

LA HIPOTECARIA S.A.

Estados Financieros
Por el año terminado en Diciembre 31, 2013
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 2013.

Consideraré 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 2013, 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 2013, 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 2013, 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 2013, 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 2013 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 2013, 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.

Impuesto a la Renta: De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se establece en el 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. La compañía ha aplicado esta norma para la determinación del impuesto a la renta con respectiva conciliación tributaria.

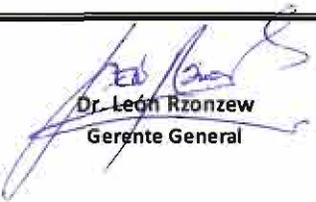
Del Aspecto Financiero:

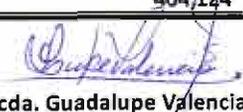
Los Balances al 31 de Diciembre del 2013 presentados, han sido elaborados con la aplicación y de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIFF, mismas cifras que guardan correspondencia con los expresados en los registros contables.



LA HIPOTECARIA S.A.
Balance General
(Expresado en dólares)

Diciembre 31,	2013	2012
Activos		
Activo corriente:		
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	34,361	4,583
Activos Financieros	149,846	233,941
Servicios y Otros pagos Anticipados	70,396	152,270
Activos por Impuestos Corrientes	15,432	8,915
Total activo corriente	270,034	399,710
Activo no Corriente		
Propiedad Planta y Equipo	11,942	4,414
Total Activo Fijo	11,942	4,414
Otros Activos		
Activos por Impuestos Diferidos	29,165	0
Derechos de Uso de Espacio de Sepultura	2,521,750	0
Total Activos no corrientes	2,550,915	0
Total Activos	2,832,890	404,124


Dr. León Rzonzew
Gerente General


Lcda. Guadalupe Valencia
Contadora

dp

LA HIPOTECARIA S.A.
Balance General
(Expresado en dólares)

Pasivos

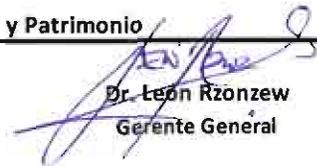
Pasivo corriente:		
Obligaciones con Instituciones Financieras	22,118	14,545
Anticipos de clientes	225,270	0
Cuentas y Documentos por pagar	49,453	56,155
Provisiones	7,109	52,945
Otras Obligaciones Corrientes	78,548	18,795
Otros Pasivos Corrientes	26,690	120,195
Total pasivo corriente	409,187	262,635
Pasivo NO corriente		
Obligaciones Financieras	447,079	46,218
Cuentas y Documentos por pagar L/P	1,629,690	0
Provisiones por Beneficios a Empleados	43,467	36,881
Total pasivo NO corriente	2,120,236	83,099
Total pasivos	2,529,423	345,734

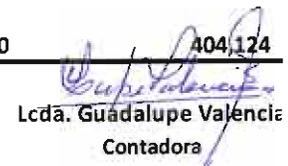
Patrimonio de los accionistas:

Capital Social	160,000	160,000
Reserva Legal	11,440	11,440
Reserva Facultativa	10,128	10,128
Otras Reservas	100,000	100,000
Superávit Valuac. Derechos de Uso de Espacios de Sepultura	492,232	0
Pérdidas Acumuladas	(138,125)	(138,125)
Resultados Acumulados NIIF	(85,053)	(85,053)
Utilidad /Pérdida del ejercicio	(247,154)	0

Total patrimonio de los accionistas	303,467	58,390
--	----------------	---------------

Total Pasivo y Patrimonio	2,832,890	404,124
----------------------------------	------------------	----------------


Dr. Leon Rzonzew
Gerente General


Lcda. Guadalupe Valencia
Contadora



LA HIPOTECARIA S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS INTEGRAL
(Expresado en dólares)

	2013	2012
INGRESOS		
VENTAS	361,207	357,313
(-) COSTO DE VENTAS	-	-
(=) UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	<u>361,207</u>	<u>357,313</u>
(-) GASTOS DE OPERACIÓN		
(-) GASTOS DE ADMINSTRACION Y VENTAS	<u>603,909</u>	<u>369,772</u>
(=) UTILIDAD OPERACIONAL	<u>(242,702)</u>	<u>(12,459)</u>
(+/-) OTROS INGRESOS/GASTOS	<u>4,452</u>	<u>9,419</u>
(=) RESULTADO INTEGRAL	<u>(247,154)</u>	<u>(3,040)</u>
ANTES DE IMPUESTOS		
15% PARTICIPACION TRABAJADORES		-
23% IMPUESTOS A LA RENTA		-
(=) UTILIDAD/PÉRDIDA A FAVOR DE ACCIONISTAS	<u>(247,154)</u>	<u>(3,040)</u>


