

Ambato, 15 Marzo de 2013

Señora (es)

Cecilia Holguín de Herdoiza

PRESIDENTE DE LA COMPAÑÍA INMOHERHO INMOBILIARIA S.A., Y ACCIONISTAS

Presente,

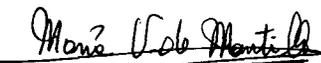
De mi consideración:

Una vez revisados los documentos contables así como legales de la Compañía que Ud. Preside, tengo a bien presentar el informe de Comisario Revisor correspondiente al año fiscal 2012; por lo que expreso mi opinión:

Los registros contables han sido realizados basados en los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados, Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC, y Normas Internacionales de Información Financiera, por ende los Estados Financieros reflejan la realidad de la Compañía.

Considerando lo anteriormente descrito, sugiero la aprobación de los Estados Financieros y anexos presentados por el Sr. Contador, y sumillados por el Gerente.

Atentamente,



Sra. María de Los Angeles Vásquez

Comisario Revisor 2012

**INFORME DE COMISARIO REVISOR DE INMOHERHO S.A.****POR EL AÑO 2012**

Según lo dispuesto en el art. 321 de la Ley de Compañías, y la resolución 90.1.5.3.005 de mayo de 2001 de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS; en mi calidad de Comisario Revisor, me permito poner en su conocimiento el informe relacionado a la situación del Área Administrativa, Contable, y Financiera de la Compañía, correspondiente al periodo económico comprendido del 1 de Enero al 31 de Diciembre de 2012.

Una vez revisados los libros sociales y contables de la compañía, me permito poner en su conocimiento el informe correspondiente al año 2012, informe que se contiene en los siguientes aspectos:

**ADMINISTRATIVOS.**- Revisados los registros y archivos de la documentación de la empresa, debo indicar que todas las normas legales, estatutarias y reglamentarias, han sido cumplidas a cabalidad por parte de los señores representantes, y sus colaboradores, al igual que las diferentes resoluciones adoptadas por las Juntas realizadas en el periodo en estudio.

**LIBROS SOCIALES.**- De actas, de expedientes de actas, participaciones, escrituras y nombramientos, y demás archivos, están en orden y han sido actualizados y llevados de acuerdo a lo dispuesto por la ley respectiva.

Todos los bienes de la Compañía y su conservación, se encuentran bajo custodia y responsabilidad de la Administración, misma que es adecuada, y lo que es importante, salvaguarda los intereses de los Sres. Accionistas.

Los registros contables al igual que en el año 2011, se los está registrando y procesando a través del Sistema Automatizado SIACI, es así que toda la información está respaldada en archivos magnéticos del sistema SIACI, este sistema que se ajusta a las necesidades de la empresa, y esto ha permitido que la información sea confiable tanto para la administración como para los señores accionistas, y además cumple con los Principios de Contabilidad *Generalmente Aceptados*, así como con *Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC*, por lo expuesto, facilitando así obtener la información necesaria de cada una de las cuentas que conforman los Estados Financieros cortados al 31 de Diciembre de 2012.

Por otro lado cabe indicar que según resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías con respecto a la Implementación y adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Inmoherho Inmobiliaria SA se encuentra en el tercer grupo de empresas para la adopción e implementación NIIF, es así que su periodo de transición es el año 2011, por lo que a partir del 01 de enero de 2012 se registraran los ajustes por Adopción de NIIF por primera vez, por consiguiente los Estados Financieros correspondientes al año 2012 están bajo la estructura de NIIF.

**FINANCIERO**

Para una mejor explicación y entendimiento de este aspecto, me permito presentarles el anexo uno, el que contiene un cuadro de variaciones del Estado de Situación Financiera entre los periodos 2012 y 2011 en Formato NIIF, mismo que permitirá a primera vista, darse cuenta de la verdadera situación de la empresa:

