

MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(Expresadas en dólares americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

MAURICIO CATTANI CIA. LTDA.: Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 26 de Abril del 2006, inscrita en el Registro Mercantil. Notaria trigésima segunda del cantón Quito.

OBJETO SOCIAL: La empresa se dedicará al diseño, planificación y construcción de todo tipo de bienes inmuebles.

PLAZO DE DURACION: 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: San Ignacio E10-06 y San Javier. Quito - Ecuador

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC: 1792036127001.

2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico, aunque modificado por la revalorización del terreno.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General
- Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el entidades bajo su control.
- Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria

- En la Nota N° 4 Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2012.
- De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 31 de marzo del 2012. Estos estados financieros anuales fueron confeccionados de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Ecuador, Normas "NEC" y por lo tanto, no coinciden con los saldos del ejercicio 2012 que han sido incluidos en los presentes estados financieros, los cuales han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

2.2. Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"

Pronunciamientos contables y regulatorios en Ecuador

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido los primeros elaborados de acuerdo a las Normas e Interpretaciones, emitidas por el IASB, las cuales incluyen las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC). Las "Normas Internacionales de Información Financiera NIIF" adoptadas en el Ecuador según Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, publicada en Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, en la cual se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y la Resolución No. SC.ICLCPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566, en el cual se establece el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

La empresa califica como PYME, de acuerdo al reglamento:

- a. Monto de activos inferiores a 4 millones
- b. Ventas brutas de hasta 5 millones
- c. Tengan menos de 200 trabajadores

Sección 35 "Adopción por primera vez de las NIIF": los primeros estados financieros que la empresa presenta conforme a esta NIIF, son los primeros estados financieros anuales en los cuales la administración de la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.

La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en periodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.

La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.

Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:

- Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.

- La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y
- Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.
- La conciliación exigida por la Sección 35 en relación con la transición desde los principios contables Ecuatorianos NEC a las NIIF se presentan en la Nota N° 3.

2.3. Moneda

a. Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

b. Transacciones y saldos (Esta nota incluye cuando la empresa tenga operaciones con distinta moneda a la funcional con la que opera)

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional, utilizando los tipos de cambios vigentes en las fechas de las transacciones o de las valoraciones, en el caso de partidas que se han vuelto a valorar. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados, excepto si se diferencian en el otro resultado integral como las coberturas de flujos de efectivo y las coberturas de las inversiones netas cualificadas.

Las pérdidas y ganancias por diferencias de cambio relativas a préstamos y efectivo y equivalentes al efectivo se presentarán en la cuenta de pérdidas y ganancias en la línea de "Ingresos o gastos financieros". El resto de pérdidas y ganancias por diferencias de cambio se presentan como "Otros ganancias (pérdidas) netas".

2.4. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificada posteriormente por la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los inventarios de terrenos, excepto el criterio de revaluación para el terreno.
2. Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los pasivos y obligaciones con los empleados.

2.5. Información referida al ejercicio 2011

Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y no constituye por sí misma los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2011, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.

2.6. Periodo Contable

Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.

2.7. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimientos igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese periodo.

3. CONCILIACION DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2011

La Norma Internacional de Información financiera Sección 35.12 exige que los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyan:

- a. Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable
- b. Conciliaciones de su patrimonio, determinado de acuerdo con su marco de información financiera anterior, con su patrimonio determinado de acuerdo con esta NIIF, para cada una de las siguientes fechas:
 - La fecha de transición a esta NIIF; y
 - El final del último periodo presentado en los Estados Financieros anuales más recientes de la empresa determinado con las normas NEC

Consecuentemente el periodo de transición es desde el 1ro de enero al 31 de diciembre del 2011, y los primeros Estados Financieros con base a NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012

Los principales ajustes realizados como consecuencia de la aplicación de la NIIF son:

1. **Propiedad, Planta y Equipo (Sección 2)** - Medición de activos, dos bases de medición habituales son el costo histórico y el valor razonable. Mediante Resolución No SCJCLCPAIFRS.G.11.015 de la Superintendencia de Compañías del 30 de diciembre del 2011, resuelve normar en la adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. La empresa posee bienes inmuebles (terreno), podrá medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avalúo comercial consignado en la carta de pago del impuesto predial del año 2011. La empresa ha adoptado el criterio del costo. Sin embargo la Norma permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable, en la adopción por primera vez. En este caso la empresa ha revalorizado el terreno de su propiedad, manteniendo el resto a su valor de costo.

