

INFORME DE COMISARIO PRINCIPAL

**A LOS SEÑORES MIEMBROS DE DIRECTORIO Y SOCIOS DE
LA ERMITA CIA. LTDA.**

Quito, Marzo 6 del 2013

En mi calidad de Comisario de la Compañía, presento a consideración de los Miembros de Directorio y Accionistas, el informe relacionado con la revisión de los Estados Financieros de **LA ERMITA CIA. LTDA.** para el Ejercicio Económico 2012. Dicho informe se lo redacta de conformidad con las disposiciones contenidas en la resolución N° 92.1.4.3.0014, dictada por el señor Superintendente de Compañías.

- 1.- La administración de **LA ERMITA CIA. LTDA.** ha cumplido con las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como las resoluciones de la Junta General.
- 2.- La administración de **LA ERMITA CIA. LTDA.** me ha prestado toda su colaboración para el normal desempeño de mis funciones de Comisario.
- 3.- La correspondencia, libro de actas de Juntas Generales de Socios, libro de acciones y socios, así como los comprobantes y registros contables de **LA ERMITA CIA. LTDA.** se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
- 4.- La custodia y conservación de bienes de **LA ERMITA CIA. LTDA.** es adecuada.
- 5.- Para el desempeño de mis funciones de Comisario de **LA ERMITA CIA. LTDA.** he dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 321 (279) de la Ley de Compañías.
- 6.- En mi opinión los procedimientos de control interno implantados por la Administración de la Compañía son adecuados y le ayudan a tener un grado razonable (no absoluto) de seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizadas, y que

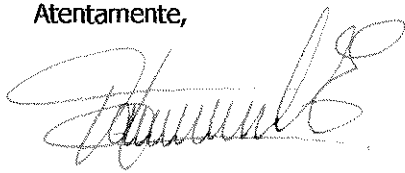


las transacciones han sido registradas debidamente, para permitir la preparación de Estados Financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados.

7.- La Compañía para el ejercicio económico 2012 no ha realizado cambios en su capital social.

Dejo constancia de mi reconocimiento hacia los administradores de, **LA ERMITA CIA. LTDA.** quienes me prestaron su debida colaboración para el cumplimiento de mis funciones.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tania Jaramillo Egas', with a stylized flourish at the end.

C.P.A. LCDA. TANIA JARAMILLO EGAS

Comisario Principal

INMOBILIARIA LA ERMITA CIA. LTDA.
REVISION DE VARIACIONES DE ESTADOS FINANCIEROS
COMPARATIVO AL 31 DICIEMBRE 2012 - 2011

Cuentas	DICIEMBRE 2012		DICIEMBRE 2011		VARIACION HORIZONTAL	
	US\$	%	US\$	%	US\$	%
ACTIVOS						
DISPONIBLES	793,953	100%	846,900	100%	-52,947	-6%
CAJA Y EQUIVALENTES	4,150	1%	11,875	1%	-7,725	-65%
TOTAL DISPONIBLE	4,150	1%	11,875	1%	-7,725	-65%
CUENTAS POR COBRAR						
OTROS DEUDORES	0	0%	0	0%	-	#DIV/0!
TOTAL EXIGIBLE	0	0%	0	0%	-	#DIV/0!
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	8,818	1%	7,912	1%	907	11%
PAGOS ANTICIPADOS	8,818	1%	7,912	1%	907	11%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	12,969	2%	19,787	2%	-6,818	-34%
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	779,560	98.19%	784,467	92.53%	-4,907	-1%
TERRENO Y VIVIENDA AMAGUAÑA	118,383	15%	125,234	15%	-6,852	-5%
TERRENO AMAGUAÑA (Quinta)	263,691	33%	263,691	31%	-	0%
TERRENO AMAGUAÑA (Lote 50 y 51)	28,210	4%	28,210	3%	-	0%
Maquinaria y Equipos	7,530	1%	5,585	1%	1,945	35%
ACTIVO NO CORRIENTE MANTENIDO PARA LA VENTA						
TERRENO AMAGUAÑA (Asociación Mutualista Pichincha)	361,747	46%	361,747	43%	-	0%
INVERSIONES L.P.	1,424	0%	42,646	5%	-41,222	-97%
ACCIONES EN INTERE	0	0%	41,222	5%	-41,222	-100%
ACCIONES EN TEVSUR	1,424	0%	1,424	0%	-	0%
TOTAL ACTIVOS	793,953	100%	846,900	100%	-52,947	-6%