**COMPARATIVO DE ESTADOS  
FINANCIEROS  
2012 – 2011**

**ANEXO 01**

**INMOHERO INMOBILIARIA S.A.****CUADRO COMPARATIVO DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

2012

CODIGO	CUENTAS	2012	2011	DIFERENCIA	%
1.	<b>ACTIVO</b>				
1.01.	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>	\$ 849,587.23	\$ 851,762.26	-\$ 2,175.03	-0.26%
1.01.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	\$ 846.92		\$ 846.92	
1.01.03	INVENTARIOS				
1.01.03.12	OTROS INVENTARIOS	\$ 848,740.31	\$ 848,740.31	\$ 0.00	0.00%
1.01.05	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES				
1.01.05.01	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)		\$ 3,021.95	-\$ 3,021.95	-100.00%
1.02.	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	\$ 7,431.54	\$ 7,440.11	-\$ 8.57	-0.12%
1.02.01.	<b>PROPIEDAS, PLANTA Y EQUIPO</b>				
1.02.01.02	EDIFICIOS	\$ 6,623.00	\$ 6,623.00	\$ 0.00	0.00%
1.02.01.05	MUEBLES Y ENSERES	\$ 3,415.87	\$ 3,415.87	\$ 0.00	0.00%
1.02.01.10	OTROS PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	\$ 85.67	\$ 85.67	\$ 0.00	0.00%
1.02.01.12	DEPRECIACION ACUMULADA	-\$ 3,493.00	-\$ 3,484.43	-\$ 8.57	0.25%
1.02.07.	<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
1.02.07.01	INVERSIONES SUBSIDIARIAS	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 0.00	0.00%
	<b>TOTAL ACTIVO</b>	\$ 857,018.77	\$ 859,202.37	-\$ 2,183.60	-0.25%
2.	<b>PASIVO</b>				
2.01.	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	\$ 275,308.10	\$ 853,651.81	-\$ 578,343.71	-67.75%
2.01.03.	<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR</b>				
2.01.03.01	LOCALES	\$ 270,000.00	\$ 851,836.08	-\$ 581,836.08	-68.30%
2.01.07.	<b>OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES</b>				
2.01.07.01	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	\$ 336.76	\$ 19.80	\$ 316.96	1600.81%
2.01.07.02	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	\$ 475.45	\$ 813.30	-\$ 337.85	-41.54%
2.01.07.03	CON EL IESS	\$ 63.98	\$ 536.28	-\$ 472.30	-88.07%
2.01.07.04	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	\$ 741.61	\$ 446.35	\$ 295.26	66.15%
2.01.07.05	PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR EJER.	\$ 3,690.30		\$ 3,690.30	# DIV/0!
	<b>TOTAL PASIVO</b>	\$ 275,308.10	\$ 853,651.81	-\$ 578,343.71	-67.75%
3.	<b>PATRIMONIO</b>	\$ 581,710.67	\$ 5,550.56	\$ 576,160.11	10380.22%
3.01.	<b>CAPITAL SOCIAL</b>				
3.01.01	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO	\$ 1,368.00	\$ 1,368.00	\$ 0.00	0.00%
3.04.	<b>RESERVAS</b>				
3.04.01	Reservas Legales	\$ 2,954.71	\$ 2,954.71	\$ 0.00	0.00%
3.04.02	Reservas Facultativa y Estatutaria	\$ 907.31	\$ 907.31	\$ 0.00	0.00%
3.06.	<b>RESULTADOS ACUMULADOS</b>				
3.06.01	GANANCIAS ACUMULADAS	\$ 320.54	\$ 320.54	\$ 0.00	0.00%
3.06.03	RESULTADOS ACUM, PROVENIENTES DE ADOPCION NIIF	\$ 560,058.11		\$ 560,058.11	
3.07.	<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>				
3.07.01	GANANCIA NETA DEL EJERCICIO	\$ 16,102.00		\$ 16,102.00	
	<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	\$ 857,018.77	\$ 859,202.37	-\$ 2,183.60	-0.25%

Considerando el cuadro comparativo (anexo 01), se puede determinar las variaciones tanto en valores como en porcentajes de las distintas cuentas, relacionando los ejercicios económicos mencionados y, de las variaciones resultantes podemos manifestar lo siguiente:

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.**- Para fines del año 2012, la Cuenta Corriente del Banco del Pichincha presenta un saldo de USD846.92, valor que corresponde a la diferencia entre los valores ingresados por concepto de arriendo y el pago de obligaciones con empleados y proveedores, con respecto al saldo del año 2011, es fácil de identificar que la gestión de cobros del giro del negocio fue eficiente.

**INVENTARIOS.**- En base al levantamiento de información catastral del año 2011, para el año 2012 se tiene el mismo saldo de Inventarios (Bienes Inmuebles), en consecuencia no existe ningún tipo de variaciones.

**CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA).**- Para el año 2012 el saldo del crédito tributario del IVA se fue deduciendo de los ingresos gravados con IVA 12%, es así que a partir de la liquidación de IVA del mes de Octubre de 2012 se devengó el saldo final del Crédito tributario del IVA, el mismo que se iba disminuyendo durante los meses de enero a septiembre de 2012.

**PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO.**- Con respecto a la Propiedad, Planta y Equipo (Activo Fijo), esta no refleja ningún tipo de cambios.

**DEPRECIACIONE ACUMULADA.**- Su variación es prácticamente razonable ya que es el valor resultante de aplicar la depreciación de Propiedad, Planta y Equipo (activos fijos) para el periodo fiscal 2012.

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES.**- Con la adopción e implementación de NIIF, esta cuenta fue ajustada en su saldo del año 2011, siendo que el saldo por Cobrar al único Acreedor (Pladeco SA) es el de USD 270,000.00 , el mismo que corresponde al financiamiento del terreno en donde se va a ejecutar el Conjunto habitacional Florencia.

