

Cuenca, 27 de Julio del 2.013

Señor
INTENDENTE DE COMPAÑIAS DEL AZUAY
Ciudad.-

De mis consideraciones:

Dando cumplimiento con lo dispuesto en la Ley de Compañías, me permito adjuntar a la presente el Informe de Auditoría Externa de la Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A., por el ejercicio económico del año 2.012, quien ha tenido a bien contratar mis servicios.

Por la atención que se digne dar a la presente, mis anticipados agradecimientos.

Muy Atentamente,



C.P.A. BOLIVAR ORTEGA CORDERO

Registro N° 1967

AUDITOR EXTERNO

Registro N° S.C.RNAE-229

INMOBILIARIA Y COMERCIAL
HEFLORSA S. A.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA SOBRE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2.012

INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A.

INDICE

PÁGINA

Dictamen del Auditor Independiente	1
Estados de Situación Financiera Transición a NIIF PYMES	2-3
Notas Explicativas transición a NIIF PYMES	4-5
Estados de Situación Comparativo Bajo NIIF PYMES	6-7
Estado de Resultados Integral Bajo NIIF PYMES	8
Estado de Evolución del Patrimonio Bajo NIIF PYMES	9
Estado de Flujos de Efectivo Bajo NIIF PYMES	10
Extracto de la Escritura Pública de Constitución	11-12
Notas a los Estados Financieros:	13
Activo	13-14-15-16
Pasivo	16-17-18
Patrimonio	18
Análisis Financiero	18-19-20

- 1 -

Bolívar Ortega Cordero
Auditor Externo
Hurtado de Mendoza 6-97
Telef. 2 807312 - 2 825664
E mail: jbortega72@yahoo.com.ar
Cuenca – Ecuador

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A.
Ciudad.-


1.- Se ha auditado los Estados Financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A. que comprende el Balance General de transición de NEC A NIIF Dic. 31/2011 – Ene 1° /2012, el Balance General al 31 de Diciembre del 2012 bajo NIIF y los correspondientes Estados de Resultados Integral, Estado de Evolución del Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo y sus Notas a los Estados Financieros por el año terminado en esa fecha.

2.- Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía los mismos que fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades NIIF para las Pymes y Normas Internacionales de Contabilidad NIC por encontrarse dentro del cronograma de implantación dispuesto por la Superintendencia de Compañías. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la respectiva Auditoría.

3.- La revisión se realiza de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento “NIAA”. Dichas normas requieren que la Auditoría sea diseñada y ejecutada de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La Auditoría incluye examinar sobre una base de pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros. Una auditoría incluye también evaluar los principios contables utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en general. Considero que la Auditoría me proporciona una base razonable para expresar una opinión.

4.- En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A., al 31 de Diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, el estado de evolución del patrimonio, el flujo de efectivo y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias por el período terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones de carácter obligatorio emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Cuenca, 27 de Julio del 2013


C.P.A. Bolívar Ortega Cordero
Registro N° 1967
Auditor Externo
Registro N° SC-RNAE-229

INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 BASE NEC Y ENERO 1° DEL 2012 BASE NIIF

DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 BASE NEC				AL 1° DE ENERO DEL 2012 BASE NIIF	
<u>CUENTAS</u>	<u>CON BASE NEC</u>	<u>NOTAS</u>	<u>+</u> <u>-</u>	<u>EFFECTOS DE LA TRANSICIÓN A NIIF (AJUSTES A NIIF)</u>	<u>ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ A NIIF PARA LAS PYMES</u>
<u>ACTIVO</u>					
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>					
Caja-Bancos	449,82				449,82
Inversiones c/Plazo	302.970,00				302.970,00
Clientes	473,29				473,29
Cuentas por Cobrar (Marcelo Herrera)	62.248,53				62.248,53
Anticipo a Proveedores	0,76				0,76
Ret. en la Fuente I. R.	571,32				571,32
Crédito Tributario I. R.	8.966,19				8.966,19
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	375.679,91				375.679,91
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>					
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>					
Terrenos	29.943,25	(1)	+	2'223.484,13	2'253.427,38
Edificios	71.032,80	(2)	+	583.484,73	654.517,53
Deprec. Acum. Edificios	-36.745,69				-36.745,69
Muebles y Enseres de Oficina	612,60				612,60
Deprec. Acum. Muebles y Enseres de Oficina	-265,57				-265,57
Equipos de Computación	2.237,00				2.237,00
Deprec. Acum. Equipos de Computación	-2.237,00				-2.237,00
Instalaciones	1.751,67				1.751,67
Deprec. Acum. Instalaciones	-1.199,25				-1.199,25
Vehículos	64.353,05				64.353,05
Deprec. Acum. Vehículos	-64.510,82				-64.510,82
Maquinaria y Motores	34.035,45				34.035,45
Deprec. Acum. Maquinaria y Motores	-27.771,54				-27.771,54
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	71.235,95		+	2'806.968,86	2'878.204,81
<u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u>					
<u>ACTIVO DIFERIDO</u>					
Gastos Diferidos	95.000,00				95.000,00
Amortiz. Gastos Diferidos	-75.999,88				-75.999,88
SUMAN	19.000,12				19.000,12
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	19.000,12				19.000,12
TOTAL DEL ACTIVO	465.915,98		+	2'806.968,86	3'272.884,84

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 BASE NEC Y ENERO 1° DEL 2012 BASE NIIF

DEL 1° DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 BASE NEC				AL 1° DE ENERO DEL 2012 BASE NIIF	
CUENTAS	CON BASE NEC	NOTAS	+ -	EFFECTOS DE LA TRANSICIÓN A NIIF (AJUSTES A NIIF)	ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ A NIIF PARA LAS PYMES
PASIVO					
PASIVO CORRIENTE					
Proveedores	3.959,95				3.959,95
Leyes Sociales	717,40				717,40
Préstamos de Terceros	252.206,86				252.206,86
TOTAL PASIVO CORRIENTE	256.884,21				256.884,21
PASIVO NO CORRIENTE					
PASIVO A LARGO PLAZO					
Préstamos de la CFN	39.651,58				39.651,58
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	39.651,58				39.651,58
TOTAL DEL PASIVO	296.535,79				296.535,79
PATRIMONIO	169.380,19				2'976.349,05
Capital Social	4.154,48				4.154,48
SUMAN	4.154,48				4.154,48
APORTES Y RESERVAS					
Aporte para Futuras Capitalizaciones	230.048,43				230.048,43
Reserva Legal	1.132,00				1.132,00
SUMAN	231.180,43				231.180,43
RESULTADOS					
Resultados Acumulados (Efectos transición a NIIF)	0,00	(3)	+	2'734.023,19	2'734.023,19
Utilidad de Ejercicios Anteriores	6.990,95				6.990,95
Pérdida de Ejercicios Anteriores	-70.402,79	(4)	+	70.402,79	0,00
Pérdida del Ejercicio	-2.542,88	(5)	+	2.542,88	0,00
SUMAN	-65.954,72		+	2'806.968,86	2'741.014,14
TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO	465.915,98		+	2'806.968,86	3'272.884,84

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

DETERMINACIÓN A VALOR RAZONABLE DE CADA UNA
DE LAS CUENTAS DE ACTIVOS, PASIVOS Y PATRIMONIO
QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA:

La Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A. al adoptar por primera vez la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES, se reconoce todos los Activos, Pasivos y Patrimonio los mismos que han sido ajustados a NIIF cuentas del Activo No Corriente, Propiedades, Planta y Equipo de los Estados Financieros como se demuestra a continuación:

