

Cuenca, 7 de marzo de 2019

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 2018. 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 2018.
- 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)

ACTIVO

	DIC/31/17	DIC/31/18	DIFERENCIAS	PORCENTAJES
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	611,60	97,56	-514,04	-84,05%
CTAS X COB.CLTES. RELACIONADOS	552,76	1.370,20	817,44	147,88%
ANTICIPOS ENTREGADOS	1.301,08	10.875,14	9.574,06	735,85%
CRED.TRIB. IVA PAGADO EN COMPRAS	66.546,59	30.858,10	-35.688,49	-53,63%
CRED.TRIB. RET.EN LA FTA. IR	35.742,80	63.826,32	28.083,52	78,57%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	104.754,83	107.027,32	2.272,49	2,17%
ACTIVO NO CORRIENTE				
TERRENO CAMPUS	145.746,75	145.746,75	0,00	0,00%
TERRENO EDIFICIO ADMINISTRATIVO	15.797,60	0,00	-15.797,60	-100,00%
TERRENO CIUDAD DE LOS NIÑOS	642.810,00	642.810,00	0,00	0,00%
EDIFICIO CAMPUS SANTANA	588.411,39	588.411,39	0,00	0,00%
EDIFICIO ADMINISTRATIVO	75.202,40	0,00	-75.202,40	-100,00%
EDIFICIO CAMPUS CIUDAD DE LOS NIÑOS	828.503,49	828.503,49	0,00	0,00%
CONSTRUCCIONES EN CURSO	0,00	0,00	0,00	0,00%
MUEBLES Y ENSERES	29.765,91	29.765,91	0,00	0,00%
EQUIPO DE COMPUTACION	9.292,58	9.292,58	0,00	0,00%
DEPRECIACION ACUMULADA EDIFICIOS	-120.448,35	-211.223,38	-90.775,03	75,36%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2.215.081,77	2.033.306,74	-181.775,03	-8,21%
TOTAL DE ACTIVO	2.319.836,60	2.140.334,06	-179.502,54	-7,74%

PASIVO

	DIC/31/17	DIC/31/18	DIFERENCIAS	PORCENTAJES
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS Y DOC.POR PAGAR LOCALES	147.079,57	148.559,61	1.480,04	1,01%
RETENCIONES DEL IVA	72,00	1,50	-70,50	-97,92%
RETENCIONES IMPUESTO A LA RENTA	1.283,08	130,25	-1.152,83	-89,85%
IMPUESTO A LA RENTA X PAGAR	0,00	0,00	0,00	0,00%
DEUDAS CON EL IESE	275,21	466,81	191,60	69,62%
PROVISION BENEFICIOS SOCIALES	542,19	1.099,60	557,41	102,81%
ANTICPOS RECIBIDOS ARRIENDO UNESA	32.760,00	9.935,00	-22.825,00	-69,67%
OBLIGACIONES CON INST. FINANCIERAS	194.746,10	217.175,55	22.429,45	11,52%
TOTAL DE PASIVO CORRIENTE	376.758,15	377.368,32	610,17	0,16%
PASIVO NO CORRIENTE				
OBLIGAC. CON INST. FINANCIERAS PHIPOT.	1.309.631,86	1.092.455,72	-217.176,14	100,00%

TOTAL DE PASIVO NO CORRIENTE	1.309.631,86	1.092.455,72	-217.176,14	-16,58%
TOTAL DEL PASIVO	1.686.390,01	1.469.824,04	-216.565,97	-12,84%
PATRIMONIO				
	DIC/31/17	DIC/31/18	DIFERENCIAS	PORCENTAJES
CAPITAL SOCIAL	20.000,00	20.000,00	0,00	0,00%
RESERVA LEGAL	21.100,96	21.725,01	624,05	2,96%
RESERVA FACULTATIVA	10.801,80	14.694,61	3.892,81	36,04%
RESERVA DE CAPITAL	514.509,87	514.509,87	0,00	0,00%
TOTAL CAPITAL	566.412,63	570.929,49	4.516,86	0,80%
PERDIDA. EJERCICIOS ANTERIORES	-27.962,03	-25.869,69	2.092,34	0,00%
RESULTADOS ACUMULADOS NIIF	85.149,68	85.149,68	0,00	0,00%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	9.846,31	272,94	10.119,25	102,77%
RENTAS EXENTAS(VTA.EDIF.Y TERRENO ADMINIST).	0,00	40.027,60	40.027,60	
TOTAL DEL PATRIMONIO	633.446,59	670.510,02	37.063,43	5,85%
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO	2.319.836,60	2.140.334,06	-179.502,54	-7,74%
ESTADO DE RESULTADOS				
	DIC/31/17	DIC/31/18	DIFERENCIAS	PORCENTAJES
INGRESOS X PRESTAC.SERVI.ARRIENDOS	366.710,21	378.800,00	12.089,79	3,30%
OTROS INGRESOS	0,00	0,05	0,05	
UTILIDAD BRUTA	366.710,21	378.800,05	12.089,84	3,30%
GASTOS OPERACIONALES	356.863,90	378.527,11	21.663,21	6,07%
UTILIDAD OPERACIONAL	9.846,31	272,94	-9.573,37	-97,23%
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES				
INTERESES FINANCIERO	0,00	0,00	0,00	0,00%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS	9.846,31	272,94	-9.573,37	-97,23%
15% TRABAJADORES	1.476,95	40,94	-1.436,01	-97,23%
IMPUESTOS RENTA	0,00	51,04	51,04	0,00%
RESERVA LEGAL	0,00	18,10	18,10	0,00%
UTILIDAD NETA	8.369,36	162,86	-8.206,50	-98,05%
RENTAS EXENTAS (VTA.EDIF.Y TERRENO ADMINIST).	0,00	40.027,60		

