



Febrero 20 de 2014

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de **INMOBILIARIA CATARI S.A.**

Hemos auditado el estado de situación financiera de **INMOBILIARIA CATARI S.A.** al 31 de Diciembre de 2013, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros*

La responsabilidad por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, corresponde a los administradores de la compañía. Esta responsabilidad incluye: cumplir con los principios de control interno y, diseñar, implementar y mantener políticas de control interno adecuadas para evitar la presentación de errores de importancia relativa, ya sea por fraude o error; también es su responsabilidad la aplicación de políticas contables apropiadas, y la adopción de estimaciones razonables de acuerdo a las circunstancias.

### *Responsabilidad del Auditor*

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros que se adjuntan, basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría, las cuales exigen que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, hemos tomado en consideración el control interno imperante y pertinente a la preparación, y presentación razonable de los estados financieros de la entidad, en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las

Simón Bolívar 16-78 y Miguel Heredia  
Telf.: (593) 7 284 2835  
Fax: (593) 7 283 5415  
P.O.Box: 0101620  
**www.sacoto.ec**  
Cuenca - Ecuador



estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en conjunto.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

*Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros que se adjuntan presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA CATARI S.A.** al 31 de Diciembre de 2013, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

*Otros asuntos*

Los estados financieros de **INMOBILIARIA CATARI S.A.** al 31 de Diciembre de 2012, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 1 de Abril de 2013.

*Sacoto & Asociados C. Ltda.*



Ing. Paúl Sacoto García  
Socio - Gerente General



C.P.A. Silvia Vanegas Pesántez  
Socia  
Registro No. 134409

Registros de la Firma:  
SC-RNAE 005  
C.P. N° 53

Simón Bolívar 16-78 y Miguel Heredia  
Telf.: (593) 7 284 2835  
Fax: (593) 7 283 5415  
P.O.Box: 0101620  
[www.sacoto.ec](http://www.sacoto.ec)  
Cuenca - Ecuador

Sacoto & Asociados C. Ltda. es  
independent member firm of PrimeGlobal

INMOBILIARIA CATARI S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre de, 2013 y 2012

(en US dólares)

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>ACTIVOS</b>			
	<u>Notas</u>		
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	-	29.923
Cuentas por cobrar comerciales y otras, neto.	5	30.417	19.300
Impuestos corrientes		45.753	17.191
		<u>76.170</u>	<u>66.414</u>
<b>Activos no corrientes</b>			
Cuentas por cobrar comerciales y otras.		4.789	4.789
Propiedad, planta y equipo, neto	6	4.606.850	4.680.588
		<u>4.611.639</u>	<u>4.685.377</u>
<b>Total activo</b>		<u>4.687.810</u>	<u>4.751.791</u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras.	7	736.440	873.474
Cuentas por pagar financieras		330	-
Impuestos corrientes		29.540	1.896
<b>Total pasivo</b>		<u>766.309</u>	<u>875.371</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	8	2.000	2.000
Reserva legal		7.053	7.053
Reserva facultativa		85.465	23.784
Reserva de capital		329.241	329.241
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF		3.771.515	3.771.515
Resultado de ejercicios anteriores		(318.853)	(318.853)
Resultado integral del ejercicio		45.081	61.680
<b>Total patrimonio</b>		<u>3.921.501</u>	<u>3.876.420</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>4.687.810</u>	<u>4.751.791</u>

INMOBILIARIA CATARI S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Por los años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012  
(en US dólares)

		<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>Notas</u>		
Ingresos de actividades ordinarias	9	190.972	179.560
Utilidad bruta		<u>190.972</u>	<u>179.560</u>
Otros ingresos		1	23
Gastos administrativos y generales	10	(118.298)	(96.385)
Resultado antes de impuesto a la renta y otras deducciones legales		<u>72.675</u>	<u>83.198</u>
Impuesto a la renta		(27.594)	(14.664)
Reserva legal		-	(6.853)
Resultado integral del ejercicio		<u>45.081</u>	<u>61.680</u>
Utilidad por acción		<u>22,54</u>	<u>30,84</u>

**INMOBILIARIA CATARI S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

Años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012  
(en US dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva de Capital	Resultados acumulados adopción NIIF	Resultado de ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio Accionistas
<b>Saldo a Diciembre 31, 2011</b>	2.000	200	23.784	329.241	3.771.515	(313.187)	(5.667)	3.807.887
Apropiación de utilidades (a)						(5.667)	5.667	-
Resultado del ejercicio antes de deducciones legales							83.198	83.198
Impuesto a la renta							(14.664)	(14.664)
Reserva legal		6.853					(6.853)	-
<b>Saldo a Diciembre 31, 2012</b>	2.000	7.053	23.784	329.241	3.771.515	(318.853)	61.680	3.876.420
Apropiación de utilidades (b)			61.680				(61.680)	-
Resultado del ejercicio antes de deducciones legales							72.675	72.675
Impuesto a la renta							(27.594)	(27.594)
<b>Saldo a Diciembre 31, 2013</b>	2.000	7.053	85.465	329.241	3.771.515	(318.853)	45.081	3.921.501

(a) Resolución de la Junta Extraordinaria Universal de Accionistas del 1 de Agosto 2012.

(b) Resolución de la Junta Extraordinaria Universal de Accionistas del 5 de Agosto 2013.

**INMOBILIARIA CATARI S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012  
(en US dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Cobros a clientes	180.456	182.948
Pagos a proveedores y empleados	(197.080)	(205.724)
Impuesto a la renta	(13.629)	(14.664)
<b><i>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación</i></b>	<b>(30.253)</b>	<b>(37.440)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
<i>Efectivo proveniente de:</i>		
Otros ingresos recibidos	1	(1.855)
<b><i>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión</i></b>	<b>1</b>	<b>(1.855)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
<i>Efectivo proveniente de:</i>		
Préstamos a corto plazo	330	-
<b><i>Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento</i></b>	<b>330</b>	<b>-</b>
<b><i>Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes</i></b>	<b>(29.923)</b>	<b>(39.295)</b>
Efectivo y equivalentes al inicio del año	29.923	69.218
<b>Efectivo y equivalentes al final del año</b>	<b>-</b>	<b>29.923</b>

INMOBILIARIA CATARI S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Años terminados en Diciembre 31, 2013 y 2012

(en US dólares)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b>Resultado integral del ejercicio</b>	<b>45.081</b>	<b>61.680</b>
<b>Ajustes por partidas distintas al efectivo y actividades de operación:</b>		
Gasto por depreciaciones	73.738	73.738
Impuesto a la renta	27.594	(14.664)
Reserva legal	-	(6.853)
Otros ingresos	(1)	23
	<u>101.331</u>	<u>52.244</u>
<b>Variaciones en los componentes del capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución de cuentas por cobrar a clientes	(10.516)	60.350
(Aumento) disminución de impuestos anticipados	(13.629)	2.961
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores y empleados	(152.520)	(214.675)
	<u>(176.665)</u>	<u>(151.364)</u>
<b>Efectivo proveniente (usado) en las operaciones</b>	<u>(30.253)</u>	<u>(37.440)</u>