



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
CIMERCONSA S.A.

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de CIMERCONSA S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los correspondientes estados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

2. La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión con salvedad.

Al 31 de diciembre del 2012, la compañía tiene registrado Inversiones temporales en el Estado de Situación por US\$ 100.903,00 que la administración no les fue posible proporcionarnos la documentación que respalde dicha transacción por lo que constituye una desviación de las Normas Internacionales de Información Financiera.



Opinión

4. En nuestra opinión, excepto por los efectos de los asuntos descritos en el párrafo sobre la base para opinión con salvedad, los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de CIMERCONSA S.A al 31 de diciembre del 2012, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF Pymes.

Párrafo de énfasis

5. Tal como se menciona en la nota 2, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2012 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF Pymes. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 y saldos del estado de situación al 31 de diciembre del 2011 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2012

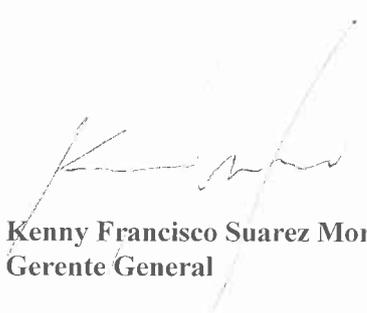
Las cifras al inicio y al final del periodo de transición que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme NIIF, no fueron auditadas por nosotros ni por otros auditores.

SC-RNAE 2 – 396
Diciembre 2 del 2013

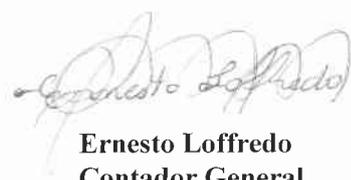
Victor R. Vera
Socio
Registro # 0.5844

CIMERCONSA S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**
(Expresados en U. S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u> NO AUDITADO	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	103,109	3,131	800
Cuentas por cobrar		425	53,816	
Otros activos corrientes		<u>252</u>	<u>47,340</u>	
Total activos corrientes		<u>103,786</u>	<u>104,287</u>	<u>800</u>
PROPIEDADES:				
5				
Terrenos		450,000	1,120,000	
Muebles y Enseres y Eq. de Oficina		757	754	
Equipos de Computación		<u>464</u>	<u>468</u>	
Total		451,221	1,121,222	
Menos depreciación acumulada		<u>(0)</u>	<u>(0)</u>	
Propiedades, neto		<u>451,221</u>	<u>1,121,222</u>	
OTROS ACTIVOS				
Otros Activos		<u>1,519</u>	<u>424</u>	
TOTAL		<u>556,526</u>	<u>1,225,933</u>	<u>800</u>



Kenny Francisco Suarez Morales
Gerente General



Ernesto Loffredo
Contador General
Reg. 18505

Ver notas a los estados financieros

CIMERCONSA S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresados en U. S. dólares)

<u>PASIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2012</u>	<u>2011</u> NO AUDITADO	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar		<u>593</u>	7,824	
Total pasivos corrientes		<u>593</u>	<u>7,824</u>	
 PASIVO A LARGO PLAZO				
	6			
Accionistas			122,309	
Cuentas por Pagar L/P			<u>1,095,000</u>	
Total pasivos no corriente			<u>1,217,309</u>	
 PATRIMONIO:				
	7			
Capital social		800	800	800
Aportes futura capitalización		<u>555,133</u>	-	
Total patrimonio		<u>555,933</u>	<u>800</u>	<u>800</u>
TOTAL		<u>556,526</u>	<u>1,225,933</u>	<u>800</u>


Kenny Francisco Suarez Morales
Gerente General


Ernesto Loffredo
Contador General
Reg. 18505

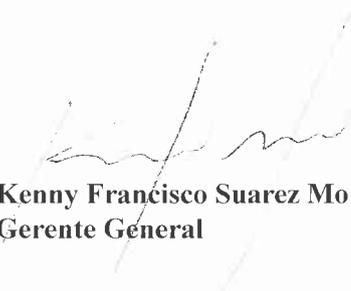
Ver notas a los estados financieros

CIMERCONSA S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS			
COSTOS :			
Utilidad Bruta			
GASTOS:			
Administrativos			
Ventas			
Financieros			
Total Gastos			
UTILIDAD (PERDIDA)ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		_____	_____
IMPUESTO A LA RENTA			
UTILIDAD (PERDIDA)DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL		_____	_____


Kenny Francisco Suarez Morales
Gerente General


Ernesto Loffredo
Contador General
Reg. 18505

Ver notas a los estados financieros

CIMERCONSA S.A.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Aporte Capitalizac</u>	<u>Resultados Acum.</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2011 NO AUDITADO	800	-	-	-	800
Aumento Aporte Utilidad neta					
Diciembre 31, 2011 NO AUDITADO	800	-	-	-	800
Utilidad neta Otros			555,133		555,133
Diciembre 31, 2012	800	-	555,133	-	555,923


