

Guayaquil, febrero 26 de 2019

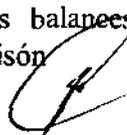
## INFORME DE COMISARIO

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 2018.

1. He revisado el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral de la compañía al 31 de Diciembre del 2018 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 antes mencionadas. 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 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 2018, 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\$5,741,689,22, US\$2,325,309,87 y US\$ 3,416,379,35, en su orden, lo que refleja una disminución de los activos y pasivos del -0,32% y -1.96%, mientras que en el Patrimonio hubo un aumento del 0,86%, con respecto a las referidas cuentas del 2017, respectivamente, notándose que la disminución en el activo se debe al decremento en el rubro bancos, y el valor menor en el pasivo se debe al pago que se hizo a los socios de los dividendos acumuladas que mantenían en la compañía

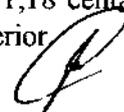
La utilidad neta de la compañía en el ejercicio económico de 2018 ascendió a \$ 72.038,59 que es inferior a la obtenida en el 2017 que fue de \$87.809,49. Comparando dicho beneficio con el Patrimonio nos da un índice de 0,0211, lo que significa que por cada dólar del patrimonio de la compañía se obtuvo un poco más de 2 centavos de rentabilidad, lo cual está dentro de los parámetros de este sector.

Su relación entre el EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO y sus ACTIVOS FINANCIEROS que asciende a \$ 2.147.696,17 con respecto al pasivo corriente que llega a \$ 616.064,02, es de 3,49, lo que significa que por cada dólar que adeuda la empresa en el corto plazo, tiene un respaldo para pago inmediato de \$3,49, mientras que su grado de endeudamiento, que es la relación entre el Pasivo y el Patrimonio, es de 0.68, lo que indica que para cancelar una obligación de 68 centavos, la compañía posee en respaldo US\$1,00, lo que indica que es una empresa muy sólida y con capacidad de endeudarse. Cabe indicar que un valor importante de las obligaciones corresponden a las provisiones para desahucios y jubilación patronal que ascienden a \$1.671.546,35.

**Apalancamiento.-** Este índice indica el total de activos que han sido financiados con pasivos, notándose que por cada dólar que tiene en activos, éstos han sido cubiertos con 40 centavos de terceros.

**Rendimiento sobre Activos.-** La relación entre la Utilidad neta que ascendió a \$72.038,59 y el activo total, asciende a 0,0125 lo que significa que por cada dólar de la inversión total de la compañía se tiene una utilidad de 1,25 centavos, que es ligeramente inferior a lo obtenido en ejercicios económicos anteriores.

**Margen de Utilidad.-** Este indicador indica la relación entre la utilidad neta y los ingresos obtenidos, que ascendieron a \$6.101.328,96, notándose que por cada dólar que se ha obtenido en ingresos se tiene un margen de utilidad neta de 1,18 centavos, que es inferior en 0,47 centavos a lo obtenido en el ejercicio económico anterior



En el ejercicio económico de 2018 la compañía **obtuvo una utilidad de \$ 150.153,67**, en base de la cual se realizó el respectivo cálculo del porcentaje que le corresponde a los trabajadores y el pago del impuesto a la renta, por lo que la utilidad neta ascendió a \$72.038,59, sobre la cual los socios deben decidir el destino que se le debe dar a las mismas.

Cabe indicar que no se debe destinar valor alguno para reserva legal por cuanto el valor que está registrado en el patrimonio supera el límite legal con respecto al capital social de la compañía.

En base a la revisión permanente de los registros contables, pude cerciorarme de las diferentes operaciones realizadas por la compañía.

De la revisión de la documentación de la compañía y otras pruebas efectuadas, no ha 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.

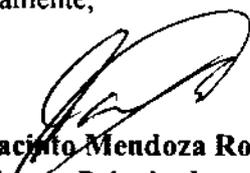
La compañía realiza préstamos a sus colaboradores sin cobrarles interés alguno, lo cual es una política positiva de la empresa dado que crea un buen ambiente laboral, pero sería conveniente que la compañía elabore un manual de préstamos a sus empleados que vayan en función de los años de servicio y el monto de su remuneración.

Así mismo, es necesario que la compañía realice un inventario de sus activos con la finalidad que la toma física de los mismos sea igual a la de sus registros contables.

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.

Pude comprobar que la compañía se encuentra al día con sus obligaciones societarias y tributarias y que cumple estrictamente con las compromisos laborales y los emanados por la Subsecretaría de Educación.

Atentamente,



**Ec. Jacinto Mendoza Rodríguez MSc.**  
**Comisario Principal**