

INMOBILIARIA MORALES LEON CIA LTDA.

**INFORME DE COMISARIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE
DICIEMBRE DE 2019**

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

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en el Art. 279 de la Ley de Compañías, en mi calidad de Comisario de **Inmobiliaria Morales León Cia. 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 2019.

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 Comisaría

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.

I. Antecedentes:

Inmobiliaria Morales León Cia. 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 Inmobiliaria Morales León 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 la 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 2019 se han iniciado los pasos necesarios para cumplir con todos los procedimientos adecuados para la organización, implementación de los procesos contables en el nuevo software adquirido.

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 0,60 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 2019 el 0,82 del activo total, este aporte se mantiene con relación al año 2018. Indica que la estructura de la empresa se mantiene.

Índice de Endeudamiento es 0,22 en el año 2019 se mantiene igual al del año 2018. Este indicador nos muestra cuanto del patrimonio está comprometido con los acreedores.

Durante el 2019 los ingresos han disminuido en un 39,04% con relación al 2018 las actividades de la Inmobiliaria nos demuestra una clara recesión en la economía ecuatoriana. De igual manera los costos y gastos han disminuido en un 37,93% con relación al año anterior.

5. Recomendaciones:

1. Mantener el criterio unificado y realizar una reclasificación de cuentas y cambio de políticas en su uso con el fin de mejorar el control interno y así obtener la información financiera y contable en forma adecuada.
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. En el área laboral, tener en cuenta las disposiciones que emite constantemente el Ministerio de Relaciones Laborales, con el manejo de nómina y los procesos de contratación y finiquitos, revisión y actualización anual del Reglamento de Seguridad y Salud ocupacional, prevención de Drogas y Alcohol, cumplir con capacitaciones, análisis y reportes.

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 2019, 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, se establece que se debe llevar un adecuado y oportuno cumplimiento 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, 24 de marzo de 2020



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