

Ambato, 14 Marzo de 2014

Señora (es)

Cecilia Holguín de Herdoiza

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

Presente,

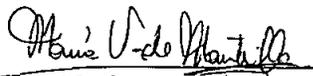
De mi consideración:

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 2013; 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 2013

INFORME DE COMISARIO REVISOR DE INMOHERHO S.A.**POR EL AÑO 2013**

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 COMPAÑÍAS; 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 2013.

Una vez revisados los libros sociales y contables de la compañía, me permito poner en su conocimiento el informe correspondiente al año 2013, 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 durante el año 2013, 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, cabe indicar que durante este año sus registros contables se los realizo bajo la estructura de las Normas Internacionales de Información Financiera (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 2013 y 2012 en Formato NIIF, mismo que permitirá a primera vista, darse cuenta de la verdadera situación de la empresa:

COMPARATIVO DE ESTADOS FINANCIEROS

2013 – 2012

ANEXO 01

INMOHERO INMOBILIARIA S.A.

CUADRO COMPARATIVO DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

2013

CODIGO	CUENTAS	2013	2012	DIFERENCIA	%
1.	ACTIVO				
1.01.	ACTIVO CORRIENTE	\$ 982,297.87	\$ 849,587.23	\$ 132,710.64	15.62%
1.01.01	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	\$ 31,998.04	\$ 846.92	\$ 31,151.12	3678.17%
1.01.02.05	DOC. Y CTAS. POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	\$ 89,408.60		\$ 89,408.60	
1.01.03	INVENTARIOS				
1.01.03.12	OTROS INVENTARIOS	\$ 857,235.78	\$ 848,740.31	\$ 8,495.47	1.00%
1.01.05	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES				
1.01.05.01	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	\$ 2,355.83		\$ 2,355.83	
1.01.05.02	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R)	\$ 1,299.62		\$ 1,299.62	
1.02.	ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 7,423.00	\$ 7,431.54	-\$ 8.54	-0.11%
1.02.01.	PROPIEDAS, PLANTA Y EQUIPO				
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	-\$ 3,501.54	-\$ 3,493.00	-\$ 8.54	0.24%
1.02.07.	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
1.02.07.01	INVERSIONES SUBSIDIARIAS	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 0.00	0.00%
	TOTAL ACTIVO	\$ 989,720.87	\$ 857,018.77	\$ 132,702.10	15.48%
2.	PASIVO				
2.01.	PASIVO CORRIENTE	\$ 337,778.74	\$ 275,308.10	\$ 62,470.64	22.69%
2.01.03.	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR				
2.01.03.01	LOCALES	\$ 336,142.55	\$ 270,000.00	\$ 66,142.55	24.50%
2.01.07.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES				
2.01.07.01	CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	\$ 184.00	\$ 336.76	-\$ 152.76	-45.36%
2.01.07.02	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO		\$ 475.45	-\$ 475.45	-100.00%
2.01.07.03	CON EL IESS	\$ 71.64	\$ 63.98	\$ 7.66	11.97%
2.01.07.04	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	\$ 326.85	\$ 741.61	-\$ 414.76	-55.93%
2.01.07.05	PARTICIPACION TRABAJADORES POR PAGAR EJER.	\$ 1,053.70	\$ 3,690.30	-\$ 2,636.60	-71.45%
2.02.	PASIVO NO CORRIENTE	\$ 55,765.00	\$ 0.00	\$ 0.00	
2.02.06.	ANTICIPOS DE CLIENTES				
2.02.06.01	ANT. CLIENTES PROYEC. STA. ROSA	\$ 50,881.00			
2.02.06.02	ANT. CLIENTES PROYEC. FLORENCIA	\$ 4,884.00			
	TOTAL PASIVO	\$ 393,543.74	\$ 275,308.10	\$ 62,470.64	22.69%
3.	PATRIMONIO	\$ 596,177.13	\$ 581,710.67	\$ 5,970.99	1.03%
3.01.	CAPITAL SOCIAL				
3.01.01	CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO				
3.04.	RESERVAS	\$ 1,368.00	\$ 1,368.00	\$ 0.00	0.00%
3.04.01	Reservas Legales				
3.04.02	Reservas Facultativa y Estatutaria	\$ 2,954.71	\$ 2,954.71	\$ 0.00	0.00%
3.05.	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	\$ 907.31	\$ 907.31	\$ 0.00	0.00%
3.05.04.	OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION				
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS	\$ 8,495.47			
3.06.01	GANANCIAS ACUMULADAS				
3.06.03	RESULTADOS ACUM. PROVENIENTES DE ADOPCION NIIF	\$ 16,422.54	\$ 16,422.54	\$ 0.00	0.00%
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	\$ 560,058.11	\$ 560,058.11	\$ 0.00	0.00%
3.07.01	GANANCIA NETA DEL EJERCICIO				
	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 989,720.87	\$ 857,018.77	\$ 68,441.63	7.99%

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 2013, la Cuenta Corriente del Banco del Pichincha presenta un saldo de USD 1,001.00, valor que corresponde a la diferencia entre los valores ingresados por concepto de arriendo y el pago de obligaciones con empleados y proveedores.

