

INMOBILIARIA CATARI S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2011

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Balances generales

Estados de resultados

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

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



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

AUDITORES INDEPENDIENTES

Member of the Network

EUR/
International

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 12 de marzo del 2012

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA CATARI S.A.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Catari S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, 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. Los estados financieros de Inmobiliaria Catari S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 son presentados adjuntos únicamente como información comparativa y fueron examinados por otro auditor cuyo informe con fecha 18 de abril del 2011 expresó una opinión con salvedades sobre la razonabilidad de los referidos estados financieros, las cuales se transcribe en la Nota 11.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de Inmobiliaria Catari S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

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.

Quito, 12 de marzo del 2012
A los Accionistas de
INMOBILIARIA CATARI S.A.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Catari S.A. al 31 de diciembre del 2011, y el resultado de sus operaciones, sus cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Paredes Santos & As
Paredes Santos & Asociados
No. De registro en la
Superintendencia de
Compañías: 327

Luis Paredes
Dr. Luis Paredes
Socio
No. de Registro Nacional
De Contadores: 8376

INMOBILIARIA CATARIS A.
BALANCES GENERALES
31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

ACTIVO	Referencia a Notas	<u>2011</u>
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	69,2
Documentos y cuentas por cobrar		
Clientes	4	4,5
Relacionadas	6	16,5
Impuestos anticipados		<u>25,1</u>
Total del activo corriente		115,4
 PROPIEDADES Y EQUIPOS	5	982,8
 Total del Activo		<u><u>1,098,2</u></u>

Las notas explicativas

INMOBILIARIA CATARI S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia a Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
INGRESOS			
Venta de servicios		131,960	106,160
		<u>131,960</u>	<u>106,160</u>
GASTOS DE OPERACIÓN			
Honorarios		(14,637)	(4,160)
Depreciaciones		(76,802)	(76,843)
Impuestos, contribuciones y suscripciones		(3,732)	(5,689)
Seguros		-	(583)
Energía eléctrica, agua y comunicaciones		(303)	(14)
Adecuaciones y reparaciones		(24,721)	(158)
Útiles de oficina y limpieza		(57)	(102)
Otros ingresos (egresos), neto		<u>(11,772)</u>	<u>(18,642)</u>
		<u>(132,024)</u>	<u>(106,191)</u>
Pérdida antes de impuesto a la renta		(64)	(31)
Impuesto a la renta	11	(5,603)	(4,753)
Pérdida neta del año		<u><u>(5,667)</u></u>	<u><u>(4,784)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA CATARI S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capit</u> <u>soci</u>
Saldo al 1 de enero del 2010	2,
Pérdida neta del año	
Saldo al 31 de diciembre del 2010	<u>2,</u>
Pérdida neta del año	
Saldo al 31 de diciembre del 2011	<u><u>2,</u></u>

Las notas explicativas

INMOBILIARIA CATARI S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo generado por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	135,429	90,717
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(28,686)	(69,887)
Impuesto a la renta	(5,603)	-
Relacionadas	(71,267)	-
Otros Ingresos/ Egresos	<u>(23,698)</u>	<u>402</u>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>6,175</u>	<u>21,232</u>
Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:		
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:		
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	-
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	6,175	21,232
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio de año	<u>63,043</u>	<u>41,811</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	<u>69,218</u>	<u>63,043</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA CATARI S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo provisto por actividades de operación	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pérdida neta del año	(5,666)	(4,784)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	76,802	76,843
	<hr/>	<hr/>
	71,136	72,059
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	60,351	(15,443)
Pagos anticipados	8,023	-
Cuentas por pagar	(128,273)	(35,384)
Obligaciones fiscales	(5,062)	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>6,175</u>	<u>21,232</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA CATARI S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Catari S.A., fue constituida según escritura pública del 05 de noviembre de 1974, con el objeto de dedicarse a la compra, venta, construcción, arrendamiento de bienes muebles e inmuebles y la asociación bajo cualquier modalidad legal permitida con otras compañías o personas naturales para realizar actividades de planificación, diseño y construcción a fin de ejecutar los actos y contratos permitidos por la ley.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES**

a. Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b. Ingresos y gastos

Se reconocen sobre la base de lo devengado.

c. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden al efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

d. Provisión para cuentas incobrables

Se registra con cargo a resultados una provisión para cubrir posibles pérdidas que pueden llegar a producirse en la recuperación de las cuentas por cobrar, en base a una evaluación individual de las mismas. Los gastos en cuentas por cobrar consideradas irrecuperables son debitados a esta cuenta. Por los años 2011 y 2010 la Compañía no registró dicha provisión en función que la Administración estimó que la cartera por dichos años es recuperable.

e. Propiedades y equipos

Se muestran al costo histórico menos la correspondiente depreciación acumulada.

El valor de las propiedades y equipos; así como la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)**

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de línea recta.

f. Participación de los trabajadores en las utilidades

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. Dicha provisión no fue constituida durante los años 2011 y 2010 y por haber generado pérdidas.

g. Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010 – 25%) sobre las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente y utilizada principalmente en la compra de maquinaria y equipos nuevos. Por el año 2011 se aplicó la tasa del 24% y por el año 2010 la tasa del 25%.

Adicionalmente a partir del año 2010, la Compañía debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta, mediante una base de cálculo previamente establecida por la Administración Tributaria, posteriormente debe comparar el anticipo calculado con el monto del impuesto a la renta; y, el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del impuesto a la renta.

Además con fecha 29 de diciembre del 2010 se publicó el Código de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011. Dicho código entre sus partes principales establece lo siguiente: Determinación y pago del salario digno; establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico; reformas tributarias aduaneras; exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por cinco años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas; deducciones fiscales adicionales (100%) por la depreciación de maquinaria y equipo que preserve el medio ambiente; y, la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el año 2013.

h. Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF's"

Mediante Resolución No. 06.Q.ICC-004 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 21 de agosto del 2006; y publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre del mismo año se estableció que a partir del año 2009

Las compañías domiciliadas en el Ecuador deben preparar sus estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad. Posteriormente con fecha 20 de noviembre del 2008, se emitió la resolución No. 08.G.DSC-010, que modificó los plazos mencionados en el registro oficial antes indicado, por lo que la Compañía debe preparar sus estados financieros en base a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's), a partir del 1 de enero del 2012 y se establece el año 2011 como periodo de transición.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES**

**Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF's"
(Continuación)**

Adicionalmente con fecha 12 de enero de 2011 la Superintendencia de Compañía emitió una resolución en la cual define los parámetros para calificar a una persona jurídica como PYMES. Por lo cual la Compañía, deberá preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF's para PYMES), tanto en el periodo de transición como en el primer año de adopción.

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la Compañía preparó sus estados financieros sobre la base de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas Corrientes		
Banco del Austro S.A.	69,218	63,043
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>69,218</u>	<u>63,043</u>

NOTA 4 – CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
HIS Sistemas Cía. Ltda	844	3,174
Faire S.A.	-	2,373
Sr. Franklin Espín	3,680	-
Otros menores	-	2,446
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>4,524</u>	<u>7,993</u>

NOTA 5 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

(Ver página siguiente)

NOTA 5 – PROPIEDADES Y EQUIPOS
(Continuación)

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	Tasa anual de depreciación %
ACTIVOS NO DEPRECIABLES			
Terrenos	32,825	32,825	
ACTIVOS DEPRECIABLES			
Edificios	1,536,049	1,536,049	5%
Muebles y enseres	1,566	1,565	10%
Total de propiedades y equipos	<u>1,537,615</u>	<u>1,570,439</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	(587,629)	(510,826)	
Total al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u><u>982,811</u></u>	<u><u>1,059,613</u></u>	

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2011 y 2010	1,059,613	1,136,456
Depreciación del año	(76,802)	(76,843)
Saldo final al 31 de diciembre 2011 y 2010	<u><u>982,811</u></u>	<u><u>1,059,613</u></u>

**NOTA 6 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS
RELACIONADAS**

Los términos y condiciones bajo las cuales se realizaron estas operaciones son equiparables a transacciones similares que se realizarían con terceros. A continuación se presentan las principales operaciones con partes relacionadas.

