



Febrero 20 de 2014

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de **INMOBILIARIA CERMOSA S.A.**

Hemos auditado el estado de situación financiera de **INMOBILIARIA CERMOSA S.A.** al 31 de Diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados 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 importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La responsabilidad por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, corresponde a los administradores de la compañía. Esta responsabilidad incluye: cumplir con los principios de control interno y, diseñar, implementar y mantener políticas de control interno adecuadas para evitar la presentación de errores de importancia relativa, ya sea por fraude o error; también es su responsabilidad la aplicación de políticas contables apropiadas, y la adopción de estimaciones razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros que se adjuntan, basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría, las cuales exigen que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, hemos tomado en consideración el control interno imperante y pertinente a la preparación, y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las



estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Opinión

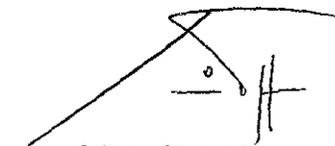
En nuestra opinión, los estados financieros que se adjuntan presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA CERMOSA S.A.** al 31 de Diciembre de 2013, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Los estados financieros de **INMOBILIARIA CERMOSA S.A.** al 31 de Diciembre de 2012, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 1 de Abril de 2013.

Sacoto & Asociados C. Ltda.


Ing. Paúl Sacoto García
Socio - Gerente General


C.P.A. Silvia Vanegas Pesántez
Socia
Registro No. 134409

Registros de la Firma:
SC-RNAE 005
C.P. N° 53

Simón Bolívar 16-78 y Miguel Heredia
Telf: (593) 7 284 2835
Fax: (593) 7 283 5415
P.O.Box: 0101620
www.sacoto.ec
Cuenca - Ecuador

Sacoto & Asociados C. Ltda. en
dependencia...

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre, 2013 y 2012
(en US dólares)

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS			
	<u>Notas</u>		
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	95.183	33.682
Cuentas por cobrar comerciales y otras, neto	5	1.032.499	1.155.149
Impuestos corrientes		45.657	6.248
		<u>1.173.340</u>	<u>1.195.079</u>
Activos no corrientes			
Inversiones	6	3.927	3.927
Propiedad, planta y equipo, neto	7	2.857.325	2.744.227
Otros activos		15.000	15.000
		<u>2.876.252</u>	<u>2.763.154</u>
Total activo		<u>4.049.591</u>	<u>3.958.233</u>
PASIVO Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras.	8	257.425	182.867
Cuentas por pagar financieras		-	9.750
Impuestos corrientes		60.476	22.223
Provisiones		15.787	15.609
		<u>333.687</u>	<u>230.448</u>
Pasivo no corriente			
Provisiones por beneficios sociales a empleados	9	120.268	132.439
Total pasivo		<u>453.955</u>	<u>362.887</u>
Patrimonio			
Capital social	10	85.000	85.000
Reserva legal		57.201	57.201
Reserva facultativa		545.341	462.308
Reserva de capital		639.217	639.217
Superavit por revaluación de propiedad, planta y equipo		2.478.021	2.478.021
Resultado de ejercicios anteriores		(209.434)	(209.434)
Resultado integral del ejercicio		291	83.034
Total patrimonio		<u>3.595.636</u>	<u>3.595.346</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>4.049.591</u>	<u>3.958.233</u>

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

Por los años terminados el 31 de Diciembre de, 2013 y 2012
(en US dólares)

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>Notas</u>		
Ingresos de actividades ordinarias	11	1.599.730	1.461.010
Utilidad bruta		1.599.730	1.461.010
Otros ingresos		14.416	39.085
Gastos administrativos y generales	12	(1.569.216)	(1.337.257)
Costo financiero, neto		1	18
Otros gastos		(7.469)	(5.087)
Resultado antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		37.461	157.769
Participación a trabajadores		(5.619)	(23.665)
Impuesto a la renta		(31.552)	(41.844)
Reserva legal		-	(9.226)
Resultado integral del ejercicio		291	83.034
Utilidad por acción		0,00	0,98

INMOBILIARIA CERMOSA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

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

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultados acumulados adopción NIIF	Resultado de ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio Accionistas
Saldo a Diciembre 31, 2011	85.000	47.975	248.201	639.217	2.478.021	(209.434)	214.107	3.593.086
Apropiación de utilidades a)			214.107				(214.107)	-
Resultado del ejercicio antes de deducciones legales							157.769	157.769
Participación a trabajadores							(23.665)	(23.665)
Impuesto a la renta							(41.844)	(41.844)
Reserva legal		9.226					(9.226)	-
Saldo a Diciembre 31, 2012	85.000	57.201	462.308	639.217	2.478.021	(209.434)	83.034	3.595.346
Apropiación de utilidades b)			83.034				(83.034)	-
Resultado del ejercicio antes de deducciones legales							37.461	37.461
Participación a trabajadores							(5.619)	(5.619)
Impuesto a la renta							(31.552)	(31.552)
Saldo a Diciembre 31, 2013	85.000	57.201	545.341	639.217	2.478.021	(209.434)	291	3.595.636

(a) Resolución de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas del 1 de Agosto del 2012.

(b) Resolución de la Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas del 5 de Agosto del 2013.

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)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	309.370	(5.169)
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)	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión	(221.944)	(40.667)
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)	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento	(25.925)	9.750
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes	61.501	(36.086)
Efectivo y equivalentes al inicio del año	33.682	69.768
	<hr/>	<hr/>
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
Ajustes por partidas distintas al efectivo y actividades de operación:		
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>