NOTAS

AJUSTES CONTABLES AL 1° DE ENERO DEL 2012

ACTIVO
ACTIVO CORRIENTE
SECCIÓN 17 NIC 16
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

TERRENOS Y EDIFICIOS

Según resolución de la Superintendencia de Compañías N° SC. ICI. CPAIFRS.G.11.015 del 30 de Diciembre del 2011 dice que toda Compañía que posea Bienes Inmuebles y que aplique la Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) a partir del 1° de enero del 2012 en la fecha de transición en aplicación de la Sección 35 NIIF 1 adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera podrá medirlos a su valor razonable o reavalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del Impuesto Predial del año 2011. La Compañía se acoge a esta resolución por lo tanto el valor de los terrenos y edificaciones quedaría como sigue:

	<u>V/. en Libros</u>	<u>V/. Ajustes a NIIF</u>	<u>V/. Total NIIF</u>
1) Terrenos	\$ 29.943,25	\$ + 2'223.484,13	\$ 2'253.427,38
2) Edificios	\$ 71.032,80	\$ + 583.484,73	\$ 654.517,53
	<u>\$ 100.976,05</u>	<u>\$ + 2'806.968,86</u>	<u>\$ 2'907.944,91</u>

PATRIMONIO
RESULTADOS

3)	<u>RESULTADOS ACUMULADOS (Efectos Transición A NIIF)</u>	<u>V/. en libros</u>	<u>V/. Ajuste a NIIF</u>	<u>V/. Total NIIF</u>
	A esta cuenta se transfiere los efectos por conversión a NIIF (Según el Art. Segundo de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS. G. 11.007 del 9 de Septiembre del 2011 dado por la Superintendencia de Compañías).	\$ 0,00	\$ 2'734.023,19	\$ 2'734.023,19
<hr/>				
4)	<u>PERDIDA DE EJERCICIOS ANTERIORES</u>	<u>V/. en libros</u>	<u>V/. Engugado</u>	<u>V/. Total NIIF</u>
		\$ -70.402,79	\$ + 70.402,79	\$ 0,00
5)	<u>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</u>			
	El valor de las pérdidas de ejercicios anteriores Y la pérdida del ejercicio se enjuga con el valor Del Saldo acreedor de la cuenta de Resultados Acumulados (Efectos de la Transición a NIIF) Según el Art. Segundo de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de Septiembre del 2011 dado por la Superintendencia de Compañías).	\$ - 2.542,88	\$ + 2.542,88	\$ 0,00
	SUMAN	\$ -72.945,67	\$ + 72.945,67	\$ 0,00

FUENTE: Archivo de la Compañía (Posee todos los documentos que sirvieron de base para la elaboración de los Estados Financieros al 1° de Enero del 2012 Adopción por primera vez a NIIF para las PYMES).

INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA. S. A.

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2012	Enero 1° 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE	377.018,51	375.679,91	1.338,60		0,36%	
Disponible						
Caja	0,00	0,00				
Bancos	441,52	449,82		8,30		1,85%
SUMAN	441,52	449,82		8,30		1,85%
INVERSIONES						
Acciones en Empresas	302.970,00	302.970,00				
SUMAN	302.970,00	302.970,00				
ACTIVO EXIGIBLE						
Clientes	3.833,29	473,29	3.360,00		709,92%	
Cuentas por Cobrar	57.793,59	62.248,53		4.454,94		7,16%
SUMAN	61.626,88	62.721,82		1.094,94		1,75%
ACTIVO REALIZABLE						
Inventarios	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
OTROS ACTIVOS CORRIENTES						
Anticipo a Proveedores	0,76	0,76				
Impuestos Anticipados	11.979,35	9.537,51	2.441,84		25,60%	
SUMAN	11.980,11	9.538,27	2.441,84		25,60%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	377.018,51	375.679,91	1.338,60		0,36%	
ACTIVO NO CORRIENTE						
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO						
Valor de los Activos Depreciables	3'010.934,68	3'010.934,68				
Menos: Deprec. Acum. Act. Depreciables	-167.736,02	-132.729,87	-35.006,15		-26,37%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2'843.198,66	2'878.204,81		35.006,15		1,22%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES						
ACTIVO DIFERIDO						
Gastos de Organización	95.000,00	95.000,00				
Amortización Acum. Gastos de Organización	-75.999,88	-75.999,88				
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	19.000,12	19.000,12				
TOTAL DEL ACTIVO	3'239.217,29	3'272.884,84		33.667,55		1,03%

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA. S. A.

