

## **INMOBILIARIA CERMOSA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012

#### **1. Identificación de la compañía:**

INMOBILIARIA CERMOSA S.A., es una sociedad anónima que fue constituida en la República del Ecuador en octubre de 1989 e inscrita en el Registro Mercantil en noviembre del mismo año; su domicilio principal esta ubicado en la ciudad de Cuenca, Ecuador. Su objeto social es la compra, venta y arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, pudiendo obtener representaciones, distribuciones y realizar en general todos los actos y contratos permitidos por la ley y relacionados con su objeto principal, incluyendo la constitución de nuevas empresas o la participación en empresas existentes.

#### **2. Bases de Preparación de los Estados Financieros:**

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA CERMOSA S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, de conformidad con la Resolución No. SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías publicada en el Registro Oficial. 94 del 23 de Diciembre de 2009.

#### **3. Bases de medición:**

##### **Efectivo y equivalentes**

Comprende el efectivo en caja, cuentas bancarias, depósitos a la vista y otras inversiones de gran liquidez y con vencimientos inferiores a tres meses. Estas partidas se registran a su costo histórico y no difieren de su valor neto de realización.

##### **Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

**Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales vigentes al final de cada período.

##### **Propiedad, planta y equipo**

Se registran al costo, menos la depreciación acumulada correspondiente. La depreciación es calculada por el método de línea recta durante la vida útil del activo, a tasas que se consideran adecuadas.

##### **Pasivos financieros**

Estas deudas se registran al valor razonable de la obligación contraída y los costos/gastos generados por esta se contabilizan en el estado de resultados integral. Las deudas financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento excede los doce meses.

### **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

### **Beneficios a empleados**

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

### **Ingresos**

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados de la transacción.

### **Gastos**

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período de la esencia de la transacción.

### **Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tienen la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

#### 4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, esta compuesto por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	1.432	1.132
Bancos	93.751	32.550
<b>Total</b>	<b>US\$ <u>95.183</u></b>	<b><u>33.682</u></b>

#### 5. Cuentas por cobrar comerciales y otras.

Los documentos y cuentas por cobrar a Diciembre 31 de 2013 y 2012, fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes relacionados *	930.202	1.037.970
Compañías relacionadas **	75.196	85.803
Deudas de funcionarios y trabajadores	2.640	499
Anticipo a proveedores	6.429	12.978
Otros gastos anticipados	20.662	18.756
Otras cuentas por cobrar	1.285	3.057
	<u>1.036.414</u>	<u>1.159.064</u>
Previsión para cuentas malas	(3.914)	(3.914)
<b>Total</b>	<b>US\$ <u>1.032.499</u></b>	<b><u>1.155.149</u></b>

\* Los movimientos de clientes relacionados al 31 de diciembre del 2013 son los siguientes:

Cientes relacionados	TOTAL	1 A 30 DIAS	31 A 60 DIAS	61 A 90 DIAS	91 DIAS A MAS
C. A. Ecuatoriana de Cerámica	216.928	115.155	53.364	37.364	11.045
Cerámica Rialto S.A.	259.352	75.150	55.675	65.404	63.123
Almacenes Juan Eljuri Cía. Ltda.	329.128	3.120	1.620	1.620	322.768
Keramikos S.A.	81.897	25.289	22.095	23.100	11.413
Cerámica Andina C.A.	32.701	114	-	-	32.587
Artesa Cía. Ltda.	3.432	312	312	312	2.496
Meprelpa S.A.	3.120	1.560	1.560	-	-
Sanitarios Hypoo S.A.	1.412	345	-	-	1.067
Explominas S. A.	1.088	-	-	-	1.088
Interborder S.A.	1.144	312	312	312	208
<b>Total</b>	<b>US\$ 930.202</b>	<b>221.357</b>	<b>134.938</b>	<b>128.112</b>	<b>445.795</b>

\*\* Los movimientos de cuentas por cobrar a compañías relacionadas al 31 de diciembre del 2013 son los siguientes:

	2013	2012
Explominas S. A.	52.478	52.478
Cerámica Rialto S.A.	13.464	13.464
Keramikos S.A.	-	9.948
Interborder S.A.	-	659
Sanitarios Hypoo S.A.	8.958	8.958
Cerámicasa S.A.	236	236
Zamicon C.A.	60	60
<b>Total</b>	<b>US\$ 75.196</b>	<b>85.803</b>

## 6. Inversiones

Al 31 de Diciembre de 2013 y 2012, el rubro inversiones permanentes está registrado a su valor en libros de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Censervi S.A.	875	875
Explosur S.A.	96	96
Ormjex S.A.	116	116
Zamicon S.A.	2.839	2.839
<b>Total</b>	<b>US\$ 3.927</b>	<b>3.927</b>

