos. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. La responsabilidad del suscrito consiste en emitir un informe sobre esos estados financieros en base a mi revisión.
2. Mi revisión fue efectuada mediante pruebas de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros, y mediante el uso de las atribuciones y cumplimiento de las obligaciones dispuestas en el numeral 4 del artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 de Septiembre 18 de 1992, publicado en el Registro Oficial 44 del 13 de Octubre del mismo año, que contiene el "Reglamento que establece los requisitos mínimos que deben contener los informes de los comisarios de las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías". Como parte de esta revisión, efectué pruebas del cumplimiento por parte de la compañía **INMOCALMOSA, INMOBILIARIA CALDERON MORALES C.LTDA.**, y/o sus Administradores, en relación a:
  - 2.1 El cumplimiento por parte de los administradores, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de las Juntas Generales de Socios.
  - 2.2 Si la correspondencia, los libros de Actas de Juntas Generales de Socios, libros de Participaciones y Socios, comprobantes y libros de contabilidad, se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.
  - 2.3 Si la custodia y conservación de bienes de la Compañía son adecuados.
  - 2.4 Que los estados financieros son confiables, y que los mismos han sido elaborados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador (NEC) y surgen de los registros contables de la Compañía.
3. Los resultados de las pruebas realizadas no revelaron situaciones que, en mi opinión, se consideren incumplimientos por parte de la compañía **INMOCALMOSA, INMOBILIARIA CALDERON MORALES C.LTDA.** con las disposiciones mencionadas en el párrafo precedente, por el año terminado el 31 de Diciembre del 2010.
4. No hubo limitaciones en la colaboración prestada por la Administradora de la Compañía en relación con mi revisión y otras pruebas efectuadas. La Administración de la Compañía me proporcionó periódicamente el balance mensual de comprobación.



5. En base a mi revisión y otras pruebas efectuadas, no han llegado a mi conocimiento ningún asunto negativo con respecto a los procedimientos de control interno de la Compañía, cumplimiento de presentación de garantías por parte de los administradores, omisión de asuntos en el orden del día de las Juntas Generales, propuesta de remoción de los administradores y denuncias sobre la gestión de administradores, que me hicieran pensar que deban ser informados a ustedes.
6. La Administradora no ha realizado operaciones por cuenta de la Compañía ajenas a su objeto social, ni ha negociado o contratado por cuenta propia, directa o indirectamente, en la compañía que administra.
7. Ni en el Estatuto de la Compañía ni en ninguna Acta de Junta General de Socios se ha determinado atribuciones y obligaciones especiales para el suscrito diferentes a las indicadas en el Art. 279 de la Ley de Compañías.
8. Examiné periódicamente los libros y documentos de la Compañía, especialmente en los rubros de Caja y Cuentas y Documentos por cobrar.
9. En base a la revisión periódica de los registros contables, pude cerciorarme de las diferentes operaciones realizadas por la compañía.
10. Asistí con voz informativa a las Juntas Generales de Socios realizadas en la Compañía, no constatando ninguna situación anómala en las mismas.

Es necesario mencionar que una de las atribuciones y obligaciones del Comisario de una Compañía es la de fiscalizar en todas sus partes la Administración, velando porque ésta se ajuste no solo a los requisitos sino también a las normas de una buena administración, por lo que en concordancia con aquello, y de acuerdo a lo que he constatado, es necesario que el área contable financiera sea abastecida en forma oportuna por las otras áreas para que la información fluya de manera dinámica, principalmente lo que tiene relación con:

- El área de Tecnología para que elabore los diferentes programas que son necesarios por la dinámica contable-financiera.

La compañía debe ajustarse a los principios de las Normas contables que actualmente están en vigencia y aplicar en sus registros el período de Transición de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Al respecto, la Superintendencia de Compañías emitió la Resolución No. 08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de Diciembre del 2008 en la que se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las referidas Normas por parte de las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de dicho organismo, debiendo la compañía Inmocalmosa aplicarla de forma obligatoria a partir del ejercicio económico de 2012 y el de transición a partir del actual año (2011), tal como se estableció anteriormente.

Es necesario mencionar que en base a la referida Resolución y como parte del proceso de transición, la compañía elaborará obligatoriamente hasta marzo del 2011 la implementación de dicha disposición, el cual tendrá, al menos, lo siguiente:

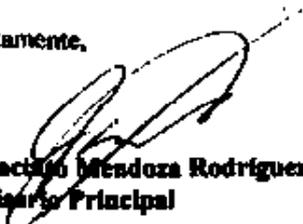
- Un plan de capacitación.
- El respectivo plan de implementación.
- La fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.



Esta información deberá ser aprobada por la Junta General de Socios o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos.

He constatado que el número de estudiantes en el período lectivo 2010-2011 ha sido inferior a los períodos 2008-2009 y 2009-2010, por lo que es necesario que se tomen las medidas conducentes a revertir dicha situación, sugiriendo entre algunas de las varias medidas que se pueden adoptar, que la compañía destine en su presupuesto anual cierta cantidad de dinero para proceder a la contratación de especialistas en procesos de reingeniería y realizar publicidad en los diferentes medios, principalmente en periódicos, revistas y emisoras, además de que se debe elaborar diferentes estrategias de marketing con el objetivo de captar un número importante de estudiantes en las diferentes secciones que tiene la Unidad Educativa Mariscal Sucre.

Atentamente,

  
Ec. Jacobo Blandoza Rodríguez  
Comisario Principal

