LA HIPOTECARIA S.A.

Estados Financieros
Por el año terminado en Diciembre 31, 2012
Con Informe de Comisario

INFORME DE COMISARIO

A la Junta General de Accionistas y Directorio de "LA HIPOTECARIA S.A."

En cumplimiento con lo dispuesto en el artículo No. 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No. 92.1.4.3.0014 de la Superintendencia de Compañías del 18 de Septiembre de 1992 y en mi calidad de Comisario Principal de "LA HIPOTECARIA S.A.", rindo a ustedes mi informe sobre la razonabilidad y suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Administración en relación con la marcha de la Compañía por el año terminado al 31 de Diciembre del 2012.

Consideré durante mi trabajo las Normas Internacionales de Información (NIIF) de acuerdo a lo establecido en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008.

He examinado el Balance General al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes Estado de Resultado Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo del Efectivo y las Notas a los Estados Financieros por el ejercicio terminado en esa misma fecha, a través de los documentos con los anexos puestos a mi conocimiento por la Administración de LA HIPOTECARIA S.A.

Los mencionados Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de "LA HIPOTECARIA S.A.". Mi responsabilidad como Comisario, es la de expresar una opinión sobre los mismos basados en mi revisión breve y conceptual de los registros contables, sus documentos de soporte y demás documentación de la sociedad y de otra índole que respalde el movimiento operacional de la Compañía durante el período examinado.

1 PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Hasta el 31 de diciembre de 2011, ***LA EMPRESA LA HIPOTECARIA HIPOTECASA S.A.***, ha preparado sus estados financieros de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). La Compañía adoptó las NIIF a partir del ejercicio 2012, para lo cual se ha aplicado la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de la Normas Internacionales de información Financiera" en la determinación de los balances de apertura al 1° de enero de 2011, fecha de transición a las NIIF.

La implementación de la NIIF 1 implica la aplicación retroactiva de todas las normas NIIF al 1° de enero de 2011, incluyendo ciertas excepciones obligatorias y exenciones opcionales definidas por la norma. Adicionalmente, la norma requiere la presentación de conciliaciones del patrimonio y los resultados entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) reportados públicamente y las NIIF de la apertura y ejercicio de transición.

Exigir de los administradores la entrega de un balance mensual de comprobación;

Desde cuando fui designado hasta diciembre del 2012, la administración me ha entregado los balances de comprobación.

Examinar en cualquier momento y una vez cada tres meses, por lo menos, los libros y papeles de la compañía en los estados de caja y cartera;

Los informes de los estados de caja y cartera del 2012, fueron entregados y debidamente respaldados por la compañía.

Revisar el balance y la cuenta de pérdidas y ganancias y presentar a la junta general un informe debidamente fundamentado sobre los mismos;

El Balance General al 31 de diciembre del 2012, y los correspondientes Estados: de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio, de Flujo del Efectivo y las Notas a los Estados Financieros por el ejercicio terminado en esa misma fecha, fueron revisados con sus respectivos anexos y notas, de cuyo análisis nace el presente informe.

Convocar a juntas generales de accionistas en los casos determinados en esta Ley;

De las revisiones realizadas la junta de accionistas se reunió bajo la modalidad de junta universal, no requiriendo por tanto la convocatoria previa.

Del Cumplimiento de la Administración:

La Administración de la Compañía ha cumplido en su gestión con lo resuelto en las disposiciones emitidas durante el ejercicio 2012 por la Junta General de Accionistas y del Directorio, así como las normas legales y reglamentarias vigentes, no pudiendo determinar desviaciones al respecto.

La Compañía dispone del Libro de Acciones y Accionistas, los mismos que se encuentran actualizados de acuerdo con las disposiciones legales vigentes y por ende están en concordancia especialmente con los artículos 246, 176 y 177 de la Ley de Compañías, Codificada y publicada en el Registro Oficial No. 312 del 5 de Noviembre de 1999. Las convocatorias y los expedientes de las Juntas Generales de Accionistas, se efectuaron de acuerdo con las disposiciones societarias vigentes.

Del Control Interno:

Los Administradores han establecido un sistema de Control Interno suficiente, que tomado en su conjunto, permite tener una seguridad razonable para cumplir con los objetivos del mismo que son la de salvaguardar contra pérdidas por disposiciones o usos no autorizados y de que las operaciones se ejecutan de acuerdo con las disposiciones emitidas.

De las Bases de Presentación y Políticas Contables:

El Balance General al 31 de Diciembre del 2012 fue preparado de conformidad con lo establecido en disposiciones legales.

El Estado de Resultado Integral está presentado a sus costos históricos

Las políticas contables de la Compañía son las establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas.

Las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros, son las siguientes:

Reconocimiento de Ingresos y Costos: Se registran en base a la emisión de las facturas a los clientes y a la entrega de los bienes y servicios prestados, los mismos son reconocidos en los periodos en que se realizan e incurren.

Valuación de Propiedades y Equipo: Se registran al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con la técnica contable, la cía., utiliza el método de línea recta, en función de los años de vida útil del bien.

Participación a Trabajadores: Las provisiones para participación de trabajadores están constituidas por la Compañía, de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 15% y son registradas con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

Impuesto a la Renta: De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 23% sobre las utilidades sujetas a distribución.
La compañía ha aplicado esta norma para la determinación del impuesto a la renta con respectiva conciliación tributaria.

Del Aspecto Financiero:

Los Balances al 31 de Diciembre del 2012 presentados han sido elaborados con la aplicación y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIFF, mismas cifras que guardan correspondencia con los expresados en los registros contables.

