

J. G. 82

Nuñez Serrano & Asociados



- Auditoría
- Tributación
- Outsourcing
- Capital Humano
- Soluciones Gerenciales

Quito - Ecuador
Juan González N 35-28 y J. P. Sana
Edifinio Torres Vizcaya II, Piso 9
Telfs: (593-2) PBX 2252-600 / 2461-080 / 2461-081
Fax: (593-2) 2468-465
E-mail: info@nunezserrano-asociados.com
www.nunezserrano-asociados.com

INMOBILIARIA CATARI S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2007 y 2006
Informe de los auditores independientes



MEMBER OF

POLARISTM

INTERNATIONAL

An International Group of Accountants of 50 countries around the world



INMOBILIARIA CATARI S.A.

Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas

Estado de flujo de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$ Dólares de los Estados Unidos de América

NEA Normas Ecuatorianas de Auditoría

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas y Directores de:
INMOBILIARIA CATARI S.A.

Hemos auditado los balances generales adjuntos de INMOBILIARIA CATARI S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestras auditorías.

Nuestro examen fue efectuado de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que nuestras auditorías proveen una base razonable para expresar una opinión.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA CATARI S.A. al 31 de diciembre del 2007 y 2006, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

Como se menciona más ampliamente en nota 1, los estados financieros adjuntos, han sido preparados sobre las bases contables aplicables a una empresa en marcha, las cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. La Compañía durante los últimos años viene presentando pérdidas consecutivas, generadas por los limitados ingresos obtenidos de arrendamientos que no le permiten cubrir sus costos de operación en un 88%, originados por depreciación de edificios, instalaciones y adecuaciones, como tampoco el reconocimiento del costo financiero de sus obligaciones con compañías relacionadas peor aún el pago del principal. Considerando lo antes mencionado, existe incertidumbre sobre la posibilidad de que la Compañía continúe como negocio en marcha. Los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

Como se explica más ampliamente en la nota 8 a los estados financieros, a partir del año 2005 se encuentra en vigencia las reformas tributarias relacionadas con la determinación del impuesto a la Renta de la compañía, por los efectos que podrían tener las transacciones con partes relacionadas del exterior (precios de transferencia). La Compañía de acuerdo a las confirmaciones recibidas manifiesta que no ha realizado operaciones en 2007 y 2006 con partes relacionadas del exterior.

Quito, Marzo 24 del 2008

Registro en la
Superintendencia de
Compañías N. 018



CPA Edgar Núñez
Representante Legal

INMOBILIARIA CATARI S. A.

Balance General

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006

(Expresados en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo en caja y bancos		36.690	39.738
Cuentas por cobrar	3	49.007	52.212
Total activo corriente		85.697	91.950
Propiedad, muebles y enseres, neto de depreciación acumulada	4	1.230.341	1.286.130
Total activos		<u>1.316.038</u>	<u>1.378.080</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por pagar	5	1.218.071	1.225.304
Pasivos acumulados		5.428	5.428
Total pasivos		1.223.499	1.230.732
PATRIMONIO (Véase estado adjunto)	6	92.539	147.348
Total pasivos y patrimonio de los accionistas		<u>1.316.038</u>	<u>1.378.080</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de lo estados financieros

INMOBILIARIA CATARI S. A.

Estado de Resultados

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006

(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ventas netas		7.860	8.110
Costos de operación		<u>(57.639)</u>	<u>(54.841)</u>
Pérdida bruta en ventas		(49.779)	(46.731)
Otros ingresos y (gastos):			
Otros ingresos		-	190
Otros egresos		-	<u>(1)</u>
Total gastos, neto		<u>-</u>	<u>189</u>
Pérdida neta		<u>(49.779)</u>	<u>(46.542)</u>
Pérdida por acción	2 - f	<u>(24,89)</u>	<u>(23,27)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de lo estados financieros

INMOBILIARIA CATARI S. A.

Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006

(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital social	Legal	Reservas de Capital	Facultativa	Déficit acumulado	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2005	2.000	200	334.271	23.784	(166.365)	193.890
Pérdida neta					(46.542)	(46.542)
Saldos al 31 de diciembre del 2006	2.000	200	334.271	23.784	(212.907)	147.348
Ajuste por reversión de gastos de activos fijos años anteriores			(5.030)			(5.030)
Pérdida neta					(49.779)	(49.779)
Saldos al 31 de diciembre del 2007	2.000	200	329.241	23.784	(262.686)	92.539

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de lo estados financieros

INMOBILIARIA CATARI S. A.

