

INMOBILIARIA CERMOSA S.A

**INFORME DE COMISARIO
EJERCICIO ECONÓMICO 2012**

Cuenca, 18 de marzo del 2013

Señores
ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA CERMOSA S. A.
Ciudad

Señores accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en calidad de Comisario de **INMOBILIARIA CERMOSA S. A.**, me es grato poner en su consideración el informe relacionado con el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2012.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido la colaboración de la Administración de la compañía, quienes me han entregado oportunamente los Estados Financieros. La Administración ha cumplido con las disposiciones legales y estatutarias, así como con las resoluciones de la Junta General y del Directorio.

Los Libros de Actas así como el de Acciones y Accionistas, y expedientes de Juntas Generales, se llevan de acuerdo a la Ley. La custodia y conservación de sus bienes y de propiedad de terceros bajo la responsabilidad de la empresa son los adecuados.

En Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera por medio del cual estas normas entrarían en vigencia a partir del 1 de enero del 2011 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía que, por ser una empresa que pertenece al tercer grupo, las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las NEC quedarán derogadas.

ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACION FINANCIERA

Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF:

- a) **Conciliación del Patrimonio Neto elaborado según las Normas Ecuatorianas de contabilidad (NEC) y según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011**

	<u>31 de diciembre del 2011</u>	<u>1 de enero del 2011</u>
Patrimonio neto según NEC	<u>1,025,065</u>	<u>787,168</u>
Costo atribuido terrenos y edificios	(1) 2,508,977	2,508,977
Ajuste depreciación del años	(30,955)	-
Total ajustes, neto	<u>2,478,022</u>	<u>2,508,977</u>
Patrimonio neto bajo NIIF	<u><u>3,503,087</u></u>	<u><u>3,296,145</u></u>

(1) Corresponde al costo atribuido de terrenos y edificios

b) **La conciliación de la Utilidad Neta** elaborada según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por el año terminado el 31 de diciembre de 2011, no presenta diferencias significativas en el Resultado Integral del año.

ESTADOS FINANCIEROS

En cuanto a los estados financieros de la empresa, se procedió a la revisión de los mismos con sus respectivos soportes, determinándose que dichos estados financieros se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

La Compañía con base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, presenta sus estados financieros de modo comparativo, esto es entre los años 2012 y 2011 (el año 2011 se muestra expresado a NIIF), de los cuales se desprende los siguientes resultados financieros:

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (ANEXO 1)

Ventas Netas:

Las Ventas Netas en el año del 2012 presentan un incremento del 3,71%, es decir US\$52.330, en comparación con el año 2011. A diciembre de 2012 registra el valor de US\$ 1.461.010, mientras que a diciembre de 2011 registró el valor de US\$1.408.681.



Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración durante el año 2012 registran el valor de US\$1.337.257, que en relación al año 2011, este rubro se incrementa el 28,37%, ya que registró el valor de US\$1.041.722.

Gastos Financieros:

Los Gastos Financieros durante el año 2012 registran el valor de US\$5, que en relación al año 2011, este rubro disminuye el 93,88%, ya que registró el valor de US\$86.

Otros Egresos:

Este rubro para el año 2012 registra el valor de US\$ 5.087, mientras que en el año 2011 registró el valor de US\$ 7.114.

Otros Ingresos:

Este rubro para el año 2012 registra el valor de US\$ 39.108, mientras que en el año 2011 registró el valor de US\$ 3.765.

Utilidad antes de Participación trabajadores e Impuesto a la Renta:

La Utilidad antes de Participación trabajadores e Impuesto a la Renta para el 2012 es US\$ 157.769, mientras que en el año 2011 fue US\$ 363.523.

Resultado Integral del año:

El resultado integral del año, luego del 15% Participación trabajadores (US\$23.665) y el Impuesto a la Renta (US\$ 41.844) es de US\$ 92.259.

Utilidad disponible a accionistas:

La utilidad disponible a accionistas luego de las provisiones de la Reserva Legal es de US\$ 83.033.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (ANEXO 2)

ACTIVO

Activo corriente:

El rubro de Caja Bancos, registra una disminución en relación al año anterior, al 31 de Diciembre del 2012 se registra US\$ 33.682, mientras que al 31 de Diciembre de 2011 el valor fue US\$ 69.768 lo cual representa en términos porcentuales un decremento de 51,72%. (US\$36.086).

Las Cuentas por Cobrar a clientes han pasado de US\$ 890.152 en el 2011 a ser US\$1.034.056 en el 2012, observándose un incremento de 16,17%.

Las Cuentas por Cobrar a relacionadas han pasado de US\$ 112.828 en el 2011 a ser US\$85.803 en el 2012, observándose una disminución de 23,95%.

El total del Activo Corriente tiene una variación positiva de US\$ 97.931, representando un incremento en términos porcentuales de 8,93%, pasando de US\$1.097.148 en el año 2011 a US\$ 1.195.079 en el año 2012.

Activo No Corriente:

El Activo no corriente está conformado por Inversiones en acciones con un valor de US\$ 18.927; y, Propiedades y equipos, que presentan una disminución de 1,88%; pasando de US\$ 2.813.049 en el 2011 a US\$ 2.763.154 en el 2012.

El total del Activo tiene una variación positiva de 1,23%, pasa de US\$ 3.910.197 en el 2011 a US\$ 3.958.233 en el 2012.

PASIVO**Pasivo Corriente:**

El Pasivo Corriente para el año 2012 presenta una disminución de US\$58.553 representando una variación porcentual de 20,26%, pasan de US\$ 289.001 en el 2011 a US\$ 230.448 en el 2012.

Las Provisiones sociales representan el 37,85% del Pasivo Corriente, con un valor de US\$ 87.220; las otras cuentas por pagar representan el 35,92%, con un valor de US\$82.766.

Pasivo no Corriente:

El Pasivo no Corriente está conformado por Beneficios definidos (reservas para jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio), con un total de US\$ 132.439.

El total del Pasivo tiene una variación negativa de 10,86%, pasa de US\$ 407.109 en el 2011 a US\$ 362.887 en el 2012.

PATRIMONIO

Las cuentas patrimoniales han experimentado un incremento de 2,63%, es decir US\$92.258 en relación al año anterior, alcanzando el total de US\$ 3.595.346 en el 2012, frente a US\$ 3.503.088 del año 2011.

INDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)**Capital de trabajo:**

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2012 se presenta con un valor de US\$ 964.631 mientras que en el año 2011 presentó el valor de US\$ 808.147.

Liquidez:

El ratio de Liquidez indica la solvencia de la compañía para cubrir sus obligaciones a corto plazo, ya que por cada dólar que la empresa debe a corto plazo dispone de US\$5,19 en su Activo Corriente.

Endeudamiento:

El índice de endeudamiento con terceros que mantiene la empresa, disminuye en este año, siendo en el año 2012 9,17% mientras que en el año 2011 fue 10,41%. Esto nos indica que la compañía ha financiado el 9% de sus activos con recursos de terceros, siendo lo demás soportado con recursos propios.

Rentabilidad:

El margen sobre las ventas, al tratarse de una empresa que brinda servicios, la utilidad operativa generada para el año 2012 es del 8,47%, mientras que en el año 2011 fue 26,05%.

El retorno de inversión sobre el patrimonio de la empresa para el año 2012 es de 2,36%; mientras que el retorno sobre los activos totales, es 2,10%.

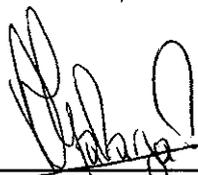
Índices de Ejecutoria:

Las cuentas por cobrar clientes de la empresa presentan una rotación de 1.41 veces al año, es decir la empresa para el año 2012 muestra un tiempo promedio de recuperación de cartera de 258 días.

La contabilidad es llevada de acuerdo a las normas y principios generalmente aceptados en el Ecuador y sus registros están debidamente documentados, por lo que las cifras constantes en los estados financieros de Balance General y de Pérdidas y Ganancias, demuestran de manera razonable la verdadera situación económica y financiera de **INMOBILIARIA CERMOSA S. A.**

Por lo expuesto, me permito recomendar a los señores Accionistas la aprobación de los referidos estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado, al 31 de Diciembre del 2012.

Atentamente,



Econ. Ximena Galarza Cordero
COMISARIO-INMOBILIARIA CERMOSA S. A.

ANEXO 1

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.						
ESTADO DE RESULTADOS (expresado en US \$)						
	2012	%	2011	%	VARIACIÓN	
					Valores	%
VENTAS NETAS	1,461,010	100.00%	1,408,681	100.00%	52,330	3.71%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	1,337,257	91.53%	1,041,722	73.95%	295,535	28.37%
UTILIDAD OPERATIVA	123,753	8.47%	366,959	26.05%	-243,206	-66.28%
GASTOS FINANCIEROS	5	0.00%	86	0.01%	-81	-93.88%
OTROS EGRESOS	5,087	0.35%	7,114	0.51%	-2,027	-28.49%
OTROS INGRESOS	39,108	2.68%	3,765	0.27%	35,343	938.70%
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	157,769	10.80%	363,523	25.81%	-205,755	-56.60%
15% PARTICIPACION A TRABAJADORE	23,665	1.62%	54,529	3.87%	-30,863	-56.60%
IMPUESTO A LA RENTA	41,844	2.86%	71,098	5.05%	-29,254	-41.15%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	92,259	6.31%	237,896	16.89%	-145,637	-61.22%
10% RESERVA LEGAL	9,226	0.63%	23,790	1.69%	-14,564	-61.22%
UTILIDAD DISPONIBLE A ACCIONISTA	83,033	5.68%	214,107	15.20%	-131,073	-61.22%

(Handwritten mark)

ANEXO 2

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.						
BALANCE GENERAL (expresado en US \$)						
	2012	%	2011	%	VARIACIÓN	
					Valor	%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	33,682	0.85%	69,768	1.78%	-36,086	-51.72%
CLIENTES COMERCIALES	1,034,056	26.12%	890,152	22.76%	143,904	16.17%
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	85,803	2.17%	112,828	2.89%	-27,025	-23.95%
ANTICIPO A PROVEEDORES	13,477	0.34%	5,204	0.13%	8,273	158.97%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	21,813	0.55%	15,893	0.41%	5,920	37.25%
ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	6,248	0.16%	3,303	0.08%	2,945	89.16%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,195,079	30.19%	1,097,148	28.06%	97,931	8.93%
INVERSIONES EN ACCIONES	18,927	0.48%	16,127	0.41%	2,800	17.36%
PROPIEDADES Y EQUIPOS	2,744,227	69.33%	2,796,922	71.53%	-52,695	-1.88%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2,763,154	69.81%	2,813,049	71.94%	-49,895	-1.77%
TOTAL ACTIVO	3,958,233	100.00%	3,910,197	100.00%	48,036	1.23%
SOBREGIROS BANCARIOS	9,750	0.25%	0	0.00%	9,750	#DIV/0!
PROVEEDORES	0	0.00%	137	0.00%	-137	-100.00%
RELACIONADAS	28,489	0.72%	27,871	0.71%	618	2.22%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	82,766	2.09%	83,848	2.14%	-1,082	-1.29%
PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	22,223	0.56%	68,608	1.75%	-46,385	-67.61%
PROVISIONES SOCIALES	87,220	2.20%	108,537	2.78%	-21,317	-19.64%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	230,448	5.82%	289,001	7.39%	-58,553	-20.26%
BENEFICIOS DEFINIDOS	132,439	3.35%	118,108	3.02%	14,331	12.13%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	132,439	3.35%	118,108	3.02%	14,331	12.13%
TOTAL PASIVO	362,887	9.17%	407,109	10.41%	-44,222	-10.86%
CAPITAL	85,000	2.15%	85,000	2.17%	0	0.00%
SUPERAVIT	639,217	16.15%	639,217	16.35%	0	0.00%
RESERVAS	519,508	13.12%	296,176	7.57%	223,332	75.41%
RESULTADOS ANTERIORES	2,268,588	57.31%	2,268,588	58.02%	0	0.00%
RESULTADOS EJERCICIO	83,033	2.10%	214,107	5.48%	-131,073	-61.22%
TOTAL PATRIMONIO	3,595,346	90.83%	3,503,088	89.59%	92,258	2.63%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	3,958,233	100.00%	3,910,197	100.00%	48,036	1.23%

ANEXO 3

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2012	2011
CAPITAL DE TRABAJO	964,631	808,147
LIQUIDEZ	5.19	3.80
ENDEUDAMIENTO	9.17%	10.41%
MARGEN SOBRE VENTAS	8.47%	26.05%
RETORNO DE INVERSIÓN / PATRIMONIO	2.36%	6.51%
RETORNO SOBRE ACTIVOS	2.10%	5.48%
ROTACIÓN DE CARTERA	1.41	1.58
DÍAS DE COBRO DE CARTERA	258	231