LA HIPOTECARIA S.A. ha cumplido con las disposiciones legales en el proceso de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera de acuerdo a los siguientes informes requeridos por la Superintendencia de Compañías:

- Plan de implementación de NIIF
- Conciliación del Patrimonio del 2010
- Conciliaciones del juego de Estados Financieros de NEC a NIIF 2010-2011

En tal virtud las cifras de los Estados Financieros a diciembre del 2012, bajo Normas de Internacionales de Información financiera describen a continuación:

LA HIPOTECARIA S.A.

A C T I V O S	**2012**	**2011**
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4,583.34	4,974.76
Activos financieros	233,941.23	200,045.13
Inventarios	-	
Servicios y otros pagos anticipados	152,270.15	30,347.54
Activos por impuestos corrientes	8,915.01	4,759.99
Total Activos Corrientes:	**399,709.73**	**240,127.42**
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedad, planta y equipo	4,414.06	4,414.06
Total Activo no Corriente	**4,414.06**	**4,414.06**
TOTAL ACTIVOS	**404,123.79**	**244,541.48**

PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras	14,544.86	3,915.63
Cuentas y documentos por pagar	56,154.67	179,730.48
Provisiones	52,945.11	10,974.05
Otras obligaciones corrientes	18,795.46	3,610.60
Otros pasivos corrientes	120,194.77	
Total Pasivo Corriente	262,634.87	198,230.76
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones Financieras	46,218.29	57,084.09
Provisiones por beneficios a empleados	36,881.00	27,797.00
Anticipos de clientes	-	
Total Pasivo no Corriente	83,099.29	84,881.09
TOTAL PASIVOS	**345,734.16**	**283,111.85**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
	58,389.63	**-38,570.37**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	**404,123.79**	**244,541.48**

	LA HIPOTECARIA S.A.
	2,012
Ingresos	357,312.79
Costo de ventas	
Utilidad bruta en ventas	357,312.79
Gastos de operación:	
Administración y Ventas	360,687.96
Provisiones por beneficios empleados	9,084.00
Depreciaciones y Amortizaciones	
Utilidad en operación	**-12,459.17**
Otros ingresos (egresos):	
Financieros	
Otros, neto	9,419.17
Total otros ingresos (egresos)	9,419.17
Utilidad antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta	**-3,040.00**
Participación a trabajadores	
Impuesto a las ganancias	
Perdida neta	**-3,040.00**

RESULTADOS: La HIPOTECARIA S.A. al cierre del año 2012 tubo, pérdida de US $ 3. 040,00

Del Aspecto Tributario:

Durante el año 2012, la Compañía cumplió el deber formal de ser agente de retención en la fuente del Impuesto a la Renta y del Impuesto al Valor Agregado; y, el ser agente de percepción del Impuesto al Valor Agregado, presentando todas las declaraciones exigidas por la Administración Tributaria de conformidad con lo establecido en la Ley.

Dejo expresa constancia por la colaboración de los funcionarios y empleados de la Compañía que me presentaron todas las facilidades para el cumplimiento de mis funciones, así como las consideraciones que debe tomar la administración para mantener y mejorar la situación financiera y administrativa de la compañía con respecto al ejercicio anterior.

Mi examen fue realizado conforme las normas y principios de auditoría, determinando que los Estados Financieros, los criterios y políticas contables seguidos por la Compañía son adecuados y guardan consistencia con el ejercicio anterior, lo que proporciona una base razonable de opinión, por lo que declaro haber cumplido, en lo que es aplicable, con las atribuciones y obligaciones que me competen según lo dispuesto en el artículo 279 de la Ley de Compañías Codificada. La información presentada por la Administración refleja en forma razonable todos los aspectos importantes la situación financiera LA HIPOTECARIA S.A. al 31 de Diciembre del 2012, y considero que el desenvolvimiento de la Compañía a esta fecha está ajustado a las normas de una buena administración.

PARRAFO DE ENFASIS

A pesar de haber realizado un aporte por parte de uno los socios por un valor de US 100.000,00 y haberlo reflejado como otras reservas dentro del Patrimonio con la finalidad de mejorar la posición financiera de la compañía, las pérdidas recurrentes durante los últimos años y la depuración de los balances en el proceso de Implementación de NIIF ha degenerado en que el patrimonio de LA HIPOTECARIA se reduzca nuevamente.

Dejo a consideración de los señores accionistas, el presente informe, suscribiéndome

ANALISIS FINANCIERO

LA HIPOTECARIA S.A.

RAZON CORRIENTE	**ACTIVO CORRIENTE**	**399,709.73**	**1.52**
	PASIVO CORRIENTE	**262,634.87**	

Comentario
La razón corriente esta sobre el promedio es un indicador positivo y favorece a la Compañía
LA HIPOTECARIA S.A.

CAPITAL DE TRABAJO **CAPITAL DE TRABAJO =** **ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE**

399,709.73 - 262,634.87 = 137,074.86

Comentario
El Capital de trabajo es positivo lo cual debería contribuir al buen desempeño de la compañía satisfactorias.

PRUEBAS ÁCIDA	**ACTIVO CORRIENTE - INVENTARIOS**	**399,709.73**	**-**	**1.52**
	PASIVO CORRIENTE		**262,634.87**	

Comentario
La HIPOTECARIA S.A., no maneja INVENTARIOS
Sin embargo la relación de este indicador es positiva para la empresa.

Atentamente,

CPA Ing. Byron Tamayo G.
Comisario
CCCP 23522