INMOBILIARIA LA ERMITA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
COMPARATIVO AL 31 DICIEMBRE 2012 - 2011

ESTADO DE RESULTADOS	A DICIEMBRE 2011		A DICIEMBRE 2010		VARIACION HORIZONTAL	
	US\$	%	US\$	%	US\$	%
INGRESOS OPERACIONALES	39,184	100.00%	39,184	100.00%	0	0%
GASTOS OPERACIONALES	44,696	114.07%	35,384	90.30%	9,312	26%
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS	44,696	114.07%	35,384	90.30%	9,312	26%
UTILIDAD/PERDIDA EN OPERACION	-5,512	-14.07%	3,800	9.70%	-9,312	-245%
GASTOS FINANCIEROS	81	0.21%	58	0.15%	22	39%
GASTOS BANCARIOS	81	0.21%	58	0.15%	22	39%
OTROS GASTOS	30,000	76.56%	1	0.00%	29,999	4999900%
GASTOS NO DEDUCIBLES	30,000	76.56%	1	0.00%	29,999	4999900%
OTROS EGRESOS (INGRESOS)	-10,493	-26.78%	-21,570	-55.05%	11,077	-51%
UTILIDAD/PERDIDA ANTES DE IMPUESTOS	-46,086	-117.61%	-17,829	-45.50%	-28,257	158%
PARTICIPACION LABORAL	0	0.00%	0	0.00%	-	#DIV/0!
IMPUESTO RENTA	0	0.00%	0	0.00%	-	#DIV/0!
UTILIDAD NETA	-46,086	-117.61%	-17,829	-45.50%	-28,257	158%

PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES	6,498	8,456	100%	-1,958 -23%
OBLIGACIONES SOCIALES	1,806	159	0%	1,647 1037%
OBLIGACIONES CON LA ADM. TRIBUTARIA	257	-	0%	257 #DIV/0!
	639	502	0%	137 27%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2,702	661	0%	2,042 309%
PASIVO NO CORRIENTE				
CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS	3,795	7,795	1%	
PASIVO DIFERIDOS				
PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	-	-	0%	#DIV/0!
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTE	3,795	7,795	1%	-4,000 -51%
TOTAL PASIVOS	6,498	8,456	1%	-1,958 -23%
PATRIMONIO				
CAPITAL SOCIAL	800	800	0%	0%
RESERVA LEGAL	1,289	1,289	0%	0%
RESERVA FACULTATIVA	675	675	0%	0%
RESERVA DE CAPITAL	256,644	256,644	30%	0%
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	183,678	183,678	22%	0%
SUPERAVIT REEVALUACION	552,231	552,231	66%	0%
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	-161,775	-139,044	-16%	-22,732 16%
RESULTADOS	-46,086	-17,829	-6%	-28,257 158%
TOTAL PATRIMONIO	787,456	838,444	99%	-50,988 -6%
PASIVO + PATRIMONIO	793,953	846,900	100%	-52,947 -6%

INMOBILIARIA LA ERMITA CIA. LTDA.
INDICES FINANCIEROS A DICIEMBRE 2012

MEDIDAS DE LIQUIDEZ:

LIQUIDEZ =	<u>Activo Corriente =</u>	<u>12,969</u>	4.80
	Pasivo Corriente	2,702	

Por cada dólar de deuda, tengo 4.8 ctvs. que responden mi deuda a corto plazo.

PRUEBA =	<u>Activo Corriente - Activo Realizable =</u>	<u>12,969</u>	4.80
ACIDA	Pasivo Corriente	2,702	

Por cada dólar de deuda, tengo 4.8 ctvs. para responder deudas en forma inmediata.

Activo Disponible =	<u>Activo Corriente - Activo Exigible- Activo Realizable =</u>	<u>12,969</u>	480%
	Pasivo Corriente	2,702	

KT =	Activo Corriente - Pasivo Corriente =	10,266	
-------------	---------------------------------------	--------	--

La Compañía tiene liquidez para responder a deudas con terceros, y dispone de dinero para trabajar.

