

Cuenca, 20 de marzo del 2012

Señores
ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA CATARI S. A.
Ciudad

Señores accionistas:

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en calidad de comisario de **INMOBILIARIA CATARI S. A.**, me es grato poner en su consideración el informe relacionado con el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2011.

Para el cumplimiento de mis funciones he recibido la colaboración de la Administración de la compañía, quienes me han entregado oportunamente los Estados Financieros. La Administración ha cumplido con las disposiciones legales y estatutarias, así como con las resoluciones de la Junta General y del Directorio.

Los Libros de Actas así como el de Acciones y Accionistas, y expedientes de juntas generales, se llevan de acuerdo a la Ley. La custodia y conservación de sus bienes y de propiedad de terceros bajo la responsabilidad de la empresa son los adecuados.

En relación con los Estados Financieros me permito hacer los siguientes comentarios:

ESTADO DE RESULTADOS (ANEXO 1)

Ventas Netas:

Las Ventas Netas en el año del 2011 presentan un incremento del 24,30%, es decir US\$25.800, en comparación con el año 2010. A diciembre de 2011 registra el valor de US\$131.960, mientras que a diciembre de 2010 registró el valor de US\$ 106.160.

Costo de Ventas:

Por la actividad económica de la empresa, la misma no registra valores de Costos de Ventas ni de Gastos de Ventas, en las bases de datos del Servicio de Rentas Internas, la compañía registra la siguiente actividad económica: "Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales".

Utilidad Bruta:

Según lo explicado en párrafo anterior, al no tener la compañía Costos de Ventas, la Utilidad Bruta es del 100%, presentándose para el año 2011 un incremento de 24,30% en relación al año 2010, siendo el valor de la Utilidad Bruta para el periodo 2011 US\$131.960.

Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración durante el año 2011 registran el valor de US\$132.082, que en relación al año 2010, este rubro crece el 23,91%, ya que registró el valor de US\$106.593.



INDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)

Capital de trabajo:

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2011 se presenta con un valor negativo de US\$ 946.439 mientras que en el año 2010 presentó el valor negativo de US\$1.017.575

Liquidez y Prueba Ácida:

Por su parte la liquidez ha pasado de 0,15 en el 2010 a 0,11 durante el 2011, lo que nos indica que la empresa no cuenta con recursos suficientes para cubrir sus obligaciones de corto plazo con facilidad; los índices de prueba ácida, pasan de 0,14 en el 2010 a 0,11 en el 2011.

Endeudamiento:

El índice de endeudamiento con terceros que mantiene la empresa, no sufre de variación significativa, siendo en el año 2011 96,69% mientras que en el año 2010 fue 96,60%. Esto nos indica que la compañía ha financiado el 96,69% de sus activos con recursos de terceros, siendo lo demás soportado con recursos propios.

El apalancamiento de la empresa se incrementa en relación al 2010 pasando de 2.843,23% en el año 2010 a 2.919,61% en el 2011.

Rentabilidad:

El margen sobre las ventas, tal como se explicó en el análisis del Estado de Pérdidas y Ganancias, según la actividad económica de la compañía es del 100% en razón de que no existe costo de ventas.

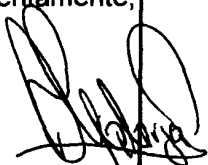
Índices de Ejecutoria:

El periodo de cobro muestra mejoría, pasa de 372 días en el 2010 a 113 días en el 2011.

La contabilidad es llevada de acuerdo a las normas y principios generalmente aceptados en el Ecuador y sus registros están debidamente documentados, por lo que las cifras constantes en los estados financieros de Balance General y de Pérdidas y Ganancias, demuestran de manera razonable la verdadera situación económica y financiera de INMOBILIARIA CATARI S. A.

Por lo expuesto, me permito recomendar a los señores Accionistas la aprobación de los referidos estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado, al 31 de Diciembre del 2011

Atentamente,



Econ. Ximena Galarza Cordero
COMISARIO INMOBILIARIA CATARI S. A.

ANEXO 1

INMOBILIARIA CATARI S. A.

ESTADO DE RESULTADOS (expresado en US \$)

	2011	%	2010	%	VARIACIÓN	
					Valores	%
VENTAS NETAS	131,960	100.00%	106,160	100.00%	25,800	24.30%
COSTO DE VENTAS	-	0.00%	-	0.00%	-	#DIV/0!
GASTOS VENTAS	-	0.00%	-	0.00%	-	#DIV/0!
GASTOS ADMINISTRACIÓN	132,082	100.09%	106,593	100.41%	25,489	23.91%
GASTOS FINANCIEROS	-	0.00%	-	0.00%	-	#DIV/0!
OTROS INGRESOS	58	0.04%	402	0.38%	-344	-85.67%
IMPUESTO A LA RENTA	5,603	4.25%	4,753	4.48%	849	17.87%
NETA DEL EJERCICIO						

ANEXO 2

INMOBILIARIA CATARI S. A.						
BALANCE GENERAL (expresado en US \$)						
	2011	%	2010	%	VARIACIÓN	
					Valor	%
CAJA BANCOS	69,218	6.30%	63,043	5.10%	6,175	9.80%
CUENTAS POR COBRAR	46,258	4.21%	114,631	9.26%	-68,373	-59.65%
INVENTARIOS	0	0.00%	0	0.00%	0	#DIV/0!
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	115,475	10.51%	177,673	14.36%	-62,198	-35.01%
ACTIVOS FIJOS NETOS	982,811	89.49%	1,059,613	85.64%	-76,802	-7.25%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	982,811	89.49%	1,059,613	85.64%	-76,802	-7.25%
TOTAL ACTIVOS	1,098,286	100.00%	1,237,287	100.00%	-139,000	-11.23%
CUENTAS POR PAGAR	9,017	0.82%	14,202	1.15%	-5,185	-36.51%
RELACIONADAS	1,052,897	95.87%	1,181,046	95.45%	-128,148	-10.85%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1,061,915	96.69%	1,195,248	96.60%	-133,334	-11.16%
TOTAL PASIVO	1,061,915	96.69%	1,195,248	96.60%	-133,334	-11.16%
CAPITAL	2,000	0.18%	2,000	0.16%	0	0.00%
SUPERAVIT	329,241	29.98%	329,241	26.61%	0	0.00%
RESERVAS	23,984	2.18%	23,984	1.94%	0	0.00%
RESULTADOS ANTERIORES	-313,187	-28.52%	-308,403	-24.93%	-4,784	1.55%
RESULTADOS EJERCICIO	-5,667	-0.52%	-4,784	-0.39%	-883	18.45%
TOTAL PATRIMONIO	36,372	3.31%	42,038	3.40%	-5,667	-13.48%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,098,286	100.00%	1,237,287	100.00%	-139,000	-11.23%

ANEXO 3

INMOBILIARIA CATARI S. A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2011	2010
CAPITAL DE TRABAJO	-946,439	-1,017,575
LIQUIDEZ	0.11	0.15
ACIDA	0.11	0.15
ENDEUDAMIENTO	96.69%	96.60%
APALANCAMIENTO	2919.61%	2843.23%
MARGEN SOBRE VENTAS	100.00%	100.00%
PERIODO DE COBRO	126	389

