

**MIDCANSÀ CIA. LTDA.
INFORME DE AUDITORÍA**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

MIDCANS CIA. LTDA.

AUDITORIA FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

INDICE

INFORME A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión de los auditores independientes.....1 - 3

ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS

Estado de situación financiera.....1 - 2

Estado de resultados integrales.....3

Estado de cambios en el patrimonio.....4

Estado de flujos de efectivo5 - 6

Notas a los Estados Financieros7 - 15

ABREVIATURAS

USD \$: DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

NIC: NORMAS INTERNACIONALES DE CONTABILIDAD

NIFF: NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

MIDCANS CÍA. LTDA.

INFORME A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores socios de:

MIDCANS CÍA. LTDA.

Informe sobre los Estados Financieros:

1) Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de la compañía MIDCANS CÍA. LTDA., al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las bases de presentación de los estados financieros y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros:

2) La Administración de la Compañía, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a desvío de fondos o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor:

3) Nuestra responsabilidad como auditores es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra experiencia. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento respecto al año 2012; las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

MIDCANS CÍA. LTDA.

INFORME A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

4) 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 debido a 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 apropiados 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 nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5) En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de MIDCANS CÍA. LTDA. al 31 de diciembre del 2012, y el resultado de sus operaciones, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros Aspectos:

6) Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2011, que se presentan adjuntos son con fines comparativos, los mismos que fueron auditados el 14 de febrero del 2014 y presentan una opinión razonablemente en todos los aspectos importantes, sobre la situación financiera.

MIDCANS CÍA. LTDA.

INFORME A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

7) Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de Midcansa Cía. Ltda., correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2012, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Febrero, 15 del 2014

JVILLE Assoc
JET VILLE ASSOCIATES CIA. LTDA.
Nº de Registro en la Superintendencia
Compañías: SC-RNAE-863

Luis Guevara
Luis Guevara

Socio

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

	<u>Nota</u>	<u>2012</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2011</u>
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y equivalente de efectivo	4	-	13,162	-
Cuentas por cobrar relacionadas	5	16,200	-	-
Cuentas por cobrar socios		-	-	7,984
Impuestos por recuperar		-	-	173
Total activos corrientes		16,200	13,162	8,157
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedad y equipo	6	1,777,930	1,777,930	1,777,930
Total activos no corrientes		1,777,930	1,777,930	1,777,930
Total activos		1,794,130	1,791,092	1,786,087

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

MIDCANS CÍA.LTDA.

JVille
Associates

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

PASIVOS Y PATRIMONIO		Diciembre 31,	Enero 1,	
PASIVO	Nota		2012	2011
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar socios	7	18,788	15,436	-
Impuestos por pagar		10,095	172	-
Total pasivos corrientes		28,883	15,608	-
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Impuestos Diferidos	8	386,625	386,625	-
Total pasivos no corrientes		386,625	386,625	-
Total pasivos		415,507	402,233	-
PATRIMONIO:				
Capital	9	1,992	1,992	1,992
Reservas Revalorización de Terreno		1,757,385	1,757,385	1,757,385
Impuestos diferidos - reavalúo terreno		(386,625)	(386,625)	-
Resultados Acumulados		5,870	16,108	26,710
Total patrimonio		1,378,622	1,388,860	1,786,087
TOTAL		1,794,130	1,791,092	1,786,087

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



Juan Francisco Merino
Gerente General



Felipe Acosta
Contador

MIDCANS CÍA.LTDA.

JVille
Associates

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

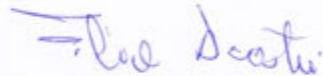
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Otros Ingresos		-	-
Gastos administrativos	10	315	10,603
Utilidad/a antes de impuesto a la Renta		(315)	(10,603)
Impuesto a la renta (anticipo mínimo)		9,922	-
Resultado Integral Total		(10,238)	(10,603)

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



Juan Francisco Merino
Gerente General



Felipe Acosta
Contador

MIDCANS CÍA.LTDA.