MEDIDAS SOLVENCIA:

Endeudamiento =	<u>Pasivo Largo Pzo. + Pasivo Corto Pzo. =</u>	<u>Pasivo Total</u>	<u>6,498</u>	1%
	Activo Total	Activo Total	793,953	

Por cada dólar de inversión, el 1% ha sido financiado con deuda a Terceros.

Endeudamiento LP =	<u>Pasivo Largo Plazo =</u>	<u>3,795</u>	0.58
	Pasivo Largo Plazo + Pasivo Corto Plazo	6,498	58%

Por cada dólar de deuda 0.58 cvs. son deuda a Largo Plazo

Deudas Propietarios=	<u>Patrimonio =</u>	<u>PAT.</u>	<u>787,456</u>	121.19
	Pasivo Largo Plazo + Pasivo Corto Plazo	P.T.	6,498	12119%

El patrimonio que tiene la empresa vs al endeudamiento es del 12119% frente a las deudas que tiene con los acreedores.

Cobertura Interés	<u>Utilidad antes de impuestos</u>	=		N/A
	Gastos Interés		-	

MEDIDAS EJECUTORIAS (rotación):

Rotación de Activos =	<u>Ventas</u>	<u>39,184</u>	0.049
	Activos Totales	793,953	

MEDIDAS DE RENTABILIDAD

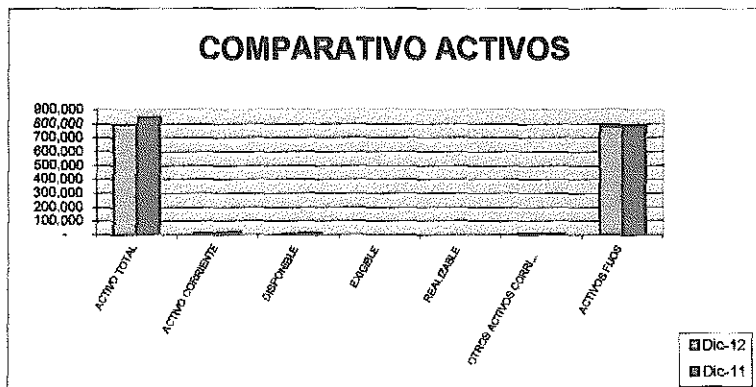
Margen Neto =	<u>Utilidad Neta</u>	N/A
	Ventas	

Rentabilidad Inversión =	<u>Utilidad Operativa</u>	N/A
	Activos Totales	

En resumen, y según Normas Internacionales, se sugiere a la Administración se sirva evaluar sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha.

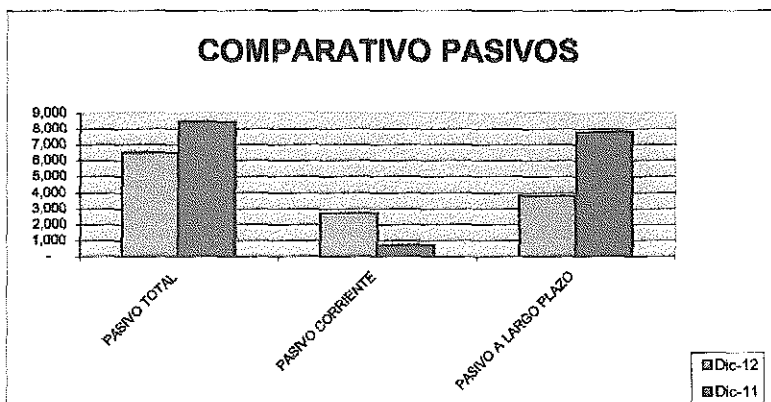
INMOBILIARIA LA ERMITA CIA. LTDA.
REVISION DE VARIACIONES DE ESTADOS FINANCIEROS
COMPARATIVO AL 31 DICIEMBRE 2012 - 2011

