INMOBILIARIA MORALES LEON CIA LTDA.

INFORME DE COMISARIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

A los Señores Socios y miembros de la Junta Directiva de **INMOBILIARIA MORALES LEON Cía. Ltda.**

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Art- 279 de la Ley de Compañías, en mi calidad de Comisario de **Inmobiliaria Morales Leon Cía. Ltda.,** presento mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la administración, en relación con la situación financiera y resultados de operaciones de la compañía por el año terminado al 31 de diciembre de 2018.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación de los estados financieros, de conformidad con las normas internacionales de información financiera, así como por la implementación y mantenimiento de controles internos que permitan presentar estados financieros razonables y libres de errores.

Responsabilidad de la Comisaria

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basada en la revisión efectuada y sobre el cumplimiento por parte de la administración de las normas legales estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones, recomendaciones y autorizaciones de la Junta General.

La revisión se la desarrolló, en base a pruebas selectivas, la evidencia que soporta las cifras y revelaciones en los estados financieros; incluyó también la evaluación de aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) utilizadas, disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en general.

Considero que este análisis provee una base razonable para expresar una opinión.

1. Antecedentes:

Inmobiliaria Morales Leon Cía. Ltda. es una empresa de responsabilidad limitada, fue constituida el 24 de junio de 1996, a la fecha tiene un capital suscrito de 13.764, dólares de los estados unidos de Norteamérica, el valor nominal de participación es de 1,00 dólar cada una. Está formada por ocho socios, cuya participación está dividida en diferentes porcentajes. El 2 de marzo de 2017 se emite la resolución No. 59 por Aumento de Capital y Cambio de Denominación. Consta inscrita en el Registro mercantil con fecha 14 de abril de 2017 y debidamente registrada en el sistema de la Superintendencia de Compañías.

El objeto social de RESOIMAGEN es “venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales.”.

2. Cumplimiento de resoluciones:

Cumpliendo con las obligaciones determinadas por el Art. 279 de la Ley de Compañías y de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:

Se ha revisado las resoluciones adoptadas por las Junta General de Socios, y en mi opinión considero que la Administración ha dado cumplimiento con las disposiciones e instrucciones de la Junta y que los libros sociales de la compañía están adecuadamente manejados.

3. Registros legales y contables

Durante este ejercicio económico, la documentación y proceso contable, financiera y legal de la Compañía cumple con los requisitos que determina la Superintendencia de Compañías el Servicio de Rentas Internas, el Código de Comercio; entre otros.

En el año 2018 se adquirió un nuevo software contable y se han realizado todos los pasos necesarios para llegar a cumplir con todos los procedimientos adecuados para la organización, implementación de los procesos contables.

4. Análisis Financiero:

El **índice de solvencia** nos indica la capacidad de la empresa para cubrir las deudas que ha contraído, la Inmobiliaria está en la capacidad de pagar 0,57 veces sus obligaciones corrientes con los activos corrientes que posee. Si bien se ha incrementado esta liquidez en forma mínima no es suficiente para cubrir a corto plazo sus obligaciones.

El **índice Estructural** nos indica la relación que existe entre los recursos proporcionados por los socios y el activo total, en la compañía el patrimonio ha aportado en el año 2018 el 0.82 del activo total, este aporte se mantiene con relación al año 2017. Indica que la estructura de la empresa no se ha visto complicada por todas las políticas gubernamentales relacionadas a las Inmobiliarias y a la falta de liquidez.

Índice de Endeudamiento es 0,22 en el año 2018. Este índice es óptimo ya que es menor a 1,50. Este indicador nos muestra cuanto del patrimonio está comprometido con los acreedores.

Durante el 2018 no se han podido incrementar las actividades de la Inmobiliaria, sin embargo, se obtuvo utilidad.

5. Recomendaciones:

1. Seguir en forma adecuada las políticas de control interno con el fin de obtener la información financiera y contable de una manera más oportuna
2. En lo referente a los aspectos societarios: Seguir con el control y manejo adecuado de los libros de participaciones, actas, convocatorias, expedientes de Juntas, y emitir los correspondientes certificados de aportaciones a los socios.
3. Buscar las medidas adecuadas por parte de la Administración con el fin de cubrir las perdidas de los ejercicios.

6. Conclusiones:

 En mi opinión, los estados financieros de la Inmobiliaria Morales León Cía. Ltda. que he examinado están acordes a los registros contables y, presentan razonablemente la posición financiera y el resultado de sus operaciones al 31 de diciembre del 2018, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Igualmente, la administración de la compañía ha dado cumplimiento a las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como a las resoluciones de la Junta General y del Directorio.

 Con el nuevo software contable administrativo adquirido, se establece que se debe llevar un adecuado y oportuno cumplimento de los procedimientos de control establecidos, con ayuda de la administración.

Gracias a los administradores y funcionarios de la compañía por la información que me fue proporcionada y la colaboración brindada para el cumplimiento de mis funciones.

Cuenca, 18 de abril de 2019

C.P.A. Catalina Cuesta Luzuriaga
R.C.P.A. No. 27815