Estado de Flujos de Efectivo

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006

(Expresados en dólares estadounidenses)

	2007	2006
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	11.065	6.788
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(14.113)</u>	<u>(7.475)</u>
	(3.048)	(687)
Otros ingresos (egresos)	<u>-</u>	34
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>(3.048)</u>	<u>(653)</u>
Disminución (aumento) en el efectivo y equivalentes de efectivo	(3.048)	(653)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	<u>39.738</u>	<u>40.391</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>36.690</u></u>	<u><u>39.738</u></u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo provisto por las actividades de operación:		
Utilidad neta	(49.779)	(46.542)
Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedad, maquinaria y equipo	50.759	47.670
Cambio en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	3.205	(1.927)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	<u>(7.233)</u>	<u>146</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u><u>(3.048)</u></u>	<u><u>(653)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 9 son parte integrante de lo estados financieros

INMOBILIARIA CATARI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2007 y 2006

NOTA 1 - OPERACIONES

Inmobiliaria Catari S.A. fue constituida el 5 de Noviembre de 1974, en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, con el objeto de realizar operaciones de 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 las actividades de planificación, diseño y construcción a fin de ejecutar todos los actos y contratos permitidos por la Ley.

Los estados financieros adjuntos, fueron preparados en bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. La Compañía al 31 de Diciembre de 2007 y 2006 presenta un patrimonio que cumple de acuerdo con las disposiciones societarias; sin embargo durante los últimos años no ha obtenido resultados que le permita operar en punto de equilibrio. Esta situación principalmente se debe a que los ingresos no les permiten cubrir adecuadamente los costos y gastos, debido a esta situación la Compañía ha acumulado pérdidas netas por aproximadamente US\$262.686 en 2007 (US\$212.907 en 2006). La Compañía a la fecha de este informe está evaluando ciertas alternativas en las que está trabajando para generar ingresos adicionales que le permita cubrir en forma adecuada los costos y gastos, operar en forma rentable y mejorar su situación patrimonial, entre sus principales alternativas están:

- Arrendar los inmuebles disponibles de su propiedad;
- Desarrollar nuevos negocios que le permitan la generación de ingresos y una mejor absorción de sus costos fijos de depreciación de edificios instalaciones y adecuaciones.
- Optimizar sus costos y gastos, eliminado aquello que sean innecesarios.

La Compañía no tiene planes e intenciones de suspender sus operaciones; sin embargo los estados financieros adjuntos no incluyen ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) emitidas por la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador en diciembre del año 2000 y 2002, las cuales fueron adoptadas por la Superintendencia de Compañías y el Servicio de Rentas Internas de la República del Ecuador. Estas normas fueron tomadas de las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); sin embargo, no todas las Normas Internacionales de Contabilidad han sido emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador o las emitidas no han sido actualizadas en función de los cambios o enmiendas introducidas en las Normas Internacionales de Contabilidad; en aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad se aplican las prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(continúa)

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador mediante Resolución No. 06.Q.ICI-004 del 21 de agosto del 2006 publicada en el Registro Oficial 348 del 4 de septiembre del 2006, estableció que a partir del año 2009 las compañías domiciliadas en la República del Ecuador deben preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC's) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés).

b) Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en Dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

c) Efectivo y efectivo de efectivo

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo a los saldos en caja, bancos y aquellas inversiones de alta liquidez cuyos vencimientos son de hasta 90 días.

d) Propiedad, muebles y enseres

La propiedad, muebles y enseres se presenta neto de la depreciación acumulada y están registrados al costo de adquisición, excepto aquellos adquiridos antes de marzo del 2000, que se presentan a una base que se aproxima al costo histórico medido en dólares, de conformidad con la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17.

La propiedad, muebles y enseres se deprecia utilizando el método de línea recta, en base a las vidas útiles estimadas.

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado de la propiedad, muebles y enseres se reconoce como un gasto cuando se incurre.

El costo y la depreciación acumulada de los activos fijos vendidos o retirados se reducen de las cuentas respectivas cuando estos son vendidos o dados de baja y la diferencia se reconoce en los resultados del ejercicio en el cual se origina la transacción.

e) Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados o por la posible devolución de los bienes.

Los gastos se reconocen cuando se originan.

f) Pérdida por acción ordinaria

La utilidad por acción ordinaria se calcula considerando el promedio ponderado de acciones en circulación durante el año. El promedio de acciones en circulación fue de 2.000 de US\$1 en 2007 y 2006.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(continúa)

g) Uso de estimados

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad requiere que la Administración de la Compañía realice estimaciones y supuestos que afectan los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

NOTA 3 - CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Clientes:		
Compañías relacionadas (véase nota 7)	24,052	27,845
Otros	<u>8,958</u>	<u>8,189</u>
	33,010	36,034
Impuestos anticipados	3,844	3,844
Impuesto al valor agregado "IVA"	10,304	11,017
Retenciones en la fuente	<u>1,849</u>	<u>1,317</u>
	<u>49,007</u>	<u>52,212</u>

Las cuentas por cobra a Compañías relacionadas tiene un plazo de hasta 30 días de vencimiento, no generan ningún interés por rendimiento y constituyen clientes domiciliados en la República del Ecuador.

