

INMOBILIARIA CATARI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2012

NOTA 1 – ANTECEDENTES

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) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de Inmobiliaria Catari S.A., constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 3. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 1	Exención del requerimiento para remitir la información comparativa para NIIF 9.	Enero 1, 2013
NIIF 7	Revelación – Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 9	Clasificación y medición para la contabilización del pasivo financiero.	Enero 1, 2015
NIIF 10	Consolidación de estados financieros.	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos.	Enero 1, 2013

NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades.	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable.	Enero 1, 2013
NIC 19	Beneficios para empleados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 27	Estados financieros separados (2011).	Enero 1, 2013
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (2011).	Enero 1, 2013
NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014
NIC 1	Aclaración de los requerimientos para la información comparativa.	Enero 1, 2013
NIC 16	Clasificación de equipo de servicio.	Enero 1, 2013
NIC 32	Efecto tributario de las distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio.	Enero 1, 2013
NIC 34	Información financiera intermedia y segmentos para activos y pasivos totales.	Enero 1, 2013
CINIIF 20	Costo de desmontaje en la fase de producción de una mina a cielo abierto.	Enero 1, 2013

La Compañía estima que la adopción de las mejoras y nuevas NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

b) Traducción de moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando ocurren, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del cobro ó pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en bancos.

d) Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "Clientes y otras cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "Proveedores y otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Clientes y otras cuentas por cobrar están representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar; son activos financieros no derivados que dan

derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Proveedores y otros pasivos financieros están representados en el estado de situación financiera por Proveedores y otras cuentas por pagar.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Cientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios de arrendamiento en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Proveedores y otras cuentas por pagar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

e) Deterioro de activos financieros

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los servicios prestados, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al valor nominal de la cartera, debido a que las transacciones no mantienen costos significativos asociados. Además se establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

f) Propiedades y equipos

Se muestra al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada.

El costo del activo y 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 causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de las propiedades y equipos 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 la línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipos, así como las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación.

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u> <u>(años)</u>
Muebles y enseres	10
Edificios	20

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

g) Deterioro de activos no financieros

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperar su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles en los que generan flujo de efectivo identificable (unidad generadora de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros se revisan a cada fecha de los estados financieros para determinar posibles efectos por deterioro.

h) Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente 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 23% (2011 - 24%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 13% (2011 - 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta.

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.

i) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente y sobre una base devengada.

j) Ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad. Así como se hayan transferido los riesgos y beneficios significativos de propiedad

k) Gastos

Se registran en base a lo devengado.

NOTA 3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF.

En Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual estas normas entrarían en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía. INMOBILIARIA CATARI S.A., por ser una empresa considerada del tercer grupo, las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Observando aspectos de dicha Resolución, la Compañía elaboró un cronograma de implementación y una conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2011, debidamente aprobada por la Junta General de Accionistas.

Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF:

- a) **Conciliación del Patrimonio Neto elaborado según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y el según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011.**

	<u>31 de diciembre</u> <u>del 2011</u>	<u>1 de enero del</u> <u>2011</u>
Patrimonio neto según NEC	<u>36,371</u>	<u>42,038</u>
Costo atribuido terrenos y edificios (1)	3,771,515	3,771,515
Total ajustes, neto	<u>3,771,515</u>	<u>3,771,515</u>
Patrimonio neto bajo NIIF	<u><u>3,807,886</u></u>	<u><u>3,813,553</u></u>

(1) Corresponde al costo atribuido de terrenos y edificios.

- b) **Conciliación de la utilidad neta elaborada según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y según las Normas Internacionales de Información financiera (NIIF) por el año terminado el 31 de diciembre del 2011.**

No existen diferencias significativas entre el Resultado Integral del año presentado según las NIIF y el presentado según NEC.

