

Guayaquil, marzo 12 de 2015

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 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, a continuación presento para conocimiento y decisión de la Junta general de Socios, el informe de Comisario correspondiente al ejercicio económico de 2014.

1. He revisado el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral de la compañía al 31 de Diciembre del 2014 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 la ley y Resolución mencionadas en el primer párrafo. 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, en el caso que éstas se hayan reunido.
 - 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 Si 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.
 - 2.4.1 Si se elaboraron los balances mensuales de comprobación y fueron presentados para mi revisión

2.4.2 .Si me dieron las facilidades para La revisión de forma trimestral de los libros y papeles de la compañía en los estados de caja y cartera;

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 2014, hubo toda la colaboración para efectuar mi revisión sin ninguna dificultad. En base a la revisión periódica de los registros contables, pude cerciorarme de las diferentes operaciones realizadas por la compañía.

De la revisión de sus estados de situación financiera se aprecia que sus activos, pasivos y patrimonio ascienden a US\$4,919,824.74, US\$1,494,165.55 y US\$ 3,425,659.19, en su orden, lo que refleja un aumento del 12,61%, 34,07% y 5,27%, con respecto a las referidas cuentas del 2013, respectivamente, notándose que el incremento en el pasivo se debió fundamentalmente a las obligaciones con los proveedores y las provisiones para desabucio y jubilación patronal. Su liquidez es de 1.66, lo que significa que por cada dólar que adeuda la empresa en el corto plazo, tiene un respaldo para pago inmediato de \$1.66, mientras que su grado de endeudamiento es de 0.44, lo que representa que por cada dólar de patrimonio que posee la compañía tiene en obligaciones 44 centavos de dólar, lo cual demuestra que es una empresa que no tiene mayores apuros en cumplir con sus obligaciones a más que se considera con capacidad para poder endeudarse.

Los Ingresos y los Costos y Gastos tuvieron el siguiente desenvolvimiento en el 2014 comparado con el 2013:

	2013	2014	VARIACIÓN %
INGRESOS	US\$2.944.305,22	US\$3.907.463,95	32.71
COSTOS Y GASTOS	US\$2.993.962,41	US\$3.737.355,03	24.83

Los ingresos en el 2014 crecieron en un mayor porcentaje que sus egresos, en comparación con el ejercicio económico del 2013, lo que se refleja en la utilidad obtenida que llegó a US \$170,108.92, lo cual se debió al incremento de los alumnos matriculados y al control adecuado de los gastos.

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	827.986,02	301.393,16	36,40%
BÁSICA	1.481.487,32	724.820,49	48,93%
BACHILLERATO	1.524.424,08	702.101,18	46,06%

Como se podrá apreciar, en la educación Básica la relación costos/ingresos es mayor con relación a los otros tipos de educación, llega al 48,93%, lo que significa que por cada dólar que se recibe casi 49 centavos de dólar van al costo. En el año 2013, esta relación en este tipo de educación llegó a 70 centavos de dólar, por lo que ha existido control o uso adecuado de los recursos para este tipo de educación.

NÚMERO DE ESTUDIANTES

PERIODO LECTIVO			
	2012-2013	2013-2014	2014-2015
ESTUDIANTES MATRICULADOS	1395	1539	1749
INCREMENTO PORCENTUAL		10.32%	13.65%

A partir del periodo lectivo 2012-2013, el número de estudiantes matriculados ha aumentado de manera continua y significativa, así se tiene que en dicho periodo se matricularon 1395 estudiantes, mientras que en los periodos 2013-2014 y 204-2015 lo hicieron 1539 y 1749 estudiantes, en su orden, lo que significó un incremento del 10.32% y 13.65%, respectivamente, que se debe a la consolidación del posicionamiento de la Unidad Educativa y al esfuerzo de sus directivos y colaboradores, sin embargo de ello considero que a través de nuevas estrategias se puede incrementar aún más el número de estudiantes de la Unidad educativa.

NÚMERO DE EMPLEADOS

Año 2013		Año 2014	
Servicios Generales	14	Servicios Generales	14
Administración	28	Administración	29
Docentes	110	Docentes	115
Total	152	Total	158

A pesar del aumento significativo del número de estudiantes (13.65%), la cantidad de empleados que se incrementó en el año 2014 llegó al 3.95%, ya que pasó de 152 del año 2013 a 158 en el 2014, de este crecimiento 5 fueron docentes y 1 administrativo.

4. 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, propuesta de remoción de los administradores y denuncias sobre la gestión de administradores, que me hicieran pensar que deban ser informados a ustedes.

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.

Atentamente,



Es Jacinto Mendoza Rodríguez
Comisario Principal