3. Beneficios a empleados (Sección 28 – NIC 19)

Planes de aportaciones definidas: Son planes de beneficios post-empleo, en los cuales la entidad realiza contribuciones de carácter predeterminado a una entidad separada (un fondo) y no tiene obligación legal ni implícita y se limita a la aportación que haya acordado entregar al fondo.

Planes de beneficios definidos: la obligación de la entidad consiste en suministrar los beneficios acordados a los empleados actuales y anteriores y tanto el riesgo actuarial como el riesgo de inversión son asumidos por la propia entidad.

El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de beneficios definidos, se calcula anualmente por actuarios independientes calificados por la Superintendencia de Compañías de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

La provisión registrada en el período de transición con efecto retrospectivo, se ajusta en el Patrimonio en la cuenta "Resultados acumulados por adopción de NIIF"

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2012, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo.

3.2. Activos Financieros

3.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Activos financieros disponibles para la venta, c) Mantenedos hasta el vencimiento, d) Documentos y cuentas por cobrar de clientes relacionados, d) Otras cuentas por cobrar relacionadas, e) Otras cuentas por cobrar, f) Provisión cuentas incobrables. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

a) Activos Financieros a valor razonable con cambios en resultados

En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.

b) Activos Financieros disponibles para la venta

Son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado (ORI-Superávit de Activos Financieros disponibles para la venta).

c) Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

d) Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes. Las transacciones con partes relacionadas se presentaran por separado.

3.3. Propiedad Planta y Equipo

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante la NIIF 1 permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación. En este sentido la empresa ha revalorizado un terreno.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que el terreno tiene una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

Concepto	Vida útil
Muebles y Enseres	10 años
Máquinas y Equipos	10 años
Equipo de Computación	3 años
Vehículos y Equipos de Transportes	5 años

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

3.4. Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un período medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

3.5. Obligaciones con Instituciones Financieras

Las deudas financieras se reconocen inicialmente por su valor razonable menos los costos de la transacción en los que se haya incurrido. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos del costo necesario para su obtención) y el valor de reembolso se reconoce en la cuenta de resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Las comisiones abonadas por la obtención de líneas de crédito se reconocen como costos de la transacción de la deuda siempre que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones se diferan hasta que se produce la disposición. En la medida en que no sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitalizará como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el período al que se refiere la disponibilidad del crédito.

3.6. Impuesto a las Ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los Estados Financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles que se esperan que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espera que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos, se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisará en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras, cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el ejercicio 2012 la empresa registró como impuesto a la renta corriente causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 23% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

3.7. Beneficios a los empleados

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

El pasivo reconocido en el balance (Reserva Jubilación Patronal) respecto de los planes de beneficios definidos, se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

3.8. Provisiones

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se haya estimado de manera fiable, la Gerencia estima que no hay eventos futuros que afecten económicamente a la empresa.

3.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

3.10. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

3.11. Arrendamientos

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte significativa de los riesgos y ventajas derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de resultados, mediante la factura respectiva, la empresa no registra arrendamientos financieros.

3.12. Participación a trabajadores

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador.

3.13. Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

3.14. Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes: entendiendo por estos: Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

El Estado de Flujos de Efectivo en la fecha de transición no sufre modificación alguna debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC/NIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIF).

3.15. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

Utilidad neta por participación

La utilidad neta por participación se calcula considerando el promedio de acciones ordinarias en circulación durante el año.

Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja chica	679	143
Banco Internacional	200.197	0
Banco del Pichincha	283.940	6.055
Banco del Pacífico	414	0
Total	<u>485.230</u>	<u>6.198</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de los activos financieros es como sigue:

	<u>Diciembre 31.</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	43.978	73.445
Cuentas por cobrar empleados	9.242	4.392
Cuentas por cobrar CR Constructora (A)	624.942	
Cuentas por cobrar Peritec S.A.	42.504	42.504
Prestamos proyecto Taverneille		6.986
Prestamos proyecto Trabsha	14.375	9.655
Otras cuentas por cobrar	1.594	0
Total	<u>726.635</u>	<u>135.482</u>

- (A) El saldo de esta cuenta esta representados basicamente por prestamos efectuados a la constructora. El movimiento de esta cuenta en el año 2012 es como sigue:

	(US\$ dólares)
Saldo inicial	0
Prestamos efectuados	986.198
Otros cargos	612
Abono a prestamos	(84.700)
Cruce de facturas	(277.168)
Diciembre 31, 2012	<u>624.942</u>

6. INVENTARIOS

Esta cuenta incluye los terrenos y los gastos de construcción incurridos en los Proyectos de que la compañía se encuentra ejecutando. El detalle de los costos incurridos es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos (A)	96.839	15.711
Anticipos trabajos de obra (B)	478.199	230.245
Mano de obra indirecta	2.705	11.693
Gastos generales	37.532	86.720
Obra gruesa	163.282	442.091
Albañilería	5.386	24.450
Terminaciones	46.666	
Instalaciones	26.097	39.947
Mano de obra directa	112.678	
Otros		18.190
Total	<u>969.384</u>	<u>869.047</u>

(A) El movimiento de la cuenta terrenos durante el año 2012 es como sigue:

	(US\$ dólares)
Saldo inicial	0
Reclasificación	351.128
Transferencia al costo de venta	(270.000)
Reavaluo de acuerdo a la carta de pago predial	<u>15.711</u>
Diciembre 31, 2012	<u>96.839</u>

(B) El detalle de los principales anticipos a obra es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ricardo Moreano	101.576	
Guillermo Curay	124.343	87.872
Anticipo trabajo de enlucidos	87.864	87.864
Alfredo Ubidia	71.390	
Cesar Tipantuisa	23.851	23.851
Damian Chancay	20.364	4.474
Avelino Yanacallo	14.000	
Segundo Montaluisa	10.166	
Otros anticipos	<u>24.645</u>	<u>26.184</u>
Total	<u>478.199</u>	<u>230.245</u>

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

En este rubro se incluye:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Retenciones en la fuente año corriente	59.217	2.092
Retenciones en la fuente años anteriores	31.833	28.405
Credito tributario IVA	0	26.697
Anticipos a proveedores (A)	637.806	22.656
Otros anticipos (B)	<u>249.145</u>	<u>48.653</u>
Total	<u>978.001</u>	<u>128.503</u>

(A) Los anticipos entregados a proveedores y pendientes de liquidar es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Climatic	319.109	1.475
Electro Ecuatoriana	131.212	
Promulsa		7.068
Gas Company		7.018
Inmotronic	124.288	
Procome	45.000	
Rocas del Pacifico	8.000	
Otros anticipos	10.197	7.095
	<u>637.806</u>	<u>22.656</u>

(B) El detalle de los otros anticipos por importancia de su saldo es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Glassercon	125.350	3.445
Honorarios Mauricio Cattani	83.974	
Rodrigo Jumbo	20.000	20.000
Patricio Muñoz	16.821	0
Luis Cedeño	2.000	
Mauricio Cedeño	1.000	
Carlos Reyes		10.000
Carlos Landeta		13.559
Otros anticipos		1.649
	<u>249.145</u>	<u>48.653</u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO - NETO

Los bienes de la Compañía son:

<u>Descripción</u>	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Historico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos	0		0	351.128
Vehiculos	23.653	15.266	8.387	2.121
Equipo de computacion	4.438	2.096	2.342	
Muebles y enseres	13.771	5.473	10.298	1.748
Maquinaria y equipo	21.280	2.364	18.916	21.162
Software	1.456	1.238	218	910
Total	<u>64.598</u>	<u>(24.437)</u>	<u>40.161</u>	<u>377.069</u>

El movimiento de propiedades, neto durante el año 2012 y 2011 es como sigue:

	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Valor</u>
	<u>Historico</u>	<u>Acumulada</u>	<u>Neto</u>
Saldo inicial	321,938	(6,421)	315,517
Adquisiciones	63,404		63,404
Ajustes	0	209	209
Gasto depreciación		(2,061)	(2,061)
Diciembre 31, 2011 - No C	<u>385,342</u>	<u>(8,273)</u>	<u>377,069</u>
Reclasificación	(351,128)		(351,128)
Ajustes adopción NIIF	0	0	0
Diciembre 31, 2011 - NIIF	<u>34,214</u>	<u>(8,273)</u>	<u>25,941</u>
Adquisiciones	30,384		30,384
Gasto depreciación		(16,161)	(16,161)
Diciembre 31, 2012	<u>64,598</u>	<u>(24,437)</u>	<u>40,161</u>

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS QUE DEVENGAN INTERES

El detalle de las obligaciones con Instituciones Financieras que mantenía la Compañía son como siguen:

<u>Nombre del</u>	<u>Fecha de</u>	<u>Tasa de</u>	<u>Plazo</u>	<u>Saldo a diciembre 31,</u>	
<u>Banco</u>	<u>vencimiento</u>	<u>interes</u>	<u>en días</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obligaciones bancarias					
Internacional	09/01/2013	11,30%	70	192.069	342.110
Pichincha	21/03/2013	11,20%	120	175.000	49.781
				<u>367.069</u>	<u>391.891</u>
Sobregiros bancarios					
Internacional				185	
Pichincha				<u>94.659</u>	
				<u>94.844</u>	<u>0</u>
Total obligaciones				<u>461.913</u>	<u>391.891</u>

Con el fin de respaldar la obligación del Banco Internacional se ha constituido una Hipoteca Abierta a favor de esta Institución Financiera cuyo detalle se indica en la nota 13 a los estados financieros.

10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

El detalle con los principales proveedores es como sigue:

	<u>diciembre, 31</u>	
	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Chancay Esutaquio	30.718	0
Intaco	12.269	
Dolberg	28.125	
Seguros Equinoccial S.A.	36.307	62.597
Guillermo Pasquel Cia. Ltda.	21.410	
Bagant Ecuatoriana Cia. Ltda.	56.398	
Aclimarie Cia. Ltda.	399.945	
Rocas del Pacifico Rocapac S.A.	11.742	
Luis Samuel Curay	10.712	5.266
Metalmecanica Termicons	15.796	
Freire Espin Luis Gonzalo	11.363	
O.S.T. Cia. Ltda.	7.160	
Electro Ecuatoriana S.A.C.I.	7.104	
Holcim Ecuador S.A.		9.279
Fausto Salvador Proaño		13.351
Stock Homero Cisneros Cia. Ltda.		13.448
Otros proveedores	139.374	54.143
	<u>788.423</u>	<u>158.084</u>

11. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS E IMPUESTOS CORRIENTES POR PAGAR

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obligaciones con el IESS	30.165	8.645
Obligaciones fiscales por pagar	64.070	2.366
Provisiones sociales por pagar	149.881	18.349
Sueldos por pagar	3.849	
Total	<u>247.965</u>	<u>29.360</u>

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El detalle de las principales cuentas por pagar clasificadas en este grupo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Anticipos de clientes		
Anticipo Fideicomiso	32.926	169.660
Anticipo Ferromobiliaria	40.000	40.000
Anticipo proyecto Chone	972.153	
CR Constructora		12.519
	<u>1.045.079</u>	<u>222.179</u>
Otras cuenta por pagar		
Proyecto Fiorino	30.000	20.179
Consorcio Conferro	200.000	
Andres Santos	25.000	
Guillermo Curay	9.119	
Laura de Cattani		24.701
Aportes por pagar obras		18.953
Santiago Cattani	70.192	66.730
Segundo Mantoluisa	50.762	50.762
Fabiola Maldonado Gomez	14.041	38.614
Produbanco		13.946
Proyecto Tavernelle Santiago Cattani		110.000
Proyecto Tavernelle Cristian Soria / Cristian Ortiz		20.000
Proyecto Trebbia	2.800	3.034
Sr. Balladares		4.900
Argentina Toscano	15.000	10.000
Damaris Vargas	11.200	
Carlos Cattani		1.000
Fideicomiso Arrezo Plaza		3.288
Fondo Garantía Damian Chancay	1.574	1.574
Miguel Valarezo	2.930	2.930
	<u>432.618</u>	<u>390.611</u>
Tota otras cuentas por pagar	<u>1.477.697</u>	<u>612.790</u>

