

INFORME DE COMISARIO

A los Socios de

INMOCALMOSA, Inmobiliaria Calderón Morales Cía. Ltda.

A los señores socios de la compañía INMOCALMOSA, INMOBILIARIA CALDERON MORALES C.LTDA., presento para conocimiento de Uds., y previo a la realización de la Junta General de Socios, el Informe de Comisario, por el ejercicio económico 2012.

He revisado el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Flujo de Efectivo, Estado de Evolución Patrimonial y, sus respectivas de Notas a los Estados Financieros, como parte integral de los mismos. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía y, la responsabilidad del Comisario se basa en emitir un informe, previo a la revisión de los Estados Financieros en su conjunto.

La revisión fue efectuada mediante pruebas de la evidencia que respaldan 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, el "Reglamento que establece los requisitos mínimos que deben contener los informes de los comisarios de las compañías sujetas a control de la Superintendencia de Compañías".

La revisión se desarrolló efectuando pruebas del cumplimiento por parte de la compañía INMOCALMOSA, INMOBILIARIA CALDERON MORALES C.LTDA., y/o de sus Administradores, básicamente respecto de las normas legales, estatutarias y reglamentarias y de las resoluciones de Junta General de Socios.

1.- Para ello fue necesario constatar que:

- a) Los comprobantes, libros de contabilidad, archivos y demás registros se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.
- b) Que los Estados Financieros denominados Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Flujo de Efectivo, Estado de Evolución Patrimonial y, sus respectivas de Notas Explicativas a los Estados Financieros, han sido elaborados de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera NIFF., en razón de que el ejercicio anterior constituyó el año de transición y, el presente ejercicio el año de aplicación o adopción de las referidas normas.
- c) La custodia y conservación de los bienes de la compañía son adecuados.
- d) De que los libros sociales de la compañía, tales como el Libro de Participaciones, Actas de Juntas Generales de Socios y, expedientes que respaldan las actas, se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales pertinentes.

2.- No hubo limitaciones en la colaboración prestada por la Administración de la Compañía en relación a la revisión y otras pruebas efectuadas. La Administración proporcionó periódicamente los estados financieros mensuales de comprobación, de situación financiera y de los resultados de las operaciones de empresa.

3.- En base a la revisión y otras pruebas efectuadas, no he tenido conocimiento algún asunto negativo con respecto a los procedimientos de control interno de la Compañía, cumplimiento de presentación de garantías por parte 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.

4.- 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.

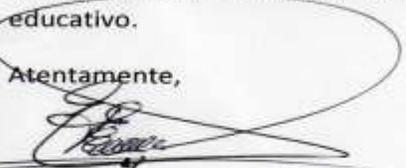
5.- Ni en el estatuto de la Compañía ni en ninguna Acta de Junta General de Socios se ha determinado atribuciones y obligaciones especiales para el suscrito, diferentes a las indicadas en el Art. 279 de la Ley de Compañías.

Durante el presente año 2012, la compañía ha tenido como hechos relevantes, la adquisición de un nuevo software de gestión administrativa y financiera, el mismo que ha permitido tener un mejor control de las actividades académicas y, de la cartera por cobrar a los estudiantes. Paralelamente, se efectuó un cambio en la política contable, relativa al reconocimiento de los ingresos, respecto al mes que se factura, dando como resultado una mejor liquidez.

En este contexto, la empresa ha tenido capacidad de realizar actividades de inversión en el orden de los \$ 350.000 dólares, aplicados principalmente en instrumentos financieros de corto plazo por valor de \$ 210.000 dólares, y que generan una rentabilidad marginal. Así mismo, se han efectuado inversiones en la renovación y adquisición de muebles, equipos de oficina y de computación, para la apertura de una nueva sala de cómputo a un costo de alrededor de \$ 100.000 dólares, (véase Estado de Flujo de Efectivo).

El número de alumnos entre el presente ejercicio y el anterior, ha tenido un incremento de 34 estudiantes, que representan un crecimiento del 2,5%. De ahí que me permito sugerir a la administración se realicen estudios de costos que permitan conocer el punto de equilibrio de la empresa, y conocer cuál es número de estudiantes mínimos requeridos para cubrir los costos fijos, y así poder monitorear los márgenes de rentabilidad para cada segmento educativo.

Atentamente,



Ec.,Hugo Escalante Arévalo, CPA.

Comisario Principal.

Guayaquil, marzo 11 de 2013.