

Cuenca, 26 de marzo de 2018

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 2017. 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 administración durante este año 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. La contabilidad es llevada con aplicación a las normas ecuatorianas de contabilidad de general aceptación y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's conforme dispone la Superintendencia de Compañías, así como también el cumplimiento de obligaciones tributarias con el Servicio de Rentas Internas, por consiguiente las cifras expresadas en los estados financieros y anexos reflejan la situación financiera y operacional de la Compañía al 31 de Diciembre de 2017.
- e. 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)

| <b>ACTIVO</b>                         |                     |                     |                    |                    |
|---------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
|                                       | <b>DIC/31/16</b>    | <b>DIC/31/17</b>    | <b>DIFERENCIAS</b> | <b>PORCENTAJES</b> |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>               |                     |                     |                    |                    |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO | 39.505,18           | 611,60              | -38.893,58         | -98,45%            |
| CUENTAS X COBRAR CLTES. RELACIONADOS  | 56.435,00           | 552,76              | -55.882,24         | -99,02%            |
| ANTICIPOS ENTREGADOS                  | 521.381,11          | 1.301,08            | -520.080,03        | -99,75%            |
| CRED.TRIB. IVA PAGADO EN COMPRAS      | 8.057,81            | 66.546,59           | 58.488,78          | 725,86%            |
| CRED.TRIB. RET.EN LA FTA. IR          | 6.406,80            | 35.742,80           | 29.336,00          | 457,89%            |
| <b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>         | <b>631.785,90</b>   | <b>104.754,83</b>   | <b>-527.031,07</b> | <b>-83,42%</b>     |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>            |                     |                     |                    |                    |
| TERRENO CAMPUS                        | 145.746,75          | 145.746,75          | 0,00               | 0,00%              |
| TERRENO EDIFICIO ADMINISTRATIVO       | 15.797,60           | 15.797,60           | 0,00               | 0,00%              |
| TERRENO CIUDAD DE LOS NIÑOS           | 642.810,00          | 642.810,00          | 0,00               | 0,00%              |
| EDIFICIO CAMPUS SANTANA               | 579.585,21          | 588.411,39          | 8.826,18           | 1,52%              |
| EDIFICIO ADMINISTRATIVO               | 74.645,20           | 75.202,40           | 557,20             | 0,75%              |
| EDIFICO CAMPUS CIUDAD DE LOS NIÑOS    | 57.190,00           | 828.503,49          | 771.313,49         | 1348,69%           |
| CONSTRUCCIONES EN CURSO               | 61.832,67           | 0,00                | -61.832,67         | -100,00%           |
| MUEBLES Y ENSERES                     | 0,00                | 29.765,91           | 29.765,91          | #¡DIV/0!           |
| EQUIPO DE COMPUTACION                 | 0,00                | 9.292,58            | 9.292,58           | #¡DIV/0!           |
| DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS      | -23.458,45          | -120.448,35         | -96.989,90         | 413,45%            |
| <b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>      | <b>1.554.148,98</b> | <b>2.215.081,77</b> | <b>660.932,79</b>  | <b>42,53%</b>      |
| <b>TOTAL DE ACTIVO</b>                | <b>2.185.934,88</b> | <b>2.319.836,60</b> | <b>133.901,72</b>  | <b>6,13%</b>       |
| <b>PASIVO</b>                         |                     |                     |                    |                    |
|                                       | <b>DIC/31/16</b>    | <b>DIC/31/17</b>    | <b>DIFERENCIAS</b> | <b>PORCENTAJES</b> |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>               |                     |                     |                    |                    |
| CUENTAS Y DOC.POR PAGAR LOCALES       | 79.194,73           | 147.079,57          | 67.884,84          | 85,72%             |
| RETENCIONES DEL IVA                   | 4.137,77            | 72,00               | -4.065,77          | -98,26%            |
| RETENCIONES IMPUESTO A LA RENTA       | 2.155,56            | 1.283,08            | -872,48            | -40,48%            |
| IMPUESTO A LA RENTA X PAGAR           | 0,00                | 0,00                | 0,00               | 0,00%              |
| DEUDAS CON EL IESS                    | 281,58              | 275,21              | -6,37              | -2,26%             |
| PROVISION BENEFICIOS SOCIALES         | 436,02              | 542,19              | 106,17             | 24,35%             |
| ANTICPOS RECIBIDOS ARRIENDO UNESA     | 0,00                | 32.760,00           | 32.760,00          | #¡DIV/0!           |
| OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS    | 154.253,90          | 194.746,10          | 40.492,20          | 26,25%             |
| <b>TOTAL DE PASIVO CORRIENTE</b>      | <b>240.459,56</b>   | <b>376.758,15</b>   | <b>136.298,59</b>  | <b>56,68%</b>      |

|                                        |                     |                     |                    |                    |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>             |                     |                     |                    |                    |
| OBLIGAC. CON INST. FINANCIERAS PHIPOT. | 1.321.875,00        | 1.309.631,86        | -12.243,14         | 100,00%            |
| <b>TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE</b>    | <b>1.321.875,00</b> | <b>1.309.631,86</b> | <b>-12.243,14</b>  | <b>-0,93%</b>      |
| <b>TOTAL DEL PASIVO</b>                | <b>1.562.334,56</b> | <b>1.686.390,01</b> | <b>124.055,45</b>  | <b>7,94%</b>       |
| <b>PATRIMONIO</b>                      |                     |                     |                    |                    |
|                                        | <b>DIC/31/16</b>    | <b>DIC/31/17</b>    | <b>DIFERENCIAS</b> | <b>PORCENTAJES</b> |
| 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                    | 10.801,80           | 10.801,80           | 0,00               | 0,00%              |
| RESERVA DE CAPITAL                     | 514.509,87          | 514.509,87          | 0,00               | 0,00%              |
| <b>TOTAL CAPITAL</b>                   | <b>566.412,63</b>   | <b>566.412,63</b>   | <b>0,00</b>        | <b>0,00%</b>       |
| PERDIDA. EJERCICIOS ANTERIORES         | -27.962,03          | -27.962,03          | 0,00               | 0,00%              |
| RESULTADOS ACUMULADOS NIIF             | 85.149,68           | 85.149,68           | 0,00               | 0,00%              |
| UTILIDAD DEL EJERCICIO                 |                     | 9.846,31            | 9.846,31           | #¡DIV/0!           |
| <b>TOTAL DEL PATRIMONIO</b>            | <b>623.600,28</b>   | <b>633.446,59</b>   | <b>9.846,31</b>    | <b>1,58%</b>       |
| <b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>   | <b>2.185.934,84</b> | <b>2.319.836,60</b> | <b>133.901,76</b>  | <b>6,13%</b>       |
| <b>ESTADO DE RESULTADOS</b>            |                     |                     |                    |                    |
|                                        | <b>DIC/31/16</b>    | <b>DIC/31/17</b>    | <b>DIFERENCIAS</b> | <b>PORCENTAJES</b> |
| INGRESOS X PRESTAC.SERVI.ARRIENDOS     | 80.000,00           | 366.710,21          | 286.710,21         | 358,39%            |
| COSTOS DIRECTOS                        | 0,00                | 0,00                | 0,00               |                    |
| <b>UTILIDAD BRUTA</b>                  | <b>80.000,00</b>    | <b>366.710,21</b>   | <b>286.710,21</b>  | <b>358,39%</b>     |
| GASTOS OPERACIONALES                   | 108.302,11          | 356.863,90          | 248.561,79         | 229,51%            |
| <b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>            | <b>-28.302,11</b>   | <b>9.846,31</b>     | <b>38.148,42</b>   | <b>-134,79%</b>    |
| <b>OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b> |                     |                     |                    |                    |
| INTERESES FINANCIERO                   | 340,08              | 0,00                | -340,08            | -100,00%           |
| <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>     | <b>-27.962,03</b>   | <b>9.846,31</b>     | <b>37.808,34</b>   | <b>-135,21%</b>    |
| 15% TRABAJADORES                       | 0,00                | 1.476,95            | 1.476,95           | #¡DIV/0!           |
| IMPUESTOS RENTA                        | 0,00                | 2.220,48            | 2.220,48           | #¡DIV/0!           |
| RESERVA LEGAL                          | 0,00                | 787,26              | 787,26             | #¡DIV/0!           |
| <b>UTILIDAD NETA</b>                   | <b>-27.962,03</b>   | <b>5.361,63</b>     | <b>33.323,66</b>   | <b>-119,17%</b>    |

| INDICADORES FINANCIEROS |            |           |           |          |
|-------------------------|------------|-----------|-----------|----------|
|                         | DIC/31/16  | DIC/31/17 |           |          |
| UTILIDAD LIQUIDA        | -27.962,03 | 9.846,31  | 37.808,34 | -135,21% |

