

Cuenca, 28 de marzo de 2017

Señores

Accionista de la **COMPAÑÍA INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A.**

Ciudad

De mis consideraciones:

En mi calidad de Comisario de la Compañía Inmobiliaria Lomas de Racar RACLOMSA S.A., he procedido al examen de la contabilidad y de sus aspectos legales y administrativos del ejercicio económico 2016. Dando así cumplimiento a las normas y prácticas contables vigentes autorizadas por la Superintendencia de Compañías. De este análisis puedo manifestar lo siguiente:

- a. La Compañía da inicio a sus actividades el 25 de Mayo de 2016, de acuerdo a la Inscripción en el Registro Único de Contribuyentes del SRI.
- b. El día 31 de Marzo de 2016 según Escritura Pública se incorpora la Escisión de la Compañía UNIDAD EDUCATIVA SANTANA UNESA S.A. en las Compañías INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A. y COMERCIAL INTEL MARC INTELMARCSA S.A.
- c. Los datos se toman del ESTADO DE SITUACION INICIAL al 30 de Marzo de 2016, el mismo que está debidamente notariado.
- d. La administración durante estos meses de actividad se ha sujetado en su gestión a todas las normas, estatutos y reglamentos de la compañía. Además, ha cumplido con todo lo resuelto por la junta general y directorio.
- e. La documentación legal, libro de actas, de junta general y directorio, libros de contabilidad, libro de acciones y accionistas y más documentos se encuentran debidamente protegidos y se conservan de acuerdo a los requisitos de ley.
- f. El control del movimiento interno y de las operaciones de la compañía, considero que son adecuadas y están de acuerdo a las características de la actividad principal de la misma.

- g. Las cifras que constan en los balances y anexos presentados por la administración, son fiel reflejo de sus registros. Y, de acuerdo a los mismos, se presentan los resultados obtenidos en el ejercicio económico 2016.
- h. Los cambios en la posición financiera de la empresa y en sus ratios, comparativamente con los que le precedente son los que se observan en el cuadro que a continuación se presenta:

INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A.				
BALANCE GENERAL				
(valores en dólares americanos)				
	ACTIVO			
	EST.SITU.INIC.			
	MARZO/30/16	DIC/31/16	DIFERENCIAS	PORCENTAJES
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	0,00	39.505,18	39.505,18	#¡DIV/0!
CUENTAS X COBRAR CLTES. RELACIONADOS	0,00	56.435,00	56.435,00	#¡DIV/0!
ANTICIPOS ENTREGADOS (CONSTRUCCION)	0,00	521.381,11	521.381,11	#¡DIV/0!
ACTIVOS X IMPUESTOS CORRIENTES	0,00	14.464,61	14.464,61	#¡DIV/0!
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	0,00	631.785,90	631.785,90	#¡DIV/0!
ACTIVO NO CORRIENTE				
TERRENO CAMPUS	145.746,75	145.746,75	0,00	0,00%
TERRENO EDIFICIO ADMINISTRATIVO		15.797,60	15.797,60	#¡DIV/0!
TERRENO CIUDAD DE LOS NIÑOS		642.810,00	642.810,00	#¡DIV/0!
EDIFICIO CAMPUS SANTANA	593.744,31	579.585,21	-14.159,10	-2,38%
EDIFICIO ADMINISTRATIVO	91.375,00	74.645,20	-16.729,80	-18,31%
EDIFICO CAMPUS CIUDAD DE LOS NIÑOS	0,00	57.190,00	57.190,00	#¡DIV/0!
CONSTRUCCIONES EN CURSO	0,00	61.832,67	61.832,67	#¡DIV/0!
DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS	0,00	-23.458,45	-23.458,45	#¡DIV/0!
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	830.866,06	1.554.148,98	723.282,92	87,05%
TOTAL DE ACTIVO	830.866,06	2.185.934,88	1.355.068,82	163,09%
PASIVO				
	EST.SITU.INIC.		DIFERENCIAS	PORCENTAJES
	MARZO/30/16	DIC/31/16		
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOC.POR PAGAR LOCALES	27.341,95	79.194,73	51.852,78	189,65%
RETENCIONES DEL IVA	0,00	4.137,77	4.137,77	#¡DIV/0!
RETENCIONES IMPUESTO A LA RENTA	0,00	2.155,56	2.155,56	#¡DIV/0!
IMPUESTO A LA RENTA X PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00%

DEUDAS CON EL IESS	0,00	281,58	281,58	#¡DIV/0!
PROVISION BENEFICIOS SOCIALES	0,00	436,02	436,02	#¡DIV/0!
ANTICPOS RECIBIDOS	0,00	0,00	0,00	#¡DIV/0!
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS	0,00	154.253,90	154.253,90	#¡DIV/0!
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE	27.341,95	240.459,56	213.117,61	779,45%
PASIVO NO CORRIENTE				
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS PH	152.879,31	1.321.875,00	1.168.995,69	100,00%
JUBILACION PATRONAL Y PROV.DESAHUICIO	0,00	0,00	0,00	#¡DIV/0!
TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE	152.879,31	1.321.875,00	1.168.995,69	764,65%
TOTAL DEL PASIVO	180.221,26	1.562.334,56	1.382.113,30	766,90%

