

Cuenca, 14 de marzo del 2014

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 2013.

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.

El Libro de Acciones y Accionistas, Libro de Actas de Junta General de Accionistas, Libro Expediente de Actas de Junta General de Accionistas, Libro Talonario de Acciones, Libro de Actas y Expedientes de Directorio, 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.

El control interno de la empresa es el adecuado, conforme a las prácticas contables de general aceptación.

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 2013.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (ANEXO 1)

Ventas Netas:

Las Ventas Netas en el año del 2013 presentan un incremento del 9,49%, es decir US\$138.720, en comparación con el año 2012. A diciembre de 2013 registra el valor de US\$1.599.730, mientras que a diciembre de 2012 registró el valor de US\$1.461.010.

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración durante el año 2013 registran el valor de US\$1.569.216, que en relación al año 2012, este rubro se incrementa el 17,35%, ya que registró el valor de US\$1.337.257.

Gastos Financieros:

Durante el año 2013 no se registran Gastos Financieros, mientras que en el año 2012 este rubro registró el valor de US\$5.

Otros Egresos:

Este rubro para el año 2013 registra el valor de US\$ 7.469, mientras que en el año 2012 registró el valor de US\$ 5.087.

Otros Ingresos:

Este rubro para el año 2013 registra el valor de US\$ 14.416; mientras que en el año 2012 registró el valor de US\$ 39.108.

Utilidad antes de Participación trabajadores e Impuesto a la Renta:

La Utilidad antes de Participación trabajadores e Impuesto a la Renta para el 2013 es US\$ 37.461, mientras que en el año 2012 fue US\$ 157.769.

Resultado Integral del año:

El resultado integral del año, luego del 15% Participación trabajadores (US\$5.619) y el Impuesto a la Renta (US\$ 31.552) es de US\$ 290.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (ANEXO 2)**ACTIVO****Activo corriente:**

El rubro Efectivo y equivalentes de efectivo, registra un incremento en relación al año anterior, al 31 de Diciembre del 2013 se registra US\$95.183, mientras que al 31 de Diciembre de 2012 el valor fue US\$ 33.682 lo cual representa en términos porcentuales un incremento de 182,60%. (US\$ 61.501).

Las Cuentas por Cobrar a clientes han pasado de US\$ 1.034.055 en el 2012 a ser US\$926.287 en el 2013, observándose un decremento de 10,42%.

Las Cuentas por Cobrar a relacionadas han pasado de US\$ 85.803 en el 2012 a ser US\$75.196 en el 2013, observándose una disminución de 12,36%.

El total del Activo Corriente tiene una variación negativa de US\$ 21.739, representando un decremento en términos porcentuales de 1,82%, pasando de US\$1.195.079 en el año 2012 a US\$ 1.173.340 en el año 2013.

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 un incremento de 4,12%; pasando de US\$ 2.744.227 en el 2012 a US\$ 2.857.325 en el 2013.

El total del Activo tiene una variación positiva de 2,31%, pasa de US\$ 3.958.233 en el 2012 a US\$ 4.049.591 en el 2013.

PASIVO

Pasivo Corriente:

El Pasivo Corriente para el año 2013 presenta un incremento de US\$103.239 representando una variación porcentual de 44,80%, pasan de US\$ 230.448 en el 2012 a US\$ 333.687 en el 2013.

Las Cuentas por pagar a Relacionadas representan el 37,29% del Pasivo Corriente, con un valor de US\$ 124.420; las otras cuentas por pagar representan el 26,03%, con un valor de US\$86.867.

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\$ 120.268.

El total del Pasivo tiene una variación positiva de 25,10%, pasa de US\$ 362.887 en el 2012 a US\$ 453.955 en el 2013.

PATRIMONIO

Las cuentas patrimoniales han experimentado un incremento de 0,01%, es decir US\$290 en relación al año anterior, alcanzando el total de US\$ 3.595.636 en el 2013, frente a US\$ 3.595.345 del año 2012.

INDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)

Capital de trabajo:

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2013 se presenta con un valor de US\$ 839.653 mientras que en el año 2012 presentó el valor de US\$ 964.630.