Dr. León Rzonzew
Gerente General


Lcda. Guadalupe Valencia
Contadora



LA HIPOTECARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otras Reservas	SUPERAVIT VALLIAC DERECHOS DE USO ESPACIOS DE SEPULTURA	Pérdidas Acumulada	Resultados por la Aplicación de NIIF por primera vez	Utilidad/Pérdida del Ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero del 2012	160,000	11,440	10,128	100,000		(138,125)	(85,053)	58,390	
Utilidad / Pérdida del año								(247,154)	
Transferencias					492,232			492,232	
Dividendos dedarados									
Aumento (disminucion)									
Saldo al 31 de diciembre del 2013	160,000	11,440	10,128	100,000	492,232	(138,125)	(85,053)	303,467	

Ver notas a los estados financieros


Lcda. Leonor Rinze
Contadora General

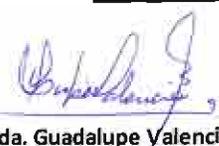

Lcda. Guadalupe Valencia
Contadora General



LA HIPOTECARIA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares americanos)

	<u>2013</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>	
Recibido de Clientes	502,382
Pagado a proveedores y empleados	(614,841)
Costos financieros	(4,452)
Otros Ingresos	-
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>(116,912)</u>
 <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>	
Adiciones netas propiedad y equipos	<u>(1,883,861)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(1,883,861)</u>
 <u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>	
Obligaciones Bancarias	<u>2,030,550</u>
Efectivo neto utilizado es actividades de financiamiento	<u>2,030,550</u>
 CAJA Y EQUIVALENTES:	
Incremento neto durante el año	29,778
Saldo al inicio del año	<u>4,583</u>
Saldo al final del año	<u>34,361</u>


Dr. León Rzonzew
Gerente General


Lcda. Guadalupe Valencia
Contadora General.



RESULTADOS:

La HIPOTECARIA S.A. al cierre del año 2013 tubo, pérdida de US \$ 247.153,72

Del Aspecto Tributario:

Durante el año 2013, 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 2013, y considero que el desenvolvimiento de la Compañía a esta fecha está ajustado a las normas de una buena administración.

Asuntos de Énfasis

1. La Hipotecaria Reconoció, como una cuenta de Otros Activos la cuenta "Derechos de Uso de Espacio de Sepultura" por un valor de US \$ 2'521.750,00, la misma que se irá amortizando durante la vida del proyecto.

Así mismo en el Pasivo a Largo Plazo (No corriente) reconoció la cuenta "Obligación Derecho de Uso Espacio de Sepultura" por un Valor de US \$ 1'511.325,42

Finalmente en el Patrimonio reconoció la cuenta "Superávit Valuación Derechos de Uso de espacio de Sepultura" por un Valor de US \$ 492.231.50

Según explicación de la Administración de la Hipotecaria S.A., para asentar estos registros contables se realizó el correspondiente avalúo por parte de un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, así como el respectivo estudio técnico.

A juicio del Comisario el Pasivo Largo Plazo "Obligación Derecho de Uso Espacio de Sepultura" debe contabilizarse como un "Pasivo Diferido", el mismo se vaya devengando en el tiempo.

2. Como se explica ampliamente en el Informe de Gerente del año 2013 existió la generación de nuevos negocios lo cual va a contribuir favorablemente a la operación de la Hipotecaria S.A.

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

ANALISIS FINANCIERO

LA HIPOTECARIA S.A.

RAZON CORRIENTE	$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$	$\frac{270,034.22}{409,187.19}$	0.66
-----------------	---	---------------------------------	------

Comentario

No cumple con el estadar que debería ser por cada dólar de pasivo un dólar de activo

CAPITAL DE TRABAJO	CAPITAL DE TRABAJO =	ACTIVO CORRIENTE - PASIVO CORRIENTE	
		$270,034.22 - 409,187.19 =$	(139,152.97)

Comentario

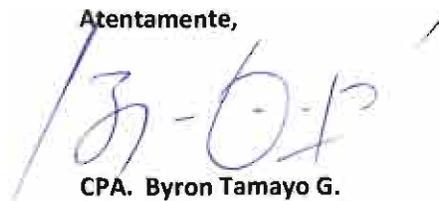
El Capital de trabajo es deficitario y no contribuye a la gestión de la empresa.

PRUEBAS ÁCIDA	$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE - INVENTARIOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}}$	$\frac{270,034.22}{409,187.19}$	-	0.66
---------------	---	---------------------------------	---	------

Comentario

La empresa no maneja Inventarios, Indistintamente el indicador está por debajo del promedio

Atentamente,



CPA. Byron Tamayo G.
Comisario
CCCP 23522