PATRIMONIO

	EST.SITU.INIC. MARZO/30/16	DIC/31/16	DIFERENCIAS	PORCENTAJES
CAPITAL SOCIAL	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00%
RESERVA LEGAL	21.100,96	21.100,96	0,00	0,00%
RESERVA FACULTATIVA	9.884,29	10.801,80	917,51	9,28%
RESERVA DE CAPITAL	514.509,87	514.509,87	0,00	0,00%
TOTAL CAPITAL	565.495,12	566.412,63	917,51	0,16%
PERDIDA. EJERCICIOS ANTERIORES	0,00	0,00	0,00	0,00%
RESULTADOS ACUMULADOS NIIF	85.149,68	85.149,68	0,00	0,00%
PERDIDA DEL EJERCICIO	0,00	-27.962,03	-27.962,03	#¡DIV/0!
TOTAL DEL PATRIMONIO	650.644,80	623.600,28	-27.044,52	-4,16%
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	830.866,06	2.185.934,84	1.355.068,78	163,09%

ESTADO DE RESULTADOS

	MAR/30/16	DIC/31/16	DIFERENCIAS	PORCENTAJES
INGRESOS POR PRESTACION DE SERVICIOS		80.000,00	80.000,00	#¡DIV/0!
COSTOS DIRECTOS		0,00	0,00	#¡DIV/0!
UTILIDAD BRUTA	0,00	80.000,00	80.000,00	#¡DIV/0!
GASTOS OPERACIONALES		108.302,11	108.302,11	#¡DIV/0!
PERDIDA OPERACIONAL	0,00	-28.302,11	-28.302,11	#¡DIV/0!
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES				
INTERESES FINANCIERO		340,08	340,08	#¡DIV/0!
PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS	0,00	-27.962,03	-27.962,03	#¡DIV/0!
15% TRABAJADORES	0,00	0,00	0,00	#¡DIV/0!
IMPUESTOS RENTA		0,00	0,00	#¡DIV/0!
RESERVA LEGAL		0,00	0,00	#¡DIV/0!
PERDIDA NETA	0,00	-27.962,03	-27.962,03	#¡DIV/0!

INDICADORES FINANCIEROS			
	MAR/30/16	DIC/31/16	
UTILIDAD LIQUIDA	0,00	-27.962,03	-27.962,03
La pérdida refleja los resultados propios del arranque de una compañía, por los gastos generados en el inicio de actividades.			

INDICE DE SOLVENCIA	MAR/30/16	DIC/31/16
Activo Corriente	0,00	631.785,90
Pasivo Corriente	27.341,95	240.459,56
	0,00	2,63
La relación activo corriente a pasivo corriente es de \$ 2,63 Lo que significa que por \$ 1 de deuda a corto plazo, la empresa cuenta con \$ 2,63 para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.		

INDICE DE LIQUIDEZ	MAR/30/16	DIC/31/16
Activo Corriente – Inventarios	0,00	631.785,90
Pasivo Corriente	27.341,95	240.459,56
	0,00	2,63
Esto significa que la empresa al 31 de diciembre de 2016 tuvo una capacidad de \$ 2,63 para pagar \$ 1 de deuda de corto plazo,.		

CAPITAL DE TRABAJO	MAR/30/16	DIC/31/16
Activo Corriente - Pasivo Corriente	-27.341,95	391.326,34
La empresa al 31 de diciembre de 2016 cuenta con un capital de trabajo (capital de operación) de \$ 391,326,34 para atender operaciones tales como: compras de materiales , suministros, pago de sueldos, otros gastos de Administración, de ventas y financieros.		
Este valor también representa el saldo luego del pago a acreedores por deudas a corto plazo		

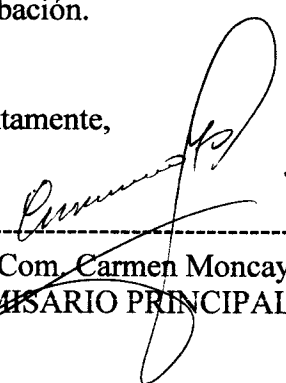
INDICE DE SOLIDEZ	MAR/30/16	DIC/31/16
Pasivo Total	180.221,26	1.562.334,56
Activo Total	830.866,06	2.185.934,88
	0,22	0,71
Indica la influencia de los acreedores de la empresa en el Activo Total , si el indice es muy alto, la dependencia del negocio respecto del total de acreedores también será mayor. En la empresa al 31 de diciembre de 2016 el 71% del Activo Total está representado por todos los pasivos para con terceros.		

INDICE DE PATRIMONIO	MAR/30/16	DIC/31/16		
Patrimonio	650.644,80	623.600,28	-27.044,52	-4,16%
Activo Total	830.866,06	2.185.934,88		
	0,78	0,29		
El indicador de 0,29 señala que el 29% del Activo Total corresponde a los accionistas de la empresa.				

La Compañía está en un periodo de inicio de actividades, por el momento los movimientos de montos altos son las anticipos a proveedores para las construcciones en curso, para lo cual se consiguió un préstamo hipotecario del Banco del Austro a 7 años

En mi opinión los referidos Estados Financieros y los Resultados presentan la Situación Financiera de la Compañía al 31 de Diciembre de 2016 por lo que recomiendo su aprobación.

Atentamente,



 Ing. Com. Carmen Moncayo Coronel
 COMISARIO PRINCIPAL