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\$3,52 en su Activo Corriente.

Endeudamiento:

El índice de endeudamiento con terceros que mantiene la empresa, se incrementa en este año, siendo en el año 2013 el 11,21% mientras que en el año 2012 fue 9,17%. Esto nos indica que la compañía ha financiado el 11% de sus activos con recursos de terceros, siendo lo demás soportado con recursos propios.

Rentabilidad:

Margen sobre las ventas: Al tratarse de una empresa que brinda servicios, la utilidad operativa generada para el año 2013 es del 1,91%, mientras que en el año 2012 fue 8,47%.

El retorno de inversión sobre el patrimonio de la empresa para el año 2013 es de 0,01%; mientras que el retorno sobre los activos totales, es 0,01%.

Índices de Ejecutoria:

Las cuentas por cobrar clientes de la empresa presentan una rotación de 1.73 veces al año, es decir la empresa para el año 2013 muestra un tiempo promedio de recuperación de cartera de 211 días.

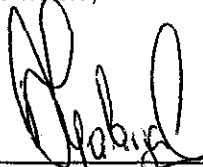
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Analizando el Estado de Flujos de Efectivo, se puede concluir que los recursos económicos de INMOBILIARIA CERMOSA S. A. fueron generados por las Actividades de Operación y aplicados para actividades de Inversión y Financiamiento.

La contabilidad es llevada de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y sus registros están debidamente documentados, por lo que las cifras constantes en el Estado del Resultado Integral y en el Estado de Situación Financiera, 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 2013.

Atentamente,



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

ANEXO 1

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.					
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (expresado en US \$)					
	2013	%	2012	%	VARIACIÓN
					Valores %
VENTAS NETAS	1,599,730	100.00%	1,461,010	100.00%	138,720 9.49%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	1,569,216	98.09%	1,337,257	91.53%	231,959 17.35%
UTILIDAD OPERATIVA	30,514	1.91%	123,753	8.47%	-93,239 -75.34%

GASTOS FINANCIEROS	0	0.00%	5	0.00%	-5 -100.00%
OTROS EGRESOS	7,469	0.47%	5,087	0.35%	2,382 46.82%
OTROS INGRESOS	14,416	0.90%	39,108	2.68%	-24,693 -63.14%
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	37,461	2.34%	157,769	10.80%	-120,308 -76.26%
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	5,619	0.35%	23,665	1.62%	-18,046 -76.26%
IMPUESTO A LA RENTA	31,552	1.97%	41,844	2.86%	-10,293 -24.60%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	290	0.02%	92,259	6.31%	-91,969 -99.69%
10% RESERVA LEGAL	0	0.00%	9,226	0.63%	-9,226 -100.00%
UTILIDAD DISPONIBLE A ACCIONISTAS	290	0.02%	83,033	5.68%	-82,743 -99.65%

(Handwritten signature)