NOTA 4 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

La principal estimación y aplicación del criterio profesional se encuentran relacionada con el siguiente concepto:

- **Impuesto a la renta:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Gerencia tiene a su cargo la evaluación de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Administración. La Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o pasivos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	2012	2011
Cuentas Corrientes		
Banco del Austro S.A.	29,923	69,218
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>29,923</u>	<u>69,218</u>

NOTA 6 – CLIENTES COMERCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

	2012	2011
HIS Sistemas Cía. Ltda	1,136	844
Sr. Franklin Espín	-	3,680
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>1,136</u>	<u>4,524</u>

A continuación se muestra un detalle de los clientes según el vencimiento:

CLIENTE	1 A 30 DIAS	31 A 60 DIAS	61 A 90 DIAS	91 A 360 DIAS	MAS DE 360 DIAS	TOTAL
HIS Sistemas Cía. Ltda.	291	-	-	-	844	1,136
TOTAL	291	-	-	-	844	1,136

NOTA 7 – TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

*- PAGADO A HERMIKOS
SE ESTA VERIFICANDO.*

(Ver página siguiente)

**NOTA 7 – TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS
RELACIONADAS**
(Continuación)

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

	2012	2011
ACTIVO		
Documentos y cuentas por cobrar		
C.A. Ecuatoriana de Cerámica	1,912	1,912
Cerámica Rialto S.A.	5,736	5,258
Keramikos S.A.	10,516	9,369
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>18,164</u>	<u>16,539</u>

A continuación se muestra un detalle de los clientes según el vencimiento:

CLIENTE	1 A 30 DIAS	31 A 60 DIAS	61 A 90 DIAS	91 A 360 DIAS	MAS DE 360 DIAS	TOTAL
C.A. Ecuatoriana de Cerámica	1,912	-	-	-	-	1,912
Cerámica Rialto S.A.	1,912	1,912	1,912	-	-	5,736
Keramikos S.A.	10,516	-	-	-	-	10,516
TOTAL	14,340	1,912	1,912	-	-	18,164

	2012	2011
PASIVO		
Préstamos y otras		
Cerámica Andina S.A.	127,232	197,232
Cerámica Rialto S.A.	-	21,618
Keramikos S.A.	741,738	834,047
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u>868,970</u>	<u>1,052,897</u>

Amendados

A continuación se muestra un detalle de las cuentas por pagar según el vencimiento:

CLIENTE	0 A 30 DIAS	31 A 60 DIAS	61 A 90 DIAS	91 A 360 DIAS	MAS DE 360 DIAS	TOTAL
Cerámica Andina S.A.	-	-	-	-	127,232	127,232
Keramikos S.A.	-	-	-	-	741,738	741,738
TOTAL	-	-	-	-	868,970	868,970

Saldos
Al 31 de diciembre
1998
Denari

NOTA 8 – PROPIEDADES Y EQUIPOS

(Ver página siguiente)

NOTA 8 – PROPIEDADES Y EQUIPOS
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

	2012	2011
ACTIVOS NO DEPRECIABLES		
Terrenos	3,353,307	3,353,307
ACTIVOS DEPRECIABLES		
Edificios	1,474,923	1,474,923
Muebles y enseres	1,399	1,399
Total de propiedades y equipos	<u>4,829,629</u>	<u>4,829,629</u>
Menos:		
Depreciación acumulada	(149,042)	(75,304)
Total al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u><u>4,680,587</u></u>	<u><u>4,754,325</u></u>

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

	2012	2011
Saldo inicial al 1 de enero del 2012 y 2011	4,754,325	4,831,128
Depreciación del año	(73,738)	(76,803)
Saldo final al 31 de diciembre 2012 y 2011	<u><u>4,680,587</u></u>	<u><u>4,754,325</u></u>

NOTA 9 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	2012	2011
Impuesto al valor agregado (IVA)	1,886	1,738
Retenciones del impuesto a la renta	10	426
Saldo al 31 de diciembre del 2012 y 2011	<u><u>1,896</u></u>	<u><u>2,164</u></u>

NOTA 10 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

(Ver página siguiente)

NOTA 10 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE
(Continuación)

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

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad (Pérdida) antes del impuesto a la renta	83,198	(63)
(+) Gastos no deducibles	1,810	11,830
(-) Amortización de pérdidas	(21,252)	-
=Base imponible antes impuesto a la renta	<u>63,756</u>	<u>11,767</u>
Impuesto a la renta causado	14,664	5,603
(-) Retenciones en la fuente	(13,965)	(10,077)
(-) Crédito tributario años anteriores	(16,570)	(12,096)
Saldo a favor del contribuyente	<u>(15,871)</u>	<u>(16,570)</u>

NOTA 11 – CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía está constituida por un capital social de 2.000 acciones ordinarias con un valor nominal de US\$ 1,00.

NOTA 12 – 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.

NOTA 13 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (01 de abril del 2013) 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.