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012 BAJO NIIF - PYMES

Cuentas	Dic. 31 2012	Enero 1° 2012	Variaciones		Porcentajes	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
PASIVO						
PASIVO CORRIENTE						
Proveedores	1.057,70	3.959,95		2.902,25		73,29%
Leyes Sociales	828,20	717,40	110,80		15,44%	
Préstamos de Terceros	268.681,42	252.206,86	16.474,56		6,53%	
Impuestos por Pagar	357,86	0,00			100%	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	270.925,18	256.884,21	14.040,97		5,47%	
PASIVO NO CORRIENTE						
PASIVO A LARGO PLAZO						
Préstamos Bancarios	35.378,34	39.651,58		4.273,24		10,78%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	35.378,34	39.651,58		4.273,24		10,78%
TOTAL DEL PASIVO	306.303,52	296.535,79	9.767,73		3,29%	
PATRIMONIO	2'932.913,77	2'976.349,05		43.435,28		1,46%
Capital Social	4.154,48	4.154,48				
SUMAN	4.154,48	4.154,48				
APORTES Y RESERVAS						
Aporte Futura Capitalización	230.048,43	230.048,43				
Reserva Legal	1.132,00	1.132,00				
SUMAN	231.180,43	231.180,43				
RESULTADOS						
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)	2'734.023,19	2'734.023,19				
Utilidad de Ejercicios Anteriores	6.990,95	6.990,95				
Pérdida de Ejercicios Anteriores	0,00	0,00				
Pérdida del Ejercicio	-43.435,28	0,00	-43.435,28		-100%	
SUMAN	2'697.578,86	2'741.014,14		43.435,28		1,58%
TOTAL PATRIMONIO NETO	2'932.913,77	2'976.349,05		43.435,28		1,46%
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO	3'239.217,29	3'272.884,84		33.667,55		1,03%

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA. S. A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2012	Enero 1° 2012	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
INGRESOS OPERACIONALES						
VENTAS NETAS	3.000,00	0,00				
SUMAN	3.000,00	0,00				
- GASTOS OPERACIONALES						
Gastos de Producción	5.663,47	0,00				
Gastos de Administración	40.292,64	0,00				
Gastos de Ventas	17,86	0,00				
Gastos Financieros	137,19	0,00				
Gastos No Deducibles	324,12	0,00				
SUMAN	46.435,28	0,00				
PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-43.435,28	0,00				

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1 DEL 2012 BAJO NIIF - PYMES

Cuentas	Capital Social	Aporte para Futura Capitalización	Reserva Legal	Resultados del Ejercicio		Patrimonio Total	
				Utilidad	Pérdida	Dic. 31 2012	Ene. 1° 2012
Saldos al 31 de Dic./2012							
Capital Social	4.154,48						
Aporte Futura Capitalización		230.048,43					
Reserva Legal			1.132,00				
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)				2'734.023,19			
Utilidad de Ejercicios Anteriores				6.990,95			
Pérdida de Ejercicios Anteriores					0,00		
Pérdida del Ejercicio					-43.435,28		
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2012						2'932.913,77	
TOTALES	4.154,48	230.048,43	1.132,00	2'741.014,14	-43.435,28	2'932.913,77	
Saldos al 1° de Ene./2012							
Capital Social	4.154,48						
Aporte Futura Capitalización		230.048,43					
Reserva Legal			1.132,00				
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)				2'734.023,19			
Utilidad de Ejercicios Anteriores				6.990,95			
Pérdida de Ejercicios Anteriores					0,00		
Pérdida del Ejercicio							
TOTAL DEL PATRIMONIO Ene. 1°/2012							2'976.349,05
TOTALES	4.154,48	230.048,43	1.132,00	2'741.014,14	0,00		2'976.349,05