ANEXO 2

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.						
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (expresado en US \$)						
	2013	%	2012	%	VARIACION	
					Valor	%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	95,183	2.35%	33,682	0.85%	61,501	182.60%
CLIENTES COMERCIALES	926,287	22.87%	1,034,055	26.12%	-107,768	-10.42%
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	75,196	1.86%	85,803	2.17%	-10,607	-12.36%
ANTICIPO A PROVEEDORES	6,429	0.16%	12,978	0.33%	-6,549	-50.46%
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	64,461	1.59%	22,313	0.56%	42,148	188.90%
ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	5,783	0.14%	6,248	0.16%	-465	-7.43%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1,173,340	28.97%	1,195,079	30.19%	-21,739	-1.82%
INVERSIONES EN ACCIONES	18,927	0.47%	18,927	0.48%	0	0.00%
PROPIEDADES Y EQUIPOS	2,857,325	70.56%	2,744,227	69.33%	113,097	4.12%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2,876,252	71.03%	2,763,154	69.81%	113,097	4.09%
TOTAL ACTIVO	4,049,591	100.00%	3,958,233	100.00%	91,358	2.31%
SOBREGIROS BANCARIOS	0	0.00%	9,750	0.25%	-9,750	-100.00%
PROVEEDORES	812	0.02%	0	0.00%	812	#DIV/0!
RELACIONADAS	124,420	3.07%	28,489	0.72%	95,931	336.72%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	86,867	2.15%	106,431	2.69%	-19,564	-18.38%
PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	60,476	1.49%	22,223	0.56%	38,253	172.13%
PROVISIONES SOCIALES	61,112	1.51%	63,555	1.61%	-2,443	-3.84%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	333,687	8.24%	230,448	5.82%	103,239	44.80%
BENEFICIOS DEFINIDOS	120,268	2.97%	132,439	3.35%	-12,171	-9.19%
TOTAL PASIVO LARGO PLAZO	120,268	2.97%	132,439	3.35%	-12,171	-9.19%
TOTAL PASIVO	453,955	11.21%	362,887	9.17%	91,068	25.10%
CAPITAL	85,000	2.10%	85,000	2.15%	0	0.00%
SUPERAVIT	639,217	15.78%	639,217	16.15%	0	0.00%
RESERVAS	519,508	12.83%	519,508	13.12%	0	0.00%
RESULTADOS ANTERIORES	2,351,620	58.07%	2,268,587	57.31%	83,034	3.66%
RESULTADOS EJERCICIO	290	0.01%	83,033	2.10%	-82,743	-99.65%
TOTAL PATRIMONIO	3,595,636	88.79%	3,595,345	90.83%	290	0.01%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4,049,591	100.00%	3,958,233	100.00%	91,358	2.31%

ANEXO 3

INMOBILIARIA CERMOSA S. A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2013	2012
CAPITAL DE TRABAJO	839,653	964,630
LIQUIDEZ	3.52	5.19
ENDEUDAMIENTO	11.21%	9.17%
MARGEN SOBRE VENTAS	1.91%	8.47%
RETORNO DE INVERSIÓN / PATRIMONIO	0.01%	2.36%
RETORNO SOBRE ACTIVOS	0.01%	2.10%
ROTACIÓN DE CARTERA	1.73	1.41
DÍAS DE COBRO DE CARTERA	211	258

(Handwritten signature)

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012
(en US dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros a clientes	1.707.498	1.344.749
Pagos a proveedores y empleados	(1.393.766)	(1.306.779)
Impuesto a la renta	(4.363)	(41.844)
Intereses pagados, neto	1	(1.295)
<i>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación</i>	<i>309.370</i>	<i>(5.169)</i>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
<i>Efectivo proveniente de:</i>		
Otros ingresos recibidos	1.004	-
<i>Efectivo usado en:</i>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(215.478)	(37.868)
Incremento de inversiones	-	(2.799)
Otros pagos efectuados	(7.469)	-
<i>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión</i>	<i>(221.944)</i>	<i>(40.667)</i>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
<i>Efectivo proveniente de:</i>		
Préstamos a corto plazo	-	9.750
<i>Efectivo usado en:</i>		
Préstamos a largo plazo	(9.750)	-
Pago Jubilación Patronal y desahucio	(16.176)	-
<i>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento</i>	<i>(25.925)</i>	<i>9.750</i>
<i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes</i>	<i>61.501</i>	<i>(36.086)</i>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	33.682	69.768
Efectivo y equivalentes al final del año	95.183	33.682

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012
(en US dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado integral del ejercicio	291	83.034
<i>Ajustes por partidas distintas al efectivo y actividades de operación:</i>		
Gasto por depreciaciones	101.275	90.561
Provisión para jubilación patronal	4.005	25.482
Participación a trabajadores	5.619	23.665
Impuesto a la renta	31.552	41.844
Reserva legal	-	9.226
Otros ingresos	(14.416)	(39.085)
Otros gastos	7.469	5.087
	<u>135.504</u>	<u>156.780</u>
Variaciones en los componentes del capital de trabajo:		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a clientes	107.768	(131.072)
(Aumento) disminución de impuestos anticipados	(4.363)	(49.330)
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores y empleados	70.171	(64.581)
	<u>173.576</u>	<u>(244.983)</u>
 Efectivo proveniente (usado) en las operaciones	<u>309.370</u>	<u>(5.169)</u>