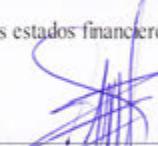
JVille
Associates

ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

	<u>Nota</u>	<u>Capital</u>	<u>Revalorización</u>	<u>Legal</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 01 de enero del 2011 NEC	9	1,992	-	-	-	26,710	28,702
Revalorización terrenos	-	-	1,757,385	-	-	-	1,757,385
Impuestos diferidos - reavalúo terreno	-	-	(386,625)	-	-	-	(386,625)
Saldo al 01 de enero del 2011 NIIF		1,992	1,370,760	-	-	26,710	1,399,463
Pérdida neta y resultado del año	-	-	-	-	-	(10,603)	(10,603)
Saldo al 31 de diciembre del 2011 NIIF		1,992	1,370,760	-	-	16,108	1,388,860
Pérdida neta y resultado del año	-	-	-	-	-	(10,238)	(10,238)
Saldo al 31 de diciembre del 2012 NIIF		1,992	1,370,760	-	-	5,870	1,378,622

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


Juan Francisco Merino

Gerente General


Felipe Acosta

Felipe Acosta
Contador

MIDCANS CÍA.LTDA.

JVille
Associates

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

MÉTODO DIRECTO

ÁÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de Efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de socios	-	7,984
Efectivo recibido de relacionadas	(16,200)	-
Efectivo pagado a socios	3,353	15,436
Efectivo pagado a proveedores	(10,238)	(10,603)
Efectivo pagado por gastos de operación	9,922	345
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Revalorización Patrimonio	-	-
Efectivo neto y equivalentes de efectivo	(13,162)	13,162
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	13,162	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al final	-	13,162

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

ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2012
 (Expresados en dólares estadounidenses)

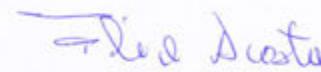
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
MÉTODO DIRECTO
ÁÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Conciliación entre la Utilidad Neta y el Flujo de Operación		
Pérdida del ejercicio	10,238	10,603
Partidas que no requieren uso de efectivo	-	-
Gasto depreciación	-	-
Utilidad conciliada	10,238	10,603
Aumento en impuestos por pagar	9,922	172
Aumento en cuentas por cobrar socios	-	7,984
Aumento en cuentas por pagar socios	(16,200)	15,436
Variación en otros	3,353	173
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(13,162)	13,162

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



Juan Francisco Merino
 Gerente General



Felipe Acosta
 Contador

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1. Constitución y operaciones

MIDCANS CÍA. LTDA., con número de RUC 179880579001, fue constituida en el Ecuador el 21 de septiembre del 2001. Su objeto social es intermediación, mandato inmobiliario, mobiliario y comercial, autorizado por las leyes para este tipo de compañías, esto es la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta, arrendamiento, constitución y sesión de gravámenes.

El capital suscrito y pagado es de USD \$ 1.992,00 divididos en 996 participaciones de USD \$ 2.00 cada una.

Su oficina está ubicada en la Av. Jerónimo Carrión No. 1865 y Av. 10 de Agosto en la ciudad de Quito, las actividades para las que fue constituida las desarrolla a nivel nacional.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados financieros 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.

El inicio del período de transición de NEC's a NIIF's de la Compañía es el 1 de enero de 2011, la Compañía ha preparado su estado de situación financiera de

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

apertura bajo NIIF's a dicha fecha, el cual constituye el primer estado financiero que será utilizado para fines comparativos según lo establecido en la NIIF 1 y NIC 1, los efectos reflejados al inicio del período de transición se afectaron directamente a las cuentas de Patrimonio. Al final del período de transición de NEC's a NIIF's, es decir al 31 de diciembre de 2011 se obtiene un juego completo de estados financieros lo cual constituye el segundo comparable. La diferencia determinada entre los efectos al inicio y al final del período de transición se afectó al Patrimonio.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2.2. Bases de Elaboración

Los estados financieros de MIDCANS S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado 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 (NIIF).

La presentación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's exigen la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 2.3 a 2.7

En algunos casos, la Administración debió emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la Empresa. Los juicios que la gerencia efectuó en la aplicación de las políticas contables y que tienen la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen igualmente en la nota 2.3 a 2.7

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2012

(Expresados en dólares estadounidenses)

- 2.3. **Efectivo y equivalentes** - Se considera como equivalentes de efectivo los saldos de bancos y de cajas.
 - 2.4. **Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar están valoradas a su valor probable de recuperación. No se ha establecido provisión alguna por cuentas de dudoso recaudo.
 - 2.5. **Ingresos y gastos.**- Los ingresos generados por el giro del negocio, se registran cuando se emite la correspondiente factura y los gastos son registrados cuando se causan.
 - 2.6. **Propiedad y equipo** - Se reflejan a su costo de adquisición más las variaciones por revalorizaciones efectuadas. Las revalorizaciones se efectuarán cada 5 años.
 - 2.7. **Registros contables y unidad monetaria.**- Los libros contables de la empresa se expresan en dólares americanos, que es la moneda de circulación oficial del Ecuador a partir de marzo del 2000.
- 3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN 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. ADM 08199 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, 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 2012:

- 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.