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 - ENERO 1° DEL 2012
BAJO NIIF - PYMES
MÉTODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic. 31 2012	Ene 1° 2012	+ -	VALOR
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>				
Resultados de Ejercicios	2'697.578,86	2'741.014,14	-	43.435,28
Depreciación y Amortización Acumulada de Activos Depreciables	243.735,90	208.729,75	+	35.006,15
<u>PASIVO CORRIENTE</u>				
Aumento en Pasivo Corriente: Proveedores, Leyes Sociales, Préstamos de Terceros, Impuestos por Pagar	270.925,18	256.884,21	+	14.040,97
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>				
Disminución en Pasivo No Corriente: Préstamos Bancarios	35.378,34	39.651,58	-	4.273,24
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				
<u>INVERSIONES</u>				
Inversiones Acciones en Empresas	302.970,00	302.970,00		0,00
<u>ACTIVO EXIGIBLE</u>				
Disminución en Activo Exigible: Clientes, Cuentas por Cobrar	61.626,88	62.721,82	+	1.094,94
<u>ACTIVO REALIZABLE</u>				
Inventarios	0,00	0,00		0,00
<u>OTROS ACTIVOS CORRIENTES</u>				
Aumento en Otros Activos Corrientes: Anticipo a Proveedores, Impuestos Anticipados	11.980,11	9.538,27	-	2.441,84
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			-	8,30
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>				
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>				
Valor de los Activos Depreciables	3'010.934,68	3'010.934,68		0,00
<u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u>				
<u>ACTIVO DIFERIDO</u>				
Gastos de Organización	95.000,00	95.000,00		0,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				0,00
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>				
Capital Social	4.154,58	4.154,58		0,00
Aportes y Reservas: Reserva Legal, Aportes Futura Capitalización	231.180,43	231.180,43		0,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				0,00
DISMINUCIÓN del Efectivo en el Período			-	8,30
<u>EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</u>				
Saldo de Caja-Bancos al 1° de Ene/2012			+	449,82
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dic./2012			+	441,52

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A.
EXTRACTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN

NOMBRE: INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A.

CONSTITUCIÓN: La Compañía se constituye mediante escritura pública el 27 de Julio de 1.984 ante el Notario Público Segundo del Cantón Cuenca Dr. Rubén Vintimilla Bravo y fue inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 178 juntamente con la aprobación de la Superintendencia de Compañías el 3 de Septiembre del mismo año.

DURACIÓN: El Plazo de duración de la Compañía será de 99 años contados a partir de la fecha de Inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

DOMICILIO: El domicilio de la Compañía será la ciudad de Cuenca y podrá establecer sucursales. Agencias, oficinas, representaciones y establecimientos en cualquier lugar del Ecuador o del Exterior.

FINALIDADES: El objeto principal de la Compañía es el de realizar por cuenta propia o asociada con otras personas, actividades comerciales: compra venta de bienes muebles, comisiones, representaciones, importaciones, exportaciones y otras actividades mercantiles similares e importantes constantes en el Art. Segundo del objeto social.

CAPITAL SOCIAL: El 27 de Julio de 1984 se constituye la Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A., con un Capital suscrito de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS MIL SUCRES (S/. 4'400.000,00) dividido en cuatro mil cuatrocientas acciones nominativas de un valor de mil sucres cada una.