#### **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

**Con la Administración tributaria.**- Estos valores corresponden a las Obligaciones de Inmoherho Inmobiliaria SA como agente de retención a favor de la Administración tributaria, correspondiente al mes de diciembre de 2012, si relacionamos el valor de estas obligaciones con el año 2011, es un incremento considerable y más aún si lo relacionamos con la deducción total del crédito tributario del IVA del año 2011 y 2012, en conclusión las obligaciones tributarias se incrementaron.

**Impuesto a la Renta Por pagar del Ejercicio.**- Este valor corresponde a la cantidad a pagar por concepto de impuesto a la renta del año 2011 y 2012, el mismo que es determinado en base a la conciliación tributaria de cada año, cabe indicar que este valor se obtiene de los resultados de la gestión de ingresos y gastos y/o costos del año fiscal correspondiente.

**Con el IESS.**- Este valor corresponde a las obligaciones patronales con IESS, por concepto de Aportes, este valor disminuye con respecto al año 2011 en función a la cantidad de personal en relación de dependencia de Inmoherho Inmobiliaria SA.

**Por Beneficios de Ley a Empleados.**- En cumplimiento a la Normativa Legal Vigente Laboral, para el año 2012 se encuentran registrados los beneficios de ley (Décimo Tercer Sueldo, Décimo Cuarto Sueldo, vacaciones) del personal en relación de dependencia.

**Participación Trabajadores.**- Este valor es determinado de la conciliación tributaria, el mismo que para el año 2012 presenta un valor de USD 3,690.30; con respecto al año 2011 en este año se determinó resultados negativos por ende no hubo repartición de utilidades.

**CAPITAL SOCIAL.**- Con la adopción e implementación de NIIF, los ajustes se los realizó a la cuenta de Resultados Acum. Provenientes de adopción por Primera Vez NIIF por un valor de USD 560,058.11, dando como resultado un incremento en el Patrimonio.

#### **INGRESOS Y GASTOS**

**INGRESOS.**- Para el ejercicio fiscal 2012 se ha obtenido como ingresos gravables US\$ 37.286,17 el mismo que proviene del Arriendo de Oficinas y Bodegas.

**GASTOS ADMINISTRATIVOS.**- Durante el año 2012 se ha incurrido en US\$ 12.148,68 como gastos de administración, los mismos que han sido causados para la gestión económica de la Compañía.

**GASTOS DE VENTAS.**- Durante el año 2012, no se ha incurrido en gastos de ventas, ya que no se ejecutó ningún tipo de proyectos habitacionales.

**GASTOS FINANCIEROS.**- Estos Gastos corresponden a débitos bancarios por concepto de sobregiros, emisión de chequeras, e interés por préstamos eventuales, durante el año 2012.

#### **ANALISIS FINANCIERO**

##### **INDICE DE LIQUIDEZ**

<u>Activo Corriente</u>	<u>\$ 849,587.23</u>	3.09
Pasivo Corriente	\$ 275,308.10	

Este índice nos indica que Inmoherho S.A. está en capacidad de cubrir a corto plazo tres veces por cada dólar que se adeude.

##### **INDICE DE SOLVENCIA**

<u>Total Activo</u>	<u>\$ 849,587.23</u>	3.09
Total Pasivo	\$ 275,308.10	

Este índice determina la solvencia que Inmoherho SA dispone frente al total de obligaciones, es decir Inmoherho SA tiene una solvencia de tres veces con respecto a las deudas de Inmoherho SA.

**APALANCAMIENTO**

<u>Activo Total</u>	<u>\$ 849,587.23</u>	1.46
Patrimonio	\$ 581,710.67	

Este índice nos indica el número de unidades monetarias de activos que se han conseguido por cada unidad monetaria de patrimonio, es decir es el grado de apoyo de recursos propios de la compañía sobre los recursos de terceros.

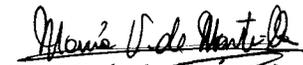
Luego de haber revisado y analizado la información financiera, la cual esta respaldada en los registros contables, auxiliares y archivos y estos a su vez reposan y están bajo custodia de los Sres. Administradores, me permito recomendar la aprobación de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio fiscal 2012.

**HASTA AQUI MI INFORME**

Finalmente es mi deseo el expresar mi agradecimiento a los Señores ejecutivos, por haber confiado en mi persona para ejercer esta delicada e importante función, así mismo agradezco a todo el personal administrativo y operativo que supieron colaborar para la emisión del presente informe.

Por la gentil atención y augurando éxitos futuros, me suscribo de Ud. (s).

Atentamente



Sra. María de los Angeles Vásquez

Comisario Revisor Año 2012