Es necesario indicar que el 21 de octubre de 2013 se apertura una Cuenta Corriente en Banco Produbanco, con el objetivo de registrar los depósitos de dineros por concepto de cuota inicial o pagos de las casas del Proyecto Mirador de Santa Rosa y departamentos del Proyecto Florencia, así como también para realizar egresos o pagos por gastos iniciales de los mencionados proyectos.

Con respecto al saldo del año 2012, se ha determinado un incremento altamente considerable, esto es a consecuencia de los valores recibidos por concepto de Cobros Anticipados de Clientes de los Proyectos de Santa Rosa y Florencia.

INVENTARIOS.- En base al levantamiento de información catastral del año 2013, y relacionándolo con la información catastral del año 2012, se presenta un incremento por valuación de USD 8.495.47 (Bienes Inmuebles), en consecuencia esta variación por valuación se registra como un incremento al patrimonio.

CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA).- Para el año 2013 el saldo del crédito tributario del IVA luego de haber liquidado al mes de diciembre y según el formulario 104 es de USD 2,355.83.(casillero 615 USD 2,256.59, casillero 617 USD 99.24)

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 2013, cabe indicar que en este año se contabilizó el saldo final de la depreciación, es decir la Propiedad, Planta y Equipo esta depreciada en su totalidad.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LOCALES.- Este saldo corresponde a deudas que se mantiene con Pladeco SA por concepto de construcción y financiamiento para la adquisición del lote de terreno destinado al Proyecto Florencia (USD 270,000.00).

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 2013, por concepto de retención de Imp. Rta. USD 166.93 y retención IVA USD 17.07.

Impuesto a la Renta Por pagar del Ejercicio.- Considerando la Conciliación Tributaria del año 2013, se ha determinado un Impuesto Causado de USD 1,335.18 y considerando el anticipo de impuesto a la renta 2013 y las retenciones que les efectuaron a Inmoherho, se tiene como resultado un saldo a favor del impuesto a la renta 2013 por un valor de 1,299.62. (Casillero 325 y 869 del formulario 101)

Con el IESS.- Este valor corresponde a las obligaciones patronales con IESS, por concepto de Aportes por un valor de USD 71.64.

Por Beneficios de Ley a Empleados.- En cumplimiento a la Normativa Legal Vigente Laboral, para el año 2013 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 2013 presenta un valor de USD 1,053.70.

PATRIMONIO.- Considerando el comentario que se realizó en Inventarios, este afecta al incremento del Patrimonio por la valuación de los bienes Inmuebles según el pago predial municipal del año 2013.

INGRESOS Y GASTOS

INGRESOS.- Para el ejercicio fiscal 2013 se ha obtenido como ingresos gravables US\$ 37,447.92 el mismo que proviene del Arriendo de Oficinas y Bodegas; así como también ingresos por construcciones por un valor de USD 62,808.89, dando como resultado un total de ingresos gravables por USD 100,856.81.

GASTOS ADMINISTRATIVOS.- Durante el año 2013 se ha incurrido en US\$ 11.665,63 como gastos de administración, los mismos que han sido causados para la gestión económica de la Compañía.

GASTOS DE VENTAS.- Durante el año 2013, se ha incurrido en gastos de ventas por concepto de comisiones por la preventa de las casas y departamentos de los Proyectos Mirador de Santa Rosa y Florencia.

GASTOS FINANCIEROS.- Estos Gastos corresponden a débitos bancarios por concepto de sobregiros, emisión de chequeras, e interés por préstamos eventuales, durante el año 2013.

ANALISIS FINANCIERO

INDICE DE LIQUIDEZ

<u>Activo Corriente</u>	\$ 982,297.87	2.91
<u>Pasivo Corriente</u>	\$ 337,778.74	

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

INDICE DE SOLVENCIA

<u>Total Activo</u>	\$ 989,720.87	2.51
<u>Total Pasivo</u>	\$ 393,543.74	

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

APALANCAMIENTO

<u>Activo Total</u>	<u>\$ 989,720.87</u>	1.65
Patrimonio	\$ 599,617.13	

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 está 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 2013.

HASTA AQUÍ 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 2013

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

APALANCAMIENTO

<u>Activo Total</u>	<u>\$ 989,720.87</u>	1.65
Patrimonio	\$ 599,617.13	

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 está 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 2013.

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 2013