

Guayaquil, febrero 3 de 2014

INFORME DE COMISARIO

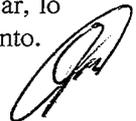
A los Socios de

INMOCALMOSA, INMOBILIARIA CALDERÓN MORALES C.LTDA.

En cumplimiento a lo dispuesto en el numeral 4 de artículo 279 de 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 2013.

1. He revisado el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral de la compañía al 31 de Diciembre del 2013 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. 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, libro de Participaciones y Socios, libros de contabilidad y su respectiva documentación de soporte, se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.
 - 2.3 Si la conservación y custodia de los bienes de la Compañía son adecuados.
 - 2.4 Que los estados financieros son confiables, y que los mismos han sido elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera 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 2013.

De la revisión de sus estados de situación financiera se aprecia que sus activos, pasivos y patrimonio ascienden a \$4.368.680,59, \$1.114.386,91 y \$3.254.293,68, respectivamente, notándose que su liquidez es de 1.16, lo que significa que por cada dólar que adeuda la empresa, tiene un respaldo de \$1.16, mientras que su grado de endeudamiento es de 0.34, lo que representa que por cada dólar de patrimonio está endeuda en 34 centavos de dólar, lo cual es una fortaleza para la empresa ya que tiene una buena capacidad de endeudamiento.



Sus ingresos y costos ascendieron a \$2.944.305,22 y \$2.993.962,41, en su orden, lo que da como resultado una pérdida de \$49.657,19; lo cual se justifica debido a que el año lectivo 2013-2014 se inició en mayo y no en abril como en los ciclos lectivos anteriores, lo que hizo que no tuviera ingresos por el mes de abril, mientras que sus gastos se mantuvieron como que hubiera iniciado las clases en dicho mes.

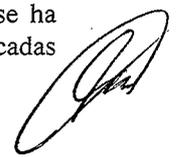
A continuación detallo los ingresos y costos y la relación costos/ingresos de la educación Inicial, Básica y Bachillerato.

EDUCACIÓN	INGRESOS	COSTOS	RELACIÓN COSTOS/ INGRESOS
INICIAL	584.549,21	301.393,16	51,56%
BÁSICA	1.039.790,69	724.820,49	69,70%
BACHILLERATO	1.247.446,53	516.854,39	41,45%

Como se podrá apreciar, en la educación Básica la relación costos/ingresos es alta, llega al 69.70%, lo que significa que por cada dólar que se recibe casi 70 centavos van al costo, por lo que se deben tomar las medidas necesarias para revertir esta situación.

También es importante destacar que en el período lectivo 2013-2014 creció el número de estudiantes matriculados en comparación con el período lectivo 2012-2013 en aproximadamente el 8%, lo cual se debe principalmente al esfuerzo que realizaron sus directivos y a la seriedad con que se manejan todos los procesos de la Unidad Educativa, sugiriendo sin embargo de aquello que se debe elaborar diferentes estrategias de marketing con el objetivo de captar un mayor número de estudiantes

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 y me facilitó la revisión de los libros contables con su respectiva documentación de respaldo especialmente de los rubros caja y cuentas y documentos por cobrar. En base a la revisión periódica de los registros contables, pude cerciorarme de las diferentes operaciones realizadas por la compañía.
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. En base a la revisión periódica de los registros contables, pude cerciorarme de las diferentes operaciones realizadas por la compañía.

Atentamente,



Ec. Jacinto Mendoza Rodríguez
Comisario Principal