INDICADORES FINANCIEROS				
	DIC/31/17	DIC/31/18		
UTILIDAD LIQUIDA	9.846,31	272,94	-9.573,37	-97,23%
La Utilidad del año 2018 es de \$ 40,300,54 producto del beneficio por la ventas del Edificio Administrativo.				

INDICE DE LIQUIDEZ	DIC/31/17	DIC/31/18
Activo Corriente	104.754,83	107.027,32
Pasivo Corriente	376.758,15	377.368,32
	0,28	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/31/17	DIC/31/18
Activo Corriente - Pasivo Corriente	-272.003,32	-270.341,00
La empresa al 31 de diciembre de 2018 ,no cuenta con un capital de trabajo (\$ -270,341,00) 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/31/17	DIC/31/18
Pasivo Total	1.686.390,01	1.469.824,04
Patrimonio	633.446,59	670.510,02
	2,6622	2,1921
La compañía registra un nivel de endeudamiento alto con relación a su patrimonio, debido a que la actividad económica como tal de la empresa a requerido realizar préstamos para obtener liquidez para el desarrollo de sus actividades.		

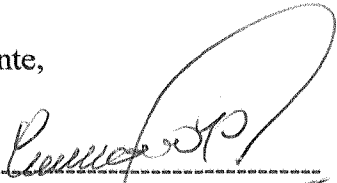
INDICE DE PATRIMONIO	DIC/31/17	DIC/31/18
Patrimonio	633.446,59	670.510,02
Activo Total	2.319.836,60	2.140.334,06
	0,2731	0,3133
El índice del 31,33% nos indica una participación de los socios sobre los activos de la empresa, por lo que existe un respaldo del 31,33% con relación a los activos.		

La Empresa durante este año mejoró sus ingresos de actividades ordinarias y se suma a esto la Renta Exenta obtenida por la venta del Activo Fijo Edificio Administrativo, lo que se refleja en sus resultados el valor de \$ 40.027.60 y la Utilidad Operacional el valor de \$ 272.94, al mismo se aplicará el 15% Participación Trabajadores y el cálculo para el impuesto a la renta y reservas, indicado en el cuadro de distribución de utilidades.

Recomiendo que la Junta de Accionistas resuelva aplicar el valor de \$ 40.027,60 producto de la Venta del Activo Edificio Administrativo, para cubrir la pérdida del Ejercicio 2016, cuyo saldo a la fecha es de \$ 25.869.69, y la diferencia destinar a Reserva Facultativa.

En mi opinión los referidos Estados Financieros y los Estados de Resultados presentan la Situación Financiera de la Compañía al 31 de Diciembre de 2018 por lo que recomiendo a los señores accionistas su aprobación.

Atentamente,



Ing. Com. Carmen Moncayo Coronel
COMISARIO PRINCIPAL

DISTRIBUCION DE UTILIDADES INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A. AÑO 2018

UTILIDAD DEL EJERCICIO	272.94
15% PARTICIPAC. TRABAJADORES	<u>40.94</u>
UTILIDAD ANTES DEL IMP.RENTA	232.00
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>0.00</u>
BASE PARA EL CALCULO DE IMP.RTA.	232.00
22% IMPUESTO A LA RENTA	<u>51.04</u>
UTILIDAD DESPUES DEL IMP.RTA.	180.96
10% RESERVA LEGAL	<u>18.10</u>
UTILIDAD DESPUES DE LA R.LEGAL	162.86
(-) GASTOS NO DEDUCIBLES	<u>0.00</u>
 UTILIDAD A DISPOSICION DE ACCIONISTA	 <u>162.86</u>