El Capital se encuentra suscrito en su totalidad pagado parcialmente y distribuido de la siguiente manera y está representado por los siguientes accionistas fundadores:

<u>NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>CAPITAL PAGADO 25%</u>	<u>SALDO POR PAGAR</u>
1.- Marcelo Herrera Zamora	Ecuador	S/. 2'800.000,00	S/. 700.000,00 En Inmueble	S/. 2'100.000,00 6 meses plazo
2.- Jacinto Espinoza Vásquez	Ecuador	S/. 400.000,00	S/. 100.000,00 En Numerario	S/. 300.000,00 6 meses plazo
3.- Jaime Ríos Torres	Ecuador	S/. 400.000,00	S/. 100.000,00 En Numerario	S/. 300.000,00 1 año plazo
4.- Juan Carrera Villagómez	Ecuador	S/. 400.000,00	S/. 100.000,00 En Numerario	S/. 300.000,00 1 año plazo
5.- Esteban Vega Cisneros	Ecuador	S/. 400.000,00	S/. 100.000,00 En Numerario	S/. 300.000,00 1 año plazo
TOTALES		S/. 4'400.000,00	S/. 1'100.000,00	S/. 3'300.000,00

Posteriormente a la fecha de Constitución, la Compañía introdujo varias reformas como por ejemplo aumentos de Capital, reformas del Estatuto Social y transferencias de Acciones.

Al 31 de Diciembre del 2012 la nómina de accionistas que conforma el Capital Social de la Compañía “INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A.” otorgada por el Registro de Sociedades de la Superintendencia de Compañías del Azuay se detalla en el siguiente cuadro:

<u>NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	
		<u>Y PAGADO</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1.- Flores Jara Juan Patricio	Ecuador	\$ 4.114,48	99,04%
2.- Flores Jara Lilia Carmen	Ecuador	\$ 40,00	0,96%
	TOTALES	\$ 4.154,48	100%

FUENTE: Archivo de la Compañía.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.012

NOTA N° 1 OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL HEFLORSA S. A., se constituye el 27 de Julio de 1.984, cuyo objetivo principal será dedicarse a la actividad constante en la hoja N° 11 del presente informe dentro del rubro FINALIDADES.

NOTA N° 2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidos por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros basados en las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES y Normas Internacionales de Contabilidad NIC, disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías y conforme a principios contables de general aceptación.

NOTA N° 3 ACTIVO

3.1.- ACTIVO CORRIENTE

3.2.- DISPONIBLE

Corresponde a las cuentas de Caja y Bancos que la Compañía dispone. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales y se practica mensualmente tanto los arqueos de Caja, como las conciliaciones bancarias. Los saldos al 31 de Diciembre del 2.012 son:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>
CAJA	\$	0,00
BANCOS	\$	441,52
SUMAN	\$	<u>441,52</u>

3.3.- CAJA

La cuenta de Caja registra los siguientes fondos:

Caja Principal	\$	0,00
Fondos por Depositatar	\$	0,00
Caja Chica	\$	0,00
SUMAN	\$	<u>0,00</u>

3.4.- BANCOS

La cuenta de Bancos registra el movimiento de las siguientes cuentas corrientes:

Banco de Guayaquil	\$	46,42
Cooperativa Ahorro y Crédito MER	\$	395,10
SUMAN	\$	441,52

3.5.- INVERSIONES

Acciones en Empresas

Acciones en MINAEXPLOLOJA S. A.	\$	300.000,00
Acciones en el CARMIN	\$	800,00
Certificados de Aportación	\$	2.170,00
SUMAN	\$	302.970,00

NOTA N° 4 EXIGIBLE:

Dentro de este grupo se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>
CLIENTES	\$ 3.833,29
DEUDORES EMPLEADOS	\$ 0,00
CUENTAS POR COBRAR	\$ 57.793,59
MENOS PROVISIÓN CTAS. INCOBRABLES	\$ 0,00
SUMAN	\$ 61.626,88

