

Informe Del Auditor Independiente

**A la Junta Directiva y Accionistas de
CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de La Compañía CIUDAD SERRANA SERRACIT 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 por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la Administración. Esta responsabilidad incluye: el diseñar, implementar y mantener controles internos relevantes en la preparación y presentación razonable de estados financieros para que estén libres de errores significativos, ya sean causados por fraude o error; el seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y el efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Realizamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo su evaluación del riesgo de error significativo en los estados financieros, ya sea causado por fraude o por error. Al realizar estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía que sean relevantes en la preparación y presentación razonable de los estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad de los controles internos de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de lo apropiado de las políticas contables utilizadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

COMPAÑÍA CIUDAD SERRANA SEKRACIT S.A.

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

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la posición financiera de La Compañía SERRACIT S.A., al 31 de diciembre del 2012 el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo para el año que terminaron en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos que no afectan la Opinión

El Informe del Auditor Independiente acerca del cumplimiento de las obligaciones tributarias de La Compañía--SERRACIT S.A., correspondiente al año terminado al 31 de diciembre del 2012 requerido por el Servicio de Rentas Internas se emitirá por separado.

**DR. PATRICIO ORTEGA
AUDITOR INDEPENDIENTE
S.C. R**

COMPAÑÍA CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Por el Año Terminado al 31 de diciembre del 2012 con cifras comparativas del período del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 (Expresado en Dólares)

	Nota	Diciembre 31	
	s	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectiva y equivalentes de efectivo	3	4.568,31	108.809,02
Inversiones	4	315.838,62	871.756,96
Ctas.por cobr.comerciales y otras Cts.por cobrar	5	687.276,68	607.732,49
Inventarios -Obras en Proceso	6	5.066.827,87	4.869.097,85
Total activos corriente		6.074.511,48	6.467.396,32
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	7	845.591,11	987.583,51
Propiedades, planta y equipo	8	6.821,51	9.093,45
Activos por impuestos diferidos	9	11.840,21	1.760,67
Otros activos no comentados	10	32.040,81	904,00
Total Activos No Corrientes		896.293,64	999.341,63
Total del Activo		6.970.805,12	7.456.737,95
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar proveedores	11	109.433,80	117.243,27
Anticipos clientes	12	755.336,52	364.496,65
Ctas por pagar comerciales y otras ctas.por pagar	13	5.399.384,62	5.826.164,44
Pasivos por impuestos comentados	14		
Total pasivos corrientes		6.264.154,94	6.307.904,36
PASIVOS NO CORRIENTES			
Ctas por pagar a compañías relacionadas	15	187.236,25	100.061,81
Otros pasivos no comentados	16	447.957,59	1.039.931,29
Pasivos por impuestos diferidos	17	7.605,42	3.231,34
Total pasivos no corrientes		642.799,26	1.143.224,44
Total del Pasivo		6.906.954,20	7.451.128,80
PATRIMONIO			
Capital social		800,00	800,00
Reservas		400,00	400,00
Utilidades retenidas		4.409,15	
Resultados del ejercicio]		58.241,77	4.409,15
Total Patrimonio		63.860.021,12	5.600.166,16

Las notas a:

parte integrante de los **estados financieros**

Arq. Eduardo Castro
Gerente General

Dr. Byron Madera Silva
Contador General

ACTIVOS

COMPAÑÍA CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

Por el Año Terminado al 31 de diciembre del 2012 con cifras comparativas del período
 del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011
 (Expresado en Dólares)

	Notas	Diciembre 31	
		2012	2011
INGRESOS	19		
Ingresos Operacionales		1.473.995,81	949.276,47
Otros Ingresos		20.341,87	106.362,17
Total Ingresos		1.494.337,68	1.055.638,64
EGRESOS	19		
COSTO DE VENTAS		923.000,86	0,00
MARGEN BRUTO		571.336,82	1.055.638,64
GASTOS			
Gastos Operativos		296.730,93	397.934,24
Gastos Administrativos		0,00	20.806,03
Gastos de Ventas		24.243,65	50.140,76
Gastos Financieros		85.053,50	165.151,14
Gastos Impositivos		-190,27	83.734,88
Gastos Adicionales Proyectos		107.257,24	333.062,44
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA			
Total Gastos		513.095,05	1.050.829,49
Total Costos y Gastos de Operación		1.436.095,91	1.050.829,49
UTILIDAD (PERDIA) ANTES DE PARTICIPACION			
TRABAJO E IMPUESTO A LA RENTA		58.241,77	4.809,15
(-) Reserva legal		- 400,00	
RESULTADOS DEL EJERCICIO		58.241,77	4.409,15

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

Arq. Eduardo Castro Orbe
Gerente General

Dr. Byron Madera Silva
Contador General

COMPAÑÍA CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el Año Terminado al 31 de diciembre del 2012 con cifras comparativas del período del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011

(Expresado en Dólares)

	RESERVA LEGAL	ANTERI OR	DEL EJERCICIO	6.609,1 6		
Saldo al 31 de De Diciembre del 2011						
CAPITAL SOCIAL SUSCRITO	400,00	0	4.409,15			
	RESULTA DO	0	TOTAL PATRIMONI O			
800,00	EJERCICI O	RESULTA DO				
Apropiación Reserva Legal				0,00		
Aumento del Capital Cap. Susc. No Pgdo				0,00		
Resultado Ejercicios Anteriores			4.409,15 -4.409,15	0,0		
Resultados del				58.241,77 58.241,77		
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	Nota : 18	800,00	400,00	4.409,15	58.241,77	63.860,92
Trasferencia Saldos						0,00