Empresa Relacionada	<u>2011</u>
	Arriendos
C.A. Ecuatoriana de Cerámica	19,000
Cerámica Rialto S.A.	19,000
Kerámicos S.A.	84,600

(Ver página siguiente)

**NOTA 6 – SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS
RELACIONADAS
(Continuación)**

Los saldos con partes relacionadas al 31 de diciembre, corresponden a:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
ACTIVO		
Documentos y cuentas por cobrar		
C.A. Ecuatoriana de Cerámica	1,912	6,788
Cerámica Rialto S.A.	5,258	7,552
Keramicos S.A.	9,369	59,081
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>16,539</u>	<u>73,421</u>
 PASIVO	 <u>2011</u>	 <u>2010</u>
Préstamos y otras	(1)	
Cerámica Andina S.A.	197,232	238,952
Cerámica Rialto S.A.	21,618	43,607
Keramicos S.A.	834,047	898,487
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>1,052,897</u>	<u>1,181,046</u>

(1) Corresponden principalmente a préstamos efectuados en años anteriores. Los cuales no devengan intereses, ni tampoco tienen una fecha definida para el vencimiento.

NOTA 7 – IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto al valor agregado (IVA)	1,738	7,222
Retenciones del impuesto a la renta	426	4
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>2,164</u>	<u>7,226</u>

NOTA 8 – INFORME DE AUDITORIA EXTERNA AÑO 2010

El informe de auditoría externa por el año terminado el 31 de diciembre del 2010, contiene excepciones sobre la razonabilidad de los referidos estados financieros, que se muestran a continuación:

(Ver página siguiente)

NOTA 8 – INFORME DE AUDITORIA EXTERNA AÑO 2010 (Continuación)

"... 4. La administración de la Compañía a gestionado la disminución de saldos en el año 2010 con relación al año 2009, sin embargo, al 31 de diciembre del 2010 y 2009 las cuentas por cobrar a partes relacionadas incluyen cartera vencida superior a un año por US\$. 13.193 y US\$. 24.052 respectivamente y las cuentas por pagar a partes relacionadas por US\$. 1.030.280 y US\$. 1.215.328 respectivamente; en ambos casos no se tienen fijadas fechas de vencimiento.

5. En el año 2009 dentro de la cuenta terrenos se incluían US\$. 600.000 valor que correspondía al costo del edificio, por lo que en el año 2010 este valor fue reclasificado a la cuenta edificios en arriendo, este valor se comenzó a depreciar en ese año..."

NOTA 9 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010 la Compañía está constituida por un capital social de 2.000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 1,00.

NOTA 10 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Por los años 2011 y 2010 no se apropió dicha reserva considerando que se generaron pérdidas.

NOTA 11 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Pérdida antes del impuesto a la renta	(63)	(31)
(+) Gastos no deducibles	11,830	19,044
= Base imponible antes impuesto a la renta	<u>11,767</u>	<u>19,013</u>
Impuesto a la renta causado	5,603	4,753
(-) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	(3,285)
(-) Retenciones en la fuente	(10,077)	(8,501)
(-) Crédito tributario años anteriores	(12,096)	(5,063)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(16,570)</u>	<u>(12,096)</u>

Además a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma aritmética de: 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de los ingresos gravados y el 0.2% de los costos y gastos deducibles.

NOTA 15 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (12 de marzo del 2012) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.