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene que cobrar a sus clientes y otras obligaciones por cobrar a corto plazo. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales, los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

4.1.- CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de la Cartera de Clientes según registros contables y su respectivo Anexo:

\$ 3.833,29

4.2.- CUENTAS POR COBRAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por cobrar a:

Sr. Marcelo Herrera	\$	57.793,59
---------------------	----	-----------

NOTA N° 5 REALIZABLE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

\$	0,00
----	------

NOTA N° 6 OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$ 0,76
IMPUESTOS ANTICIPADOS	\$ 11.979,35
	\$ 11.980,11

La cuenta Impuestos Anticipados registra los siguientes Impuestos retenidos:

Anticipo Impuesto a la Renta	\$	2.441,84
Crédito Tributario Impuesto Renta	\$	9.537,51
SUMAN	\$	11.979,35

NOTA N° 7 ACTIVO NO CORRIENTE

7.1.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas cuyo valor en libros es el siguiente:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>	
	<u>COSTO DE</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>VALOR</u>
	<u>ADQUIS.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>EN LIBROS</u>
<u>BIENES INMUEBLES</u>			
Terrenos	\$ 2'253.427,38	\$ 0,00	\$ 2'253.427,38
Edificios	\$ 654.517,53	\$ - 69.464,89	\$ 585.052,64

BIENES MUELBES

Muebles y Enseres de Oficina	\$ 612,60	\$ - 326,83	\$ 285,77
Equipo de Computación	\$ 2.237,00	\$ - 2.237,00	\$ 0,00
Instalaciones	\$ 1.751,67	\$ - 1.374,39	\$ 377,28
Vehículos	\$ 64.353,05	\$ - 64.617,96	\$ - 264,91
Maquinaria y Motores	\$ 34.035,45	\$ - 29.714,95	\$ 320,50
SUMAN	\$ 3'010.934,68	\$ - 167.736,02	\$ 2'843.198,66

A estas cuentas consideradas como activos no monetarios se ha aplicado el porcentaje de depreciación correspondiente, calculado en base al método de línea recta y en función de la vida útil estimada de los respectivos Activos.

7.2.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

ACTIVO DIFERIDO

Gastos de Organización	\$ 95.000,00
Amortización Acumulada Gastos de Organización	\$ - 75.999,88
SUMAN	\$ 19.000,12

NOTA N° 8 PASIVO

8.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>
PROVEEDORES	\$ 1.057,70
LEYES SOCIALES	\$ 828,20
PRÉSTAMOS DE TERCEROS	\$ 268.681,42
IMPUESTOS POR PAGAR	\$ 357,86
SUMAN	\$ 270.925,18

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene con sus proveedores, Impuestos Fiscales, Leyes sociales, préstamos de terceros. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descomponen de la siguiente forma:

8.2.- PROVEEDORES

Esta cuenta registra el valor de los siguientes proveedores constantes según anexo de 1 página 4 Items:

\$ 1.057,70

8.3.- PRÉSTAMOS DE TERCEROS

Esta cuenta registra los siguientes préstamos por pagar a:

Caribe de Negocios	\$	236.422,85
SURPACIFIC	\$	104,00
SOUHT GARDEN	\$	73,50
MINAEXPLOLOJA	\$	27.420,84
Andrés Herrera	\$	1.180,49
Austro Corp.	\$	3.392,32
CONSTRUDORADO	\$	87,42
SUMAN	\$	268.681,42

8.4.- IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

Retención del IVA	\$	357,86
Retenciones en la Fuente Impuesto a la Renta	\$	0,00
SUMAN	\$	357,86

8.5.- LEYES SOCIALES

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Sueldos por pagar	\$	556,66
Décimo Tercer Sueldo	\$	24,33
Décimo Cuarto Sueldo	\$	121,65
Aportes al IESS	\$	125,56
SUMAN	\$	828,20