13. CUENTAS POR PAGAR SOCIOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Mauricio Cattani	104.579	227.951
Laura de Cattani	21.008	
Total	<u>125.587</u>	<u>227.951</u>

14. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

El saldo de esta cuenta está constituido por aportes efectuados por Mauricio Cattani a los proyectos Tavernelle y Trebbia por US\$ 59.000 y US\$ 10.701 respectivamente, estos saldos se han mantenido sin movimiento durante los años 2011 y 2012.

15. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

a) Capital Social:

El capital social de **MAURICIO CATTANI CONSTRUCTORES CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2012 y 2011 fue de US\$ 400 dividido en cuatrocientas participaciones de un dólar cada una. El detalle de los accionistas es como sigue:

<u>Socio</u>	<u>Capital Social</u>	<u>Numero de Participaciones</u>	<u>Porcentaje de Participacion</u>
Cattani Ubdia Mauricio	396	396	99,00%
Laura de Cattani	4	4	1,00%
Total	400	400	100,00%

b) Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad anual se transferirá el 5% como reserva legal. Dicha reserva deberá provisionarse hasta que ésta alcance por lo menos el 20% del capital social pagado, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad, o utilizada para absorber pérdidas.

16. RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION DE LAS NIIF POR PRIMERA VEZ

El detalle de los ajustes originados en la implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF es como sigue:

<u>Concepto</u>	<u>Nota</u>	<u>Valor US\$</u>
Registro de la provision para jubilacion patronal y desahucio en base al estudio actuarial	A	(6.540)
Diciembre 31, 2012		(6.540)

Nota A.- De acuerdo a lo establecido en la NIIF para PYMES párrafo 28, la jubilación patronal es un beneficio del trabajador y los beneficios de los trabajadores se reconocen desde el momento en que este ha comenzado a prestar sus servicios. Con este ajuste se ha procedido a reconocer la jubilación patronal no registrada en aplicación de la NIIF para PYMES. La autoridad tributaria no admite constituir la provisión jubilación patronal de aquellos trabajadores que han permanecido en la compañía por lo menos de 10 años, situación que se contrapone con lo expresado en la NIIF. De acuerdo a lo establecido a la NIIF para PYMES, el desahucio es un beneficio del trabajador y se debe reconocer este beneficio desde el primer instante en que el trabajador ha comenzado a prestar sus servicios. Con el ajuste se reconoce la respectiva provisión por desahucio de todos los trabajadores sin importar el tiempo de permanencia en la empresa.

17. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Retenciones en la Fuente del impuesto a la renta, retenciones del IVA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2012 y 2011 no han sido sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las cuentas de patrimonio de la Compañía.

18. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, es como sigue:

<u>Año terminado</u> <u>Diciembre 31 de</u>	<u>Porcentaje</u> <u>de Variación</u>
2007	3
2008	9
2009	4
2010	3
2011	4
2012	4

19. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría 23 de agosto del 2013, no se conocen hechos que en la opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros, objeto de opinión de los auditores externos.

20. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Los estados financieros comprenden: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

21. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión.

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente

Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.

Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a destacar son:

- **Política de calidad:** Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un sistema de control interno, mediante el comité de calidad, cumpliendo con los estándares de ética, normas de general aceptación.
 - **Política Jurídica:** En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es practica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación. No obstante, y para prevenir riesgos por esos motivos, la empresa cuenta con asesores jurídicos propios, que mantienen una actitud preventiva.
 - **Política de seguros:** La empresa mantiene una política de seguros de responsabilidad civil y todo riesgo, al mismo tiempo se encuentran aseguradas las oficinas, líneas de producción, inventarios y vehículos.
 - **Política de RRHH:** La empresa cumple con el código laboral y disposiciones del Ministerio del Trabajo, motivando permanentemente al valioso elemento de Recursos Humanos, ha puesto a disposición de los empleados el reglamento de trabajo.
-