3.1. Conciliación entre NIIF y PCGA aceptados en el Ecuador

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y previamente informados de MIDCANS S.A.:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

3.1.1. Conciliación del Patrimonio

<u>Conceptos</u>	<u>Nota</u>	<u>31 de diciembre del 2011</u>	<u>1 de enero del 2011</u>
Total patrimonio según NEC		18,100	28,702
Reavalúo de Propiedades y equipo	(a)	-	1,757,385
Pasivo por impuestos diferidos sobre valoración de PPE		-	(386,625)
Efecto de la transición a las NIIF al 1 de enero del 2011		-	1,370,760
Efecto de las NIIF en el año 2011		-	-
Efecto de transición al 1 de enero del 2011		<u>1,370,760</u>	<u>-</u>
Total patrimonio según NIIF		<u>1,388,860</u>	<u>1,399,462</u>

- (a) Cabe indicar que de acuerdo a lo establecido en las políticas contables sobre el tratamiento de propiedad planta y equipo las revalorizaciones se realizaran cada 5 años.
- (b) Los resultados en la aplicación de NIIF's no generaron efecto en los resultados del año 2011.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponde al saldo que mantiene la Compañía en la cuenta corriente en el Banco Bolivariano.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

5. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Su composición es como sigue:

	31 de diciembre			1 Enero	
	(en U.S. dólares)				
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>		
BMV Inmobiliaria (1)	16,200	-	-	-	
	<u>16,200</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	

(1) Corresponde a préstamos otorgados a su relacionada local, a corto plazo y que no genera intereses.

6. PROPIEDAD Y EQUIPO

Su composición es como sigue:

	31 de diciembre			1 Enero	
	(en U.S. dólares)				
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>		
Terrenos	1,777,930	1,777,930	1,777,930		
Total	<u>1,777,930</u>	<u>1,777,930</u>	<u>1,777,930</u>		

(1) Corresponde a un terreno de 38 hectáreas de superficie ubicado en el sector de Tumbaco, que fue dado como aporte de capital cuyo costo histórico es de USD\$ 1.992,00; adicionalmente se incluye un valor de USD\$ 18.815,00 provenientes de gastos activados por el mantenimiento y conservación del inmueble; sin embargo, no hemos podido evidenciar ningún soporte al respecto de tales gastos. El valor que consta al 31 de diciembre de 2013 corresponde al reavalúo realizado por un perito calificado.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

7. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS

Su composición es como sigue:

	31 de diciembre		1 Enero
	(en U.S. dólares)		
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2011</u>
Cuentas por pagar socios (1)	18,788	15,436	7,984
	<u>18,788</u>	<u>15,436</u>	<u>7,984</u>

(1) Corresponde a cuentas por pagar a socios, del cual se desconoce su composición y cuándo serán liquidados.

8. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2012, la Compañía refleja un saldo de US\$386.624 como Impuesto Diferido, el mismo que corresponde al impuesto a la renta asociado al incremento del reavalúo realizado. Se originó el 01 enero del 2011 como parte de la obtención del Balance de Apertura.

9. PATRIMONIO

9.1. Capital

Las participaciones comunes se clasifican en el patrimonio. El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2012 y 2011 comprende 996,00 participaciones ordinarias de valor nominal de USD \$2 cada una.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

9.2. Reservas Revalorización de Terreno

Corresponde a la reserva por la revalorización de un Terreno por un valor de USD\$ 1.757.385 y su efecto por el reconocimiento del Pasivo Diferido por USD\$ 386.625, reconocidos en el año 2011.

9.3. Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios. Véase estado de cambios en el patrimonio.

10. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Su composición es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos administrativos	315	10,603
Total	<u>315</u>	<u>10,603</u>

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2012
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Gastos administrativos</u>		
Impuestos y contribuciones	-	193
Otros servicios	<u>315</u>	<u>10,410</u>
Total gastos administrativos	<u>315</u>	<u>10,603</u>
Total costos y gastos	<u>315</u>	<u>10,603</u>

11. LITIGIOS

De acuerdo a comentarios de la Administración, la compañía no mantiene trámites judiciales en proceso; sin embargo, no recibimos confirmación de los abogados, con lo cual no hemos corroborar dicha información.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros o que requieran revelación.



Juan Francisco Merino
Gerente General



Felipe Acosta
Contador