| INDICE DE LIQUIDEZ                                                                                                                                                                                                                                       | DIC/31/16  | DIC/31/17  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Activo Corriente                                                                                                                                                                                                                                         | 631.785,90 | 104.754,83 |
| Pasivo Corriente                                                                                                                                                                                                                                         | 240.459,56 | 376.758,15 |
|                                                                                                                                                                                                                                                          | 2,63       | 0,28       |
| La compañía registra un índice de liquidez de 0,28 menor a uno, lo que significa que no puede cumplir con sus Obligaciones a corto plazo, lo que le obliga a recurrir a un endeudamiento, ya que dispone de apenas 0,28 ctvs. por cada \$ 1.00 adeudado. |            |            |

| CAPITAL DE TRABAJO                                                                                                                                                                                                                  | DIC/31/16  | DIC/31/17   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|
| Activo Corriente - Pasivo Corriente                                                                                                                                                                                                 | 391.326,34 | -272.003,32 |
| La empresa al 31 de diciembre de 2017 ,no cuenta con un capital de trabajo ( \$ -272,003,32) para atender operaciones tales como: compras de materiales , 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 ENDEUDAMIENTO                                                                                                                                                                                                               | DIC/31/16    | DIC/31/17    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Pasivo Total                                                                                                                                                                                                                          | 1.562.334,56 | 1.686.390,01 |
| Patrimonio                                                                                                                                                                                                                            | 623.600,28   | 633.446,59   |
|                                                                                                                                                                                                                                       | 2,5053       | 2,6622       |
| La compañía registra un nivel de endeudamiento alto con relación a su patrimonio, debido a que la actividad económica como tal de la empresa requiere realizar préstamos para obtener liquidez para el desarrollo de sus Actividades. |              |              |

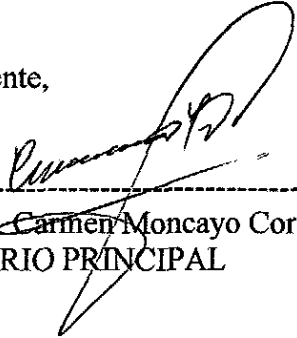
| INDICE DE PATRIMONIO                                                                                                                                                  | DIC/31/16    | DIC/31/17    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Patrimonio                                                                                                                                                            | 623.600,28   | 633.446,59   |
| Activo Total                                                                                                                                                          | 2.185.934,88 | 2.319.836,60 |
|                                                                                                                                                                       | 0,29         | 0,2731       |
| El índice del 27,31% nos indica una participación de los socios sobre los activos de la empresa, por lo que existe Un respaldo del 27,31% con relación a los activos. |              |              |

La Compañía está mejorando sus actividades, lo que se refleja en sus resultados, una utilidad de \$9.846,31 demostrando un manejo administrativo de esfuerzo y responsabilidad durante el período económico de Enero a Diciembre de 2017.

Recomiendo conjugar la utilidad de este año con la pérdida del año anterior, luego de realizar la Reserva Legal que establece la Ley de Compañías.

En mi opinión los referidos Estados Financieros y los Resultados presentan la Situación Financiera de la Compañía al 31 de Diciembre de 2017 por lo que recomiendo a los señores socios su aprobación.

Atentamente,



-----  
Ing. Com. ~~Carmen~~ Moncayo Coronel  
COMISARIO PRINCIPAL

**DISTRIBUCION DE UTILIDADES INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A. AÑO 2017**

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| UTILIDAD DEL EJERCICIO               | 9.846,31        |
| 15% PARTICIPAC. TRABAJADORES         | <u>1.476,95</u> |
| UTILIDAD ANTES DEL IMP.RENTA         | 8.369,36        |
| (+) GASTOS NO DEDUCIBLES             | <u>1.723,71</u> |
| BASE PARA EL CALCULO DE IMP.RTA.     | 10.093,07       |
| 22% IMPUESTO A LA RENTA              | <u>2.220,48</u> |
| UTILIDAD DESPUES DEL IMP.RTA.        | 7.872,60        |
| 10% RESERVA LEGAL                    | <u>787,26</u>   |
| UTILIDAD DESPUES DE LA R.LEGAL       | 7.085,34        |
| (-) GASTOS NO DEDUCIBLES             | <u>1.723,71</u> |
| UTILIDAD A DISPOSICION DE ACCIONISTA | <u>5.361,63</u> |