Cuentas	US\$ Dic-12	US\$ Dic-11
ACTIVO TOTAL	793,953	846,900
ACTIVO CORRIENTE	12,869	19,787
DISPONIBLE	4,150	11,875
EXIGIBLE	-	-
REALIZABLE	-	-
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	8,618	7,912
ACTIVOS FIJOS	779,580	784,467
INVERSIONES	1,424	42,646

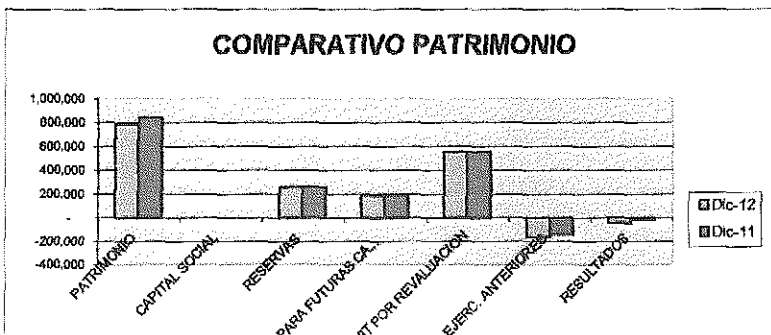


INMOBILIARIA LA ERMITA CIA. LTDA.
REVISION DE VARIACIONES DE ESTADOS FINANCIEROS
COMPARATIVO AL 31 DICIEMBRE 2012 - 2011

Cuentas	Dic-12	Dic-11
PASIVO TOTAL	6,498	8,455
PASIVO CORRIENTE	2,702	661
PASIVO A LARGO PLAZO	3,795	7,795

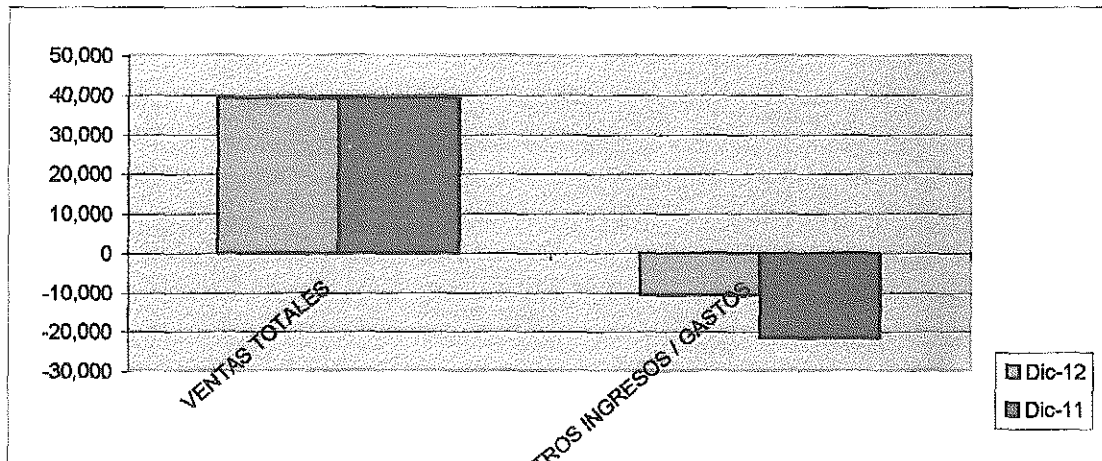


Cuentas	Dic-12	Dic-11
PATRIMONIO	787,456	838,444
CAPITAL SOCIAL	800	800
RESERVAS	258,608	258,608
APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES	183,678	183,678
SURAVIT POR REVALUACION	552,231	552,231
RES. EJERC. ANTERIORES	-181,775	-139,044
RESULTADOS	-48,086	-17,829



INMOBILIARIA LA ERMITA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS
COMPARATIVO AL 31 DICIEMBRE 2012 - 2011

CUENTAS	Dic-12	Dic-11
VENTAS TOTALES	39,184	39,184
OTROS INGRESOS / GASTOS	-10,493	-21,570



CUENTAS	Dic-12	Dic-11
GASTOS OPERACIONALES	74,777	35,443
GTOS. ADMINISTRATIVOS Y VENTAS	44,696	35,384
GTOS. FINANCIEROS	81	58
GTOS. NO DEDUCIBLES	30,000	1