NOTA N° 9 PASIVO NO CORRIENTE

9.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>
PRESTAMOS DE BANCOS L/Plazo	\$ 35.378,34

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar a:

Préstamo de C.F.N.	\$ 35.378,34
--------------------	-------------------------

NOTA N° 10 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.012</u>
CAPITAL SOCIAL	\$ 4.154,48
<u>APORTES Y RESERVAS</u>	
Reserva Legal	\$ 1.132,00
Aporte Futura Capitalización	\$ 230.048,43
<u>RESULTADOS</u>	
Resultados Acumulados (Efectos Transición a NIIF)	\$ 2'734.023,19
Pérdida Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$ 0,00
Utilidad Acumulada de Ejercicios Anteriores	\$ 6.990,95
Pérdida del Ejercicio	\$ - 43.435,28
SUMAN	\$ 2'932.913,77

La nómina de Accionistas del Capital Social se encuentra detallada en la hoja No. 12 del presente informe.

La Reserva Legal es el resultado de la aplicación de Normas Legales constantes en la Ley de Compañías y Estatuto Social de la Compañía.

NOTA N° 11 ANALISIS FINANCIERO

Con el objeto de hacer una evaluación de los resultados económicos y sobre todo de la gestión administrativa financiera de la Compañía, se lo realiza utilizando índices y razones financieras de general conocimiento y aceptación, como son las siguientes:

11.1.- INDICE SE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)

	Dic. 31 2.012	Ene. 1° 2.012
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	<u>377.018,51</u>	<u>375.679,11</u>
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	<u>270.925,18</u>	<u>256.884,21</u>
	= 1.39	= 1.46

Según el criterio universalizado se estipula al coeficiente entre 1 y 1.5, como un indicador de equilibrio financiero normal para el capital circulante, es decir cuanto más alto sea el coeficiente la Compañía tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo. En el presente caso la Compañía demuestra liquidez en el Capital de Trabajo ya que por cada USD \$ 1,00 de deudas a corto plazo (un año), la Compañía tiene una capacidad de USD \$ 1.39 para cubrirlas.

11.2.- INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2.012	Ene. 1° 2.012
<u>TOTAL DEL ACTIVO</u>	<u>3'239.217,29</u>	<u>3'272.884,84</u>
<u>TOTAL DEL PASIVO</u>	<u>306.303,52</u>	<u>296.535,79</u>
	= 10.58	= 11.04

Esta comparación ofrece tranquilidad a los acreedores de corto y largo plazo, pues el coeficiente que se estima es de 2 a 3. En lo que respecta a la Compañía el índice se decrementa en un 4.17% con relación al 1° de Enero del 2012, este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

11.3.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2.012	Ene. 1° 2.012
<u>PASIVO CORTO PLAZO + PASIVO LARGO PLAZO</u>	<u>270.925,18 + 35.378,34</u>	<u>256.884,21 + 39.651,58</u>
<u>PATRIMONIO</u>	<u>2'932.913,77</u>	<u>2'976.349,05</u>
	= 0.10	= 0.10

Esta comparación tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el Patrimonio de la Compañía y el total de las Obligaciones por Pagar de corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a 1. En el presente caso los índices demuestran que si están dentro del coeficiente aceptable.

NOTA N° 12 CONCLUSIONES

- 12.1.- Del examen de Auditoría realizado se desprende del buen manejo de los mecanismos Administrativos y Contables, el sistema funciona de acuerdo a los objetivos y metas trazados por la Compañía.
- 12.2.- Los Estados Comparativos demuestran los cambios que han sufrido las diferentes cuentas, permitiendo a la gerencia analizar y hacer un seguimiento del comportamiento de cada una de ellas.
- 12.3.- Con el propósito de verificar la consistencia del control interno, se aplicó cuestionarios de control, en la medida que se consideró necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros, comprobando que es el adecuado lo ejercido por la Compañía. \

XXXXXXXXXXXXXXXX