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados Financieros

Arq. Eduardo Castro Orbe
Gerente General

Dr. Byron Madera Silva
Contador General

**CON! PAÑI A CIUDAD SERRANA SERRACIT
S.A. ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

Por el Año Terminado al 31 de diciembre del 2012 con cifras comparativas del período del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011 (Expresado en Dólares)

FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
	2012	2011
Recibido de Clientes	1.414.793,49	540.219,02
Pagado a Empleados y Proveedores	-1.011.177,44	-1.297.096,70
Intereses pagados	-85.053,50	-165.151,14

Total del Flujo Proveniente De		
Actividades de Operación	318.562,55	-922.028,82

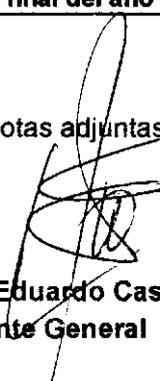
FLUJO DE FONDOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compra de Activos Fijos	-2.271,94	-9.093,45
Total Flujo de Fondos Utilizados		
En Actividades de Inversión	-2.271,94	-9.093,45

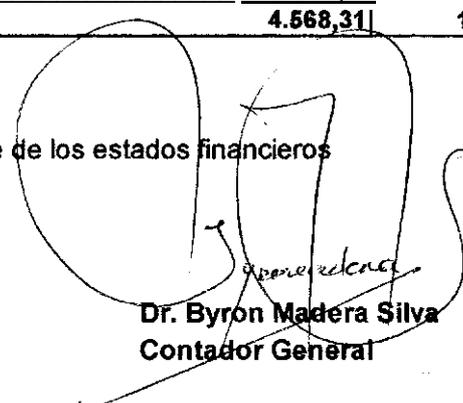
FLUJO DE FONDOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Préstamo Obtenido a Corto Plazo	-420.531,32	1.039.931,29
Total Flujo de Fondos Utilizados		
En Actividades de Financiación	-420.531,32	1.039.931,29

Aumento / (Reducción) en el efectivo y sus equivalentes align="right">**-104.240,71** align="right">**108.809,02**

Saldo Inicial del año	108.809,02	
Saldo final del año	4.568,31	108.809,02

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Arq. Eduardo Castro Orbe
Gerente General


Dr. Byron Madera Silva
Contador General

EFFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

COMPañIA CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL
FLUJO OPERACIONAL

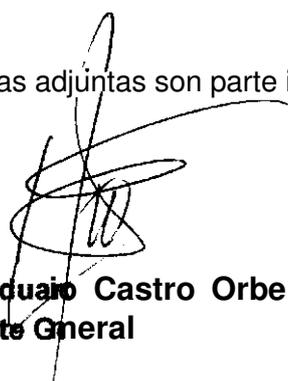
Por el Año Terminado al 31 de diciembre del 2012 con cifras comparativas del 1 de enero al 31 de diciembre del 2011
(Expresado en Dólares)

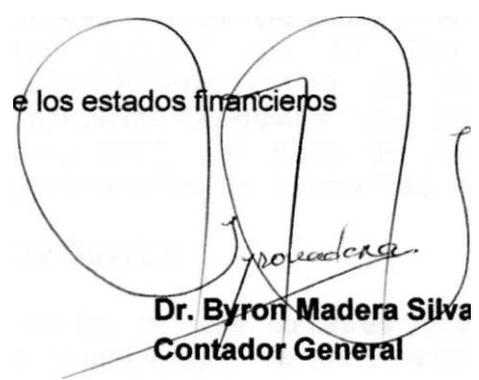
FLUJO DE FONDOS DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
	2.012	2011
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		
Antes Participac.Trabajadores e Imp. Rta.	58.241,77	4.409,15
AJUSTE:		
Partidas que no representan movimientos de fondos	3.288,84	3.473,77

Variaciones en Activos y Pasivos Corrientes

(+/-)	Inversiones	555.918,34	871.756,96
)			
(+/-)	Cts.por Cobrar	-79.544,19	607.732,49

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros


Arq. Eduardo Castro Orbe
Gerente General


Dr. Byron Madera Silva
Contador General

(+/-)	Cts.por Cobrar empresas relacionadas	141.992,40	987.583,51
)			
(+/-)	Inventarios obras en proceso	-197.730,02	
)			
(+/-)	Impuestos diferidos	-10.079,54	1.760,67
)			
(+/-)	Ctas. por Pagar Proveedores	-7.809,47	-117.243,27
)			
(+/-)	Anticipos Recibidos	390.839,87	-364.596,65
)			
(+/-)	Ctas por pagar empresas relacionadas	87.174,44	
)			
(+/-)	Otros pasivos	35.195,42	
)			
(+/-)	Ctas.por Pagar Varios	-420.531,32	-2.916.905,45
)			
(+/-)	Otras cts. Por pagar	-238.393,99	
)			
		257.031,94	-929.911,74
Total del Flujo de Fondos Utilizados			
Por Actividades de Operación		318.562,55	-922.028,82