El saldo del IVA corresponde al crédito tributario que la Compañía tiene por este concepto, el cual se estima compensar y recuperar a través de las operaciones.

La Compañía por las cuentas otros – clientes, no ha considerado constituir una provisión para cuentas de difícil cobro.

NOTA 4 – PROPIEDAD, MUEBLES Y ENSERES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>Porcentaje anual de depreciación</u>
No depreciables:			
Terrenos	36,585	36,585	-
Construcciones en curso	596,240	596,240	-
	<u>632,825</u>	<u>632,825</u>	
Depreciables:			
Edificio	689,415	703,973	5
Instalaciones y adecuaciones	246,634	246,801	5 y 10
Muebles y enseres	1,566	1,399	10
	<u>937,615</u>	<u>952,173</u>	
Depreciación acumulada	<u>(340,099)</u>	<u>(298,868)</u>	
	<u>597,516</u>	<u>653,305</u>	
	<u>1,230,341</u>	<u>1,286,130</u>	

El movimiento de activos fijos durante el año fue el siguiente:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldo al inicio del año, neto	1,286,130	1,333,800
Ajuste	(5,030)	-
Depreciación	<u>(50,759)</u>	<u>(47,670)</u>
Saldo al final del año, neto	<u>1,230,341</u>	<u>1,286,130</u>

NOTA 5 – CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proveedores	4,150	3,803
Compañías relacionadas (véase nota 7)	1,213,826	1,221,437
Retenciones e impuestos al valor agregado "IVA"	<u>95</u>	<u>64</u>
	<u>1,218,071</u>	<u>1,225,304</u>

NOTA 6 - PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre de 2007 y 2006 las acciones ordinarias y nominativas son de 2.000 acciones de US\$1 cada una.

Reserva Legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

Reserva de Capital

La reserva de capital constituye el saldo de los ajustes originados en la conversión de los estados financieros a dólares de los Estados Unidos de América en marzo del año 2000. De acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías este saldo no puede ser distribuido a los accionistas y puede ser utilizado para aumento de capital o para absorber pérdidas.

Déficit acumulado

La Compañía al 31 de Diciembre de 2007 y 2006 mantiene pérdidas tributarias por aproximadamente US\$262.831 en 2007 (US\$212.907 en 2006), las mismas que de acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes se pueden amortizar hasta en 5 años, sin que exceda el 25% de las utilidades del ejercicio.

Las autoridades tributarias tienen pendientes la revisión de las declaraciones de los años 2004 al 2007.

NOTA 7 – COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los ingresos que obtiene la Compañía son por servicios prestados a compañías relacionadas.

Un detalle de los saldos al 31 de diciembre del 2007 y 2006 con compañías relacionadas de las transacciones antes mencionadas son como sigue:

Nombre	2007		
	Efectivo en caja bancos	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Banco del Austro S.A.	36,690		
Acosaustro S.A.		18,634	
Cerámica Andina S.A.			(239,529)
Cerámica Rialto S.A.			(43,607)
C.A. Ecuatoriana de Cerámica			(33)
Kerámikos S.A.			(930,657)
Inmobiliaria Cermosa S.A.		5,418	
	<u>36,690</u>	<u>24,052</u>	<u>(1,213,826)</u>

NOTA 7 – COMPAÑÍAS RELACIONADAS
(continúa)

Nombre	2006		
	Efectivo en caja bancos	Cuentas por cobrar	Cuentas por pagar
Banco del Austro S.A.	39,739		
Acosaustro S.A.		18,635	
Cerámica Andina S.A.			(239,529)
Cerámica Rialto S.A.			(43,607)
C.A. Ecuatoriana de Cerámica			(34)
Kerámikos S.A.			(934,475)
Inmobiliaria Cermosa S.A.		9,210	(3,792)
	<u>39,739</u>	<u>27,845</u>	<u>(1,221,437)</u>

NOTA 8 – PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, del Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de Diciembre de 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con sus partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reformas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Precios de Transferencia referente a sus transacciones con partes relacionadas, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración y el Informe Integral de Precios de Transferencia en un plazo no mayor a 6 meses desde la fecha de la declaración en función de los métodos y principios establecidos en este Decreto. Adicionalmente el Servicio de Rentas Internas con fecha diciembre 30 del 2005 emitió la resolución NAC DGER 2005-0640 publicada en el Registro Oficial No. 188 del 16 de enero de 2006, en la cual se establece que los contribuyentes sujetos al Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal por un monto acumulando superior a US\$300.000,00 dólares, deben presentar el Anexo y el Informe Integral de Precios de Transferencia en los plazos determinados en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y sus Reformas.

NOTA 9 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de estos estados financieros, marzo 24 de 2008, 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 o en sus notas.