

INMOBILIARIA CERMOSA S.A

INFORME DE AUDITORES EXTERNOS

EJERCICIO ECONÓMICO 2012

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$.	Dólares estadounidenses.
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 01 de abril del 2013

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.

Informe sobre los estados financieros

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

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmobiliaria Cermosa S.A., 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 necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, 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 entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración 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 expresar nuestra opinión de auditoría.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CÍA. LTDA

AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

Quito, 01 de abril del 2013

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Cermosa S.A., al 31 de diciembre del 2012, y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asunto que requiere énfasis

5. Sin calificar nuestra opinión, informamos según se explica con más detalle en la Nota 2a a los estados financieros adjuntos en la que la Administración de la Compañía explica que en el año 2012 la Compañía, adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) cuyos efectos se detallan en la Nota 3.

Paredes Santos & As

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.

No. De registro en la
Superintendencia de
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes

Dr. Luis Paredes
Socio

No. de Registro Nacional
De Contadores: 8376

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	DICIEMBRE 31 <u>2012</u>	DICIEMBRE 31 <u>2011</u>	ENERO 1 <u>2011</u>
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	33,682	69,768	31,386
Cuentas y documentos por cobrar				
Clientes comerciales	6	1,034,056	890,152	760,348
Relacionadas	7	85,803	112,828	134,432
Anticipos a proveedores		13,477	5,204	14,589
Otras cuentas por cobrar	8	21,813	15,893	26,795
Activo por impuestos corrientes		6,248	3,303	4,119
Total del activo corriente		<u>1,195,079</u>	<u>1,097,148</u>	<u>971,669</u>
INVERSIONES EN ACCIONES	9	18,926	16,127	16,127
PROPIEDADES Y EQUIPOS	10	<u>2,744,229</u>	<u>2,796,922</u>	<u>2,860,958</u>
Total del activo		<u><u>3,958,234</u></u>	<u><u>3,910,197</u></u>	<u><u>3,848,754</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>				
PASIVO CORRIENTE				
Sobregiros bancarios		9,750	-	-
Cuentas y documentos por pagar				
Proveedores		-	137	152,285
Relacionadas	7	28,489	27,871	117,262
Otras cuentas por pagar		82,766	83,848	106,170
Pasivo por impuestos corrientes	11	22,223	68,608	15,117
Provisiones sociales	12	<u>87,220</u>	<u>108,537</u>	<u>83,083</u>
Total del pasivo corriente		<u>230,448</u>	<u>289,001</u>	<u>473,917</u>
BENEFICIOS DEFINIDOS	13	132,439	118,109	78,692
PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>3,595,347</u>	<u>3,503,087</u>	<u>3,296,145</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>3,958,234</u></u>	<u><u>3,910,197</u></u>	<u><u>3,848,754</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Referencia <u>a Notas</u>	2012	2011
INGRESOS			
Venta de servicios		<u>1,461,010</u>	<u>1,408,681</u>
		1,461,010	1,408,681
GASTOS DE OPERACIÓN			
Sueldos, beneficios sociales y otros beneficios		(807,493)	(625,419)
Honorarios		(91,075)	(80,518)
Depreciaciones		(90,561)	(91,391)
Impuestos, contribuciones y suscripciones		(64,413)	(38,455)
Seguros		(37,821)	(25,264)
Energía eléctrica, agua y comunicaciones		(62,454)	(48,981)
Servicios		(32,022)	(60,958)
Gastos de viaje		(26,869)	(21,599)
Adecuaciones y reparaciones		(69,345)	(36,830)
Útiles de oficina y limpieza		(16,851)	(27,147)
Vigilancia		(19,920)	(10,015)
Arriendos		(2,560)	(6,101)
Resultado financiero, neto		(1,295)	(72)
Otros ingresos (egresos), neto		<u>19,438</u>	<u>(3,362)</u>
		(1,303,241)	(1,076,112)
Utilidad antes de la participación de los trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta		157,769	332,569
Participación trabajadores	14	(23,665)	(54,529)
Impuesto a la renta	14	(41,844)	(71,098)
Utilidad neta del año		<u><u>92,260</u></u>	<u><u>206,942</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Reserva Facultativa</u>	<u>Reserva de Capital</u>	<u>Adopción NIIF</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2011	85,000	24,185	92,252	639,217	2,508,977	(53,486)	3,296,145
Apropiación de reservas	-	23,790	155,949	-	-	(179,739)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	206,942	206,942
Saldo al 31 de diciembre del 2011	85,000	47,975	248,201	639,217	2,508,977	(26,283)	3,503,087
Apropiación de reservas	-	9,226	214,107	-	-	(223,333)	-
Utilidad neta del año	-	-	-	-	-	92,260	92,260
Saldo al 31 de diciembre del 2012	85,000	57,201	462,308	639,217	2,508,977	(157,356)	3,595,347

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo generado por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1,317,106	1,278,877
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,326,217)	(1,087,390)
Resultado financiero, neto	(1,295)	(72)
Impuesto a la renta	(41,844)	(54,529)
Relacionadas	27,643	(67,787)
Otros Ingresos/ Egresos	<u>19,438</u>	<u>(3,362)</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	<u>(5,169)</u>	<u>65,737</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de inversión en acciones	(2,799)	-
Incremento de propiedades y equipos, neto	<u>(37,868)</u>	<u>(27,355)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(40,667)</u>	<u>(27,355)</u>
Flujos de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:		
Sobregiros bancarios	<u>9,750</u>	<u>-</u>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>9,750</u>	<u>-</u>
(Disminución) Incremento neto de efectivo	(36,086)	38,382
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	<u>69,768</u>	<u>31,386</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u><u>33,682</u></u>	<u><u>69,768</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo (utilizado en) provisto por actividades de operación	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resultado integral del año	92,260	237,897
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	90,561	91,391
Jubilación patronal y desahucio	25,482	39,417
	<u>208,303</u>	<u>368,705</u>
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	(131,072)	(87,913)
Activo por impuestos corrientes	(2,945)	816
Cuentas por pagar	(11,753)	(294,816)
Provisiones sociales	(21,317)	25,454
Pasivo por impuestos corrientes	<u>(46,385)</u>	<u>53,491</u>
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación	<u>(5,169)</u>	<u>65,737</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 17 son parte integrante de los estados financieros.