Kenny Francisco Suarez Morales
Gerente General


Ernesto Loffredo
Contador General
Reg. 18505

Ver notas a los estados financieros

CIMERCONSA S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u> NO AUDITADO
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	-	-
Pagado a proveedores	93,248	(93,332)
Otros , neto	-	-
Efectivo neto utilizado (proveniente) en actividades de operación	<u>93,248</u>	<u>(93,332)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, neto	668,906	(1,121,646)
Otros activos	-	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	668,906	(1,121,646)
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Obligaciones a largo plazo	(1,217,309)	1,217,309
Inversiones Temporales	(100,904)	-
Aportes de accionistas	<u>555,133</u>	-
Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento	<u>(763,080)</u>	<u>1,217,309</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento (disminución) neto durante el año	(926)	2,231
Saldos al comienzo del año	<u>3,131</u>	<u>800</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>2,205</u>	<u>3,131</u>

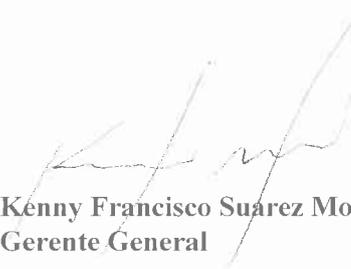
(Continúa...)

CIMERCONSA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (CONTINUACION...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta		
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades		
Otros créditos		
Cambios en activos y pasivos:		
Inventarios		
Cuentas por cobrar otras	100,479	(101,156)
Cuentas por pagar	(7,231)	7,824
Total ajustes	<u>93,248</u>	<u>(93,332)</u>
EFFECTIVO NETO UTILIZADO (PROVENIENTE) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>93,248</u>	<u>(93,332)</u>


Kenny Francisco Suarez Morales
Gerente General


Ernesto Loffredo
Contador General
Reg. 18505

Ver notas a los estados financieros

CIMERCONSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

CIMERCONSA S.A., fue constituida en la ciudad de Santiago de Guayaquil en julio 23 de 2007 y su actividad principal es Construcción y Comercialización de Viviendas, Residencias y Condominios. Su domicilio está ubicado en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, ciudadela La Garzota calle Agustín Freire Solar 30 y Eloy Velásquez Manzana 32.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Estado de Cumplimiento – Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Pymes (“NIIF Pymes”).

El estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2011, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de CIMERCONSA S.A., al 31 de diciembre del 2011, los cuales fueron emitidos por la Compañía con fecha marzo del 2012, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

Estos estados financieros excepto por lo indicado en la nota 3, presentan razonablemente la posición financiera de CIMERCONSA S.A., al 31 de diciembre del 2012, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF Pymes, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Bases de Preparación – Los estados financieros de CIMERCONSA S.A., comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera Pymes (“NIIF Pymes”).

Activos financieros: Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes y las cuentas por cobrar. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

Provisión para cuentas incobrables: Periódicamente, la Administración de la Compañía realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar – comerciales, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja debitando de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación.

Para el 2012 no se estableció esta provisión debido a que la cartera de clientes es sumamente baja y no se consideró necesario.

Propiedades:

Medición en el momento del reconocimiento inicial - Las partidas de propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Medición posterior al reconocimiento inicial - Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales - El costo de las propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, las vidas útiles y valores residuales usados en el cálculo de la depreciación:Item

Vida útil (en años)		Valor residual
Muebles y enseres	10	Sin valor residual
Equipos de oficinas	10	Sin valor residual
Equipos de computación	3,33	Sin valor residual

Retiro o venta de propiedades - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Cuentas por Pagar – Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como gastos financieros y se calcula utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

3. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2009, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el

Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2011:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establecen en la NIIF 1.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bancos	2,205	3,131
Inversiones corrientes	100,904	
	<u>103,109</u>	<u>3,131</u>

Al 31 de diciembre del 2012, bancos representa saldos en cuentas corrientes, y las inversiones corresponde a depósitos plazo fijo de 90 días.

5. PROPIEDADES, NETO

Los movimientos de las propiedades durante los años 2012 y 2011 fueron como sigue:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldos al inicio del año	1,221,222	
Adquisiciones		1,221,222
Transferencia (1)	(670,000)	
Saldos al final del año	<u>451,222</u>	<u>1,121,222</u>

(1) Corresponde a terrenos que fue utilizado para cancelar obligaciones a largo plazo, ver nota 6

6. OBLIGACIONES A CORTO PLAZO

	Al 31 de diciembre del	
	2012	2011
Cuentas por pagar L/P	(1)	1,095,000
Prestamos accionistas	(2)	122,309
Total		1,217,309

(1) Corresponde a un Crédito directo que fueron cancelados con terrenos y aportaciones de los accionistas en el 2012.

(2) Préstamos a accionistas no generan ningún tipo de interés que fueron transferidos como aportación de capital

7. PATRIMONIO

Capital Social – Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$ 1,00

Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

8. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros (Agosto 12 del 2013) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjunto