

INMOBILIARIA CATSAL S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS
TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA CATSAL S.A.

INMOBILIARIA CATSAL S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de evolución del patrimonio de los accionistas	7 - 8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 16

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NEC	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	- Servicio de Rentas Internas
SIC	- Superintendencia de Compañías del Ecuador
NAE	- Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de
INMOBILIARIA CATSAL S.A.:

Introducción:

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **INMOBILIARIA CATSAL S.A.** al 31 de diciembre del 2012, y el correspondiente estado de resultado integral, de evolución del patrimonio de los accionistas y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas a los estados financieros.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración de **INMOBILIARIA CATSAL S.A.** es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad y Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno pertinente en la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de errores importantes, ya sea como resultado de fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas; y realizar las estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias del entorno económico en donde opera la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores Independientes:

3. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basada en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y que planifiquemos y ejecutemos la auditoría para obtener seguridad razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan errores importantes ya sea como resultado de fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración el control interno pertinente en la compañía en la preparación y presentación razonable de los estados financieros con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el objetivo de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad utilizados son apropiados y si las estimaciones importantes hechas por la Administración de la Compañía son razonables, así como una evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base razonable para expresar una opinión.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas
INMOBILIARIA CATSAL S.A.
Página No. 2

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA CATSAL S.A.** al 31 de diciembre del 2012, el resultado de sus operaciones, el cambio en su patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Énfasis:

5. El presente informe se emite para conocimiento exclusivo de los directores y accionistas de la Compañía y demás autoridades del Gobierno por medio de las entidades de regulación y control y no debe utilizarse para ningún otro propósito.



ATOCE CONSULTING CIA. LTDA.
SC – RNAE No. 831

Mayo 8 del 2013
Guayaquil - Ecuador



CPA. Héctor Miño Yagual
Socio
Registro No. G.11.351

INMOBILIARIA CATSAL S.A.**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>ACTIVOS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivo	143,738	5,251
5	Cuentas por cobrar, neto	<u>29,993</u>	<u>15,102</u>
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	<u>173,731</u>	<u>20,354</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Propiedades, planta y equipos, neto	1,601,467	1,119,760
	Otros activos	<u>591</u>	<u>591</u>
	TOTAL ACTIVOS	<u>1,775,789</u>	<u>1,140,704</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
7	Cuentas por pagar	516,001	359,580
8	Gastos acumulados por pagar	<u>14,758</u>	<u>445</u>
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	530,759	360,025
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
9	Cuentas por Pagar L/Plazo	<u>321,735</u>	<u>697,841</u>
	TOTAL PASIVOS	<u>852,494</u>	<u>1,057,867</u>
	PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS:		
10	Capital social	800	800
1	Reserva legal	400	800
1	Superávit por Revalorización	738,670	0
	Utilidades retenidas	122,963	91,884
	Utilidad (Pérdida) del ejercicio	<u>60,462</u>	<u>(10,646)</u>
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS	<u>923,295</u>	<u>82,838</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS	<u>1,775,789</u>	<u>1,140,704</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Edwin Matute Ortiz
Gerente General
INMOBILIARIA CATSAL S.A.



Ing. Carlos García Muñoz
Contador General
INMOBILIARIA CATSAL S.A.

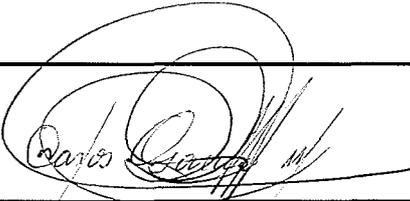
INMOBILIARIA CATSAL S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
INGRESOS	174,253	66,311
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
11 Gastos de administración	32,480	55,138
Provisión, Depreciación y Amortización	<u>57,331</u>	<u>12,331</u>
<u>OTROS INGRESOS / EGRESOS:</u>		
Gastos Financieros	1,065	62
Otros Ingresos / Gastos	9,002	(9,426)
TOTAL	<u>81,874</u>	<u>76,957</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>92,379</u>	(<u>10,646</u>)
12 15% PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(<u>13,857</u>)	(<u>0</u>)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>78,522</u>	<u>0</u>
12 23% y 24% IMPUESTO A LA RENTA	(<u>18,060</u>)	(<u>0</u>)
UTILIDAD (PERDIDA) NETA DEL EJERCICIO	<u>60,462</u>	(<u>10,646</u>)

Ver notas a los estados financieros



Sr. Edwin Matute Ortiz
Gerente General
INMOBILIARIA CATSAL S.A.



Ing. Carlos García Muñoz
Contador General
INMOBILIARIA CATSAL S.A.

INMOBILIARIA CATSAL S.A.

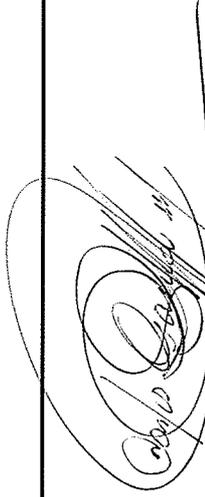
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en Dólares)**

	Capital social	Reserva legal	Superávit por revalorización	Utilidades retenidas	Utilidad (perdida) del ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2010	800	800	0	91,884	0	93,484
Pérdida del ejercicio				0	(10,646)	(10,646)
Saldos al 31 de diciembre del 2011	800	800	0	91,884	(10,646)	82,838
Traslado de P. del ejercicio				(10,646)	10,646	0
Ajustes NIIF				41,325		41,325
Otros Ajustes		(400)		400	0	0
Superávit por Revalorización (nota 6)			738,670			738,670
Utilidad neta del ejercicio					60,462	60,462
Saldos al 31 de diciembre del 2012	800	400	738,670	122,963	60,462	923,295

Ver notas a los estados financieros



Sr. Edwin Mayate-Ortiz
Gerente General
INMOBILIARIA CATSAL S.A.



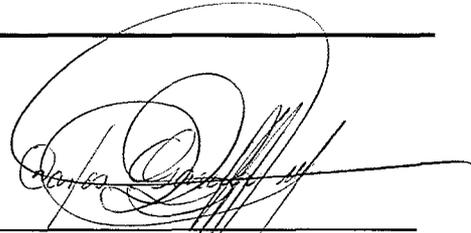
Ing. Carlos Gajcía Muñoz
Contador General
INMOBILIARIA CATSAL S.A.

INMOBILIARIA CATSAL S.A.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en Dólares)**

	<u>2012</u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:</u>	
Efectivo recibido de clientes	424,036
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(288,430)
Otros cobros y pagos	<u>2,881</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por actividades de operación	<u>138,487</u>
Aumento neto del efectivo	138,487
Efectivo al inicio del período	<u>5,251</u>
Efectivo al final del período	<u><u>143,738</u></u>
 Ver notas a los estados financieros	



Sr. Edwin Mátute Ortiz
Gerente General
INMOBILIARIA CATSAL S.A.



Ing. Carlos García Muñoz
Contador General
INMOBILIARIA CATSAL S.A.

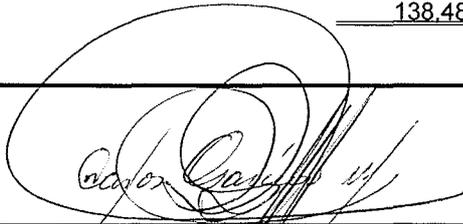
INMOBILIARIA CATSAL S.A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2012</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	60,462
Depreciación	57,331
Ventas y/o bajas	240,956
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
(Aumento) Disminución en:	
Cuentas por cobrar	(1,478)
Otras Cuentas por Cobrar	(13,414)
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por pagar	156,423
Pasivos acumulados	14,312
Otros Pasivos	<u>(376,105)</u>
Total ajuste	<u>78,025</u>
EFFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION	<u><u>138,487</u></u>

Ver notas a los estados financieros


 Sr. Edwin Marute Ortiz
 Gerente General
 INMOBILIARIA CATSAL S.A.


 Ing. Carlos García Muñoz
 Contador General
 INMOBILIARIA CATSAL S.A.

INMOBILIARIA CATSAL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA CATSAL S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en enero 17 del 2002 e inscrita en el Registro Mercantil en marzo 12 de ese mismo año bajo la denominación de INMOBILIARIA CATSAL CIA. LTDA y cuyo cambio de denominación social a INMOBILIARIA CATSAL S.A. se efectuó según escritura de fecha 24 de mayo del 2005 e inscrita en el registro mercantil del 24 de junio del 2005 mediante resolución 05-G-IJ-0003909. Su actividad es el arrendamiento de bienes inmuebles. Las oficinas están ubicadas en Colon 206 y Pichincha. La Compañía tiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 0992242000001.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Base de presentación.- Durante el año 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, procedió a emitir las siguientes disposiciones: Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11007, publicada en octubre 28 del 2011 (*Destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras y designación e informe de peritos*), Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11010 publicada en octubre 11 del 2011 (*Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – PYMES para las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías del Ecuador*) y Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 publicada en diciembre 30 del 2011 (*Normar en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como costo atribuido, en el caso de los bienes inmuebles*).

Declaración de Cumplimiento.-Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – (NIC y NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

Entorno económico de la República del Ecuador.-Desde el año 2011 el efecto de la crisis financiera y la recesión económica en la Unión Europea, principalmente Grecia, España, Portugal, Francia e Italia arrastrando a la economía de Alemania han afectado significativamente las economías emergentes de América Latina también disminuyendo el crecimiento de las economías BRICS.

La Compañía prepara el juego completo de sus estados financieros en base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera completas, se recomienda aplicar la Resolución N° SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 publicada en el R.O. N° 566 de Octubre 28, 2011. Por lo tanto, el juego completo de estados financieros adjuntos no tienen como propósito presentar la posición financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de INMOBILIARIA CATSAL S.A., de acuerdo con principios de contabilidad y practicas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes a los de la República del Ecuador.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

La preparación del juego completo de estados financieros de acuerdo a las NEC y a las NIC autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de la posición financiera de 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; a menos que, se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Comprenden el efectivo disponible de la empresa y los importes depositados en cuentas corrientes en bancos locales, disponibles a la vista.

Activos y pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones con instituciones financieras. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son producto del arrendamiento de las bodegas que posee la compañía y las cuales se reflejan de acuerdo al momento del vencimiento del mes de acuerdo al contrato que se efectúa por cada bodega, nota 5.
- **Cuentas por pagar.**- Son valores otorgados por terceros los cuales no generan intereses pues sus plazos no superan los 90 días de pago, nota 7.

Propiedades, planta y equipos.- Están contabilizados al costo de adquisición, el monto neto no excede su valor de utilización económica.

Provisiones.- Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reconocimiento de ingresos.- Los ingresos de la compañía están dados fundamentalmente por arrendamiento de bienes inmuebles, se reconocen cuando la compañía ha facturado el bien arrendado, el cliente ha aceptado la misma y la cobranza está razonablemente asegurada.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Participación de trabajadores.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, nota 12.

Provisión para impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 23% y 24% de impuesto a la renta, o una tarifa del 15% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades. En los años 2012 y 2011, la Compañía liquidó su impuesto a la renta aplicando las tasas corporativas del 23% y del 24%, respectivamente, nota 12. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de diciembre del 2010, a través del R.O. No. 351, se establece en las disposiciones transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicará en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013 en 24%, 23% y 22%, respectivamente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró 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 del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

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 año 2011 la Compañía si determinó anticipo de Impuesto a la renta para el año 2012, pues sus retenciones en la fuente fueron menores al anticipo determinado.

Durante el 2012 la compañía registro como Impuesto a la renta causado el valor determinado sobre la base del 23% sobre las utilidades gravables puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo de impuesto a la renta correspondiente.

Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".- En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 08.G.DSC.010 publicada en el R.O. N° 498 de Diciembre 31, 2008, sustituida en ciertos artículos por la Resolución N° SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de Enero 12, 2011 esta última derogada por la Resolución N° SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 de Octubre 11, 2011 publicada en el R.O. N° 566 de Octubre 28, 2011 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir de Enero 1 del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la compañía. Para el caso de INMOBILIARIA CATSAL S.A., por ser una empresa sujeta y regulada por la Superintendencia de Compañías, las NIIF entrara en vigencia a partir de Enero 1 del 2012, estableciéndose como periodo de transición el año 2011, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad quedarán derogadas, debiendo presentar sus estados financieros comparativos observando las NIIF durante el año 2011. Entre otros aspectos de la Resolución, se establece que empresas como INMOBILIARIA CATSAL S.A. Deberá elaborar obligatoriamente hasta Octubre 31 del 2011 un cronograma de implementación y hasta Noviembre 30 del 2011 se deberá efectuar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, esto es para INMOBILIARIA CATSAL S.A. Deberán ser contabilizados el 1 de enero del 2012. La información antes indicada debe contar la aprobación de la Junta General de Accionistas o por el organismo que estatutariamente esté facultado para tales efectos.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

El 09 de septiembre del 2011, la Superintendencia de Compañías resolvió mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 publicada en el R.O. N° 566 de Octubre 28, 2011 (derogó la Resolución N° SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03) expedir el reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; reconocimiento del deterioro; y designación e informe de peritos.

3. NORMAS NUEVAS Y REVISADAS EMITIDAS PERO AUN NO EFECTIVAS

La Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIC - NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Vigencia</u>
NIIF 7	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Julio 1, 2013
NIIF 13	Medición al valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2013
NIC 19 (Rev. en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Rev. en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Rev. en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIC 32	Instrumentos financieros	Enero 1, 2014

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Caja	0	479
Bancos locales	<u>143,738</u>	<u>4,772</u>
Total	<u>143,738</u>	<u>5,251</u>

5. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Clientes locales	2,424	946
Empleados	0	25
Impuestos	27,569	13,739
Anticipo a proveedores	<u>0</u>	<u>392</u>
Total	<u>29,993</u>	<u>15,102</u>

5. CUENTAS POR COBRAR, NETO (Continuación)

Cientes locales.- Al 31 de diciembre del 2012, representan valores adeudados principalmente por arriendo de la bodega C21 US\$ 1,345 a CANDYPLANET S.A., US\$ 952 a PLANETA SPORT S.A..

La Compañía no presenta saldo de clientes vencidos en mora, debido a que su cartera es líquida y por ende mantiene su política de no efectuar provisión para cuentas incobrables.

6. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

Cuentas	Saldos al 31-dic-11	Adiciones	Revalorización	Ajustes NIIF	Ventas y/o Bajas	Saldos al 31-dic-12
Terrenos		-	-	-	-	-
Edificios (a)	1,134,780	-	738,670	41,324	(246,075)	1,668,699
Mejoras de Edificios			-	-	-	-
Maquinarias y Herramientas	5,627		-	-	-	5,627
Vehículos			-	-	-	-
Muebles y Enseres	296		-	-	-	296
Equipos de computación	1,157	-	-	-	-	1,157
Total Activos Fijos	1,141,860	-	738,670	41,324	(246,075)	1,675,780
Depreciación Acumulada	(22,101)	(57,331)	-	-	5,119	(74,313)
TOTAL ACTIVOS FIJOS NETOS	1,119,759	(57,331)	738,670	41,324	(240,956)	1,601,467

- a) En Diciembre del 2012 la compañía procedió a efectuar un avalúo del inmueble con un perito valuador certificado por la Superintendencia de compañías y lo cual va de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.
- b) El 14 de Marzo del 2012, la compañía procedió a efectuar la venta del inmueble ubicado en Colon 204 y Pichincha por \$ 250,000 a la Sra. Rosa Torres.

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Proveedores	1,200	1,172
Obligaciones con la Administración tributaria, nota 12	18,060	0
Impuestos retenciones en la fuente por Pagar	0	1,394
Impuestos retenciones del impuesto al valor agregado - IVA	0	386
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS	127	154
Anticipo de Clientes	19,281	14,096
Otras	<u>477,333</u>	<u>342,378</u>
Total	<u>516,001</u>	<u>359,580</u>

8. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Participación de trabajadores, nota 12	13,857	0
Beneficios sociales:		
Décimo tercer sueldo (bono navideño)	50	50
Décimo cuarto sueldo (bono escolar)	530	292
Vacaciones	<u>321</u>	<u>103</u>
Total	<u>14,758</u>	<u>101,147</u>

9. CUENTAS POR PAGAR L/PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponden principalmente a préstamos a terceros los cuales no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

10. PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS

Capital social.- Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, está constituido por 800 participaciones de US\$. 1.00 cada una siendo sus socios los señores Edwin Matute y Catalina Saltos.

11. GASTOS DE ADMINISTRACION

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, un detalle es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	11,849	18,509
Gastos de gestión	6,827	10,805
Servicios Públicos	2,144	3,085
Impuestos y Contribuciones	10,589	22,739
Gastos de Venta	<u>1,071</u>	<u>0</u>
Total	<u>32,480</u>	<u>55,138</u>

12. IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores en las utilidades	92,379	(10,646)
<u>Más:</u>		
Gastos no deducibles	0	0
<u>Menos:</u>		
15% de participación de trabajadores	<u>13,857</u>	<u>0</u>
Base imponible	<u>78,522</u>	<u>0</u>
23 % y 24% de impuesto a la renta	(18,060)	0

12. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

Anticipo pagado	0	0
Retención en la fuente del año	13,844	5,305
Créditos tributarios de años anteriores	<u>13,725</u>	<u>8,420</u>
Saldo a Favor	<u>9,509</u>	<u>13,725</u>

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece que el saldo a favor que se presentase de retenciones en la fuente del impuesto a la renta, podrá solicitarse el pago en exceso, presentar reclamo de pago indebido o utilizarlo directamente como crédito tributario sin intereses en el impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración. La opción así escogida por la Compañía respecto al uso del saldo del crédito tributario a su favor, deberá ser informada oportunamente al SRI, en la forma que ésta establezca. En el año 2010, mediante Decreto Ejecutivo No. 374 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 209 del 8 de junio de ese año, se publicaron reformas concernientes a la determinación del impuesto a la renta estableciéndose como pago mínimo de impuesto a la renta, el que resultase mayor entre el 25% y el anticipo calculado, obteniéndose por parte de la Compañía que el mayor entre los dos fue el impuesto a la renta causado.

13. OTROS ASUNTOS RELEVANTES

EL 29 de diciembre del 2010, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011. Entre algunos de los temas se incluyen: determinación y pago del salario digno, establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico como un destino aduanero, reformas tributarias aduaneras (exigibilidad, extinción, exenciones), exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por 5 años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas, nuevas deducciones del 100% adicional por depreciación de maquinarias y equipos que preserven el medio ambiente.

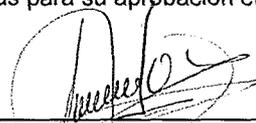
En Diciembre del 2010 se publicó la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y Ley de Equidad Tributaria vigente desde enero 2011, Ley de Fomento Ambiental y Optimización del Ingresos del Estado, este último que rige a partir de noviembre 2011 y mediante la cual, entre otros aspectos, se incrementa del 2011: 2% al 5% (2010 1% al 2%) el impuesto a las salidas de divisas, grava con el impuesto a la renta a título individual los dividendos recibidos por personas naturales así como los remitidos a paraísos fiscales, modificaciones a la determinación del anticipo de impuesto a la renta, aplicación del IVA en la importación de servicios, grava con IVA el papel periódico, periódico y revistas, así como los derechos de autor, propiedad industrial y derechos conexos.

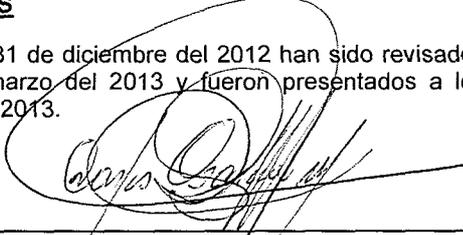
14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 8 del 2013), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

15. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido revisados por la administración de la compañía el 8 de marzo del 2013 y fueron presentados a los accionistas para su aprobación el 19 de marzo del 2013.


 Sr. Edwin Matute Ortiz
 Gerente General
 INMOBILIARIA CATSAL S.A.


 Ing. Carlos García Muñoz
 Contador General
 INMOBILIARIA CATSAL S.A.