## 7. Propiedad, planta y equipo

A Diciembre 31 de 2013 y 2012, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	<u>Costo</u>		<u>Vida útil</u>
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>años</u>
Terrenos	1.584.473	1.508.222	
Edificios	1.417.515	1.335.378	20
Instalaciones Eléctricas	47.807	47.807	5
Equipo de oficina	77.625	56.580	10
Vehículos	63.024	63.024	10
Muebles y enseres	146.777	141.963	10
Equipo de computación y software	527.588	499.588	3
Otros activos	31.774	31.774	10
	<b>3.896.584</b>	<b>3.684.335</b>	
Depreciación acumulada	(1.039.259)	(940.108)	
<b>Total</b>	<b>US\$ 2.857.325</b>	<b>2.744.227</b>	

A Diciembre 31 de 2013, Propiedad, planta y equipo se encontraban soportando gravámenes hipotecarios para garantizar líneas de crédito con instituciones financieras nacionales.

\* Los movimientos de propiedad, planta y equipo al 31 de diciembre del 2013 y 2012 son los siguientes:

Costo	Terrenos	Edificios	Instalaciones Eléctricas	Equipos de oficina	Vehículos	Muebles y enseres	Equipo de computación	Otros Activos	TOTAL
Saldo a Diciembre 31 de 2012	1,508,222	1,335,378	47,807	56,580	63,024	147,963	499,588	31,774	3,884,335
Adquisiciones	76,251	82,137	-	21,046	-	4,815	31,230	-	215,478
Bajas	-	-	-	-	-	-	(3,230)	-	(3,230)
Saldo a Diciembre 31 de 2013	1,584,473	1,417,515	47,807	77,625	63,024	146,777	505,682	31,774	3,896,584

Depreciación acumulada y deterioro	Edificios	Instalaciones de planta	Equipos de oficina	Vehículos	Muebles y enseres	Equipo de computación	Otros Activos	TOTAL
Saldo a Diciembre 31 de 2012	175,990	46,307	53,250	30,263	125,370	478,873	30,055	940,108
Depreciación del año	68,605	-	1,842	9,539	2,214	18,839	237	101,275
Bajas	-	-	-	-	-	(2,125)	-	(2,125)
Saldo a Diciembre 31 de 2013	244,595	46,307	55,092	39,801	127,584	495,587	30,292	1,039,259

## 8. Cuentas por pagar comerciales y otras

A Diciembre 31 de 2013 y 2012, este rubro lo integraban:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores nacionales	812	-
Compañías relacionadas	124.420	28.489
Cuentas por pagar al personal	28.949	31.078
Retenciones al personal	16.376	16.868
Participación a trabajadores	5.619	23.665
Otras cuentas por pagar	81.248	82.766
<b>Total</b>	<b>US\$ 257.425</b>	<b>182.867</b>

## 9. Provisiones por beneficios sociales a empleados

A Diciembre 31 de 2013 y 2012 corresponde a la provisión para jubilación patronal, la misma que es registrada en base al correspondiente estudio actuarial.

## 10. Capital social

El capital social de la compañía a Diciembre 31 de 2013 está representado por 85.000 acciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. El capital social tiene la siguiente distribución:

Accionistas	Porcentaje de Acciones	Domicilio
Cerámica Andina C.A.	25%	Ecuador
Cerámica Rialto S.A.	30%	Ecuador
Kerámicos S.A.	35%	Ecuador
C. A. Ecuatoriana de Cerámica	10%	Ecuador
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>	

## 11. Ingresos de actividades ordinarias

El acumulado de este rubro al 31 de diciembre 2013 y 2012 corresponde a ingresos por el arriendo de inmuebles.

## 12. Gastos administrativos y generales

El acumulado del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2013 y 2012 corresponde a:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Sueldos, salarios y otros gastos de gestión del personal	998.663	807.742
Honorarios y servicios prestados	126.154	123.097
Depreciaciones	101.275	90.561
Seguros	43.294	37.821
Servicios básicos	47.397	58.512
Seguridad y vigilancia	32.466	19.920
Mantenimiento de activos fijos	53.274	69.345
Gastos de viaje y movilizaciones	34.605	30.720
Materiales, útiles y suministros varios	37.129	14.392
Gastos de gestión	22.043	10.055
Impuestos, tasas y contribuciones	63.593	64.413
Avisos y publicaciones	1.246	1.670
Gastos bancarios	1.875	1.290
Servicios de limpieza	4.102	2.457
Otros gastos	2.101	5.262
<b>Total</b>	<b>US\$ 1.569.216</b>	<b>1.337.257</b>