

# **CATARI S.A**

## **INFORME DE COMISARIO EJERCICIO ECONÓMICO 2012**

Cuenca, 20 de marzo del 2013

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 2012.

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 Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera por medio del cual estas normas entrarían en vigencia a partir del 1 de enero del 2011 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía que, por ser una empresa que pertenece al tercer grupo, las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las NEC quedarán derogadas.

#### **ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACION FINANCIERA**

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 según las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 1 de enero y al 31 de diciembre de 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) **La 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 de 2011, no presenta diferencias significativas en el Resultado Integral del año.

## **ESTADOS FINANCIEROS**

En cuanto a los estados financieros de la empresa, se procedió a la revisión de los mismos con sus respectivos soportes, determinándose que dichos estados financieros se presentan de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por el año terminado al 31 de diciembre de 2012.

La Compañía con base a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, presenta sus estados financieros de modo comparativo, esto es entre los años 2012 y 2011 (el año 2011 se muestra expresado a NIIF), de los cuales se desprende los siguientes resultados financieros:

### **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (ANEXO 1)**

**Ventas Netas:**

Las Ventas Netas en el año del 2012 presentan un incremento del 36,07%, es decir US\$47.600, en comparación con el año 2011. A diciembre de 2012 registra el valor de US\$ 179.560, mientras que a diciembre de 2011 registró el valor de US\$131.960.



**Gastos de Administración:**

Los Gastos de Administración durante el año 2012 registran el valor de US\$ 96.385, que en relación al año 2011, este rubro disminuye el 27,03%, ya que registró el valor de US\$132.082.

**Otros Ingresos:**

Este rubro para el año 2012 registra el valor de US\$ 23, mientras que en el año 2011 registró el valor de US\$ 58.

**Utilidad Antes de Impuesto a la Renta:**

La Utilidad Antes de Impuesto a la Renta para el 2012 es US\$ 83.198, mientras que en el año 2011 el resultado fue una pérdida de US\$ 64.

**Resultado Integral del año:**

El resultado integral del año, luego del Impuesto a la Renta (US\$ 14.664) es de US\$68.534.

**Utilidad disponible a accionistas:**

La utilidad disponible a accionistas luego de las provisiones de la Reserva Legal y Participación Estatutaria es de US\$ 61.680.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (ANEXO 2)****ACTIVO****Activo corriente:**

El rubro de Caja Bancos, registra un incremento en relación al año anterior, al 31 de Diciembre del 2012 se registra US\$ 29.923, mientras que al 31 de Diciembre de 2011 el valor fue US\$ 69.218 lo cual representa una disminución de 56,77%. (US\$39.295).

Las Cuentas por Cobrar a clientes han pasado de US\$ 4.524 en el 2011 a ser US\$1.136 en el 2012, observándose una disminución de 74,90%.

Las Cuentas por Cobrar a relacionadas han pasado de US\$ 16.539 en el 2011 a ser US\$18.164 en el 2012, observándose un incremento de 9,83%.

La cuenta Activo por impuestos corrientes ha pasado de US\$ 25.194 en el 2011 a ser US\$ 21.980 en el 2012, observándose una disminución de 12,76%.

El total del Activo Corriente tiene una variación negativa de US\$ 44.272, representando un decremento en términos porcentuales de 38,34%, pasando de US\$115.475 en el año 2011 a US\$ 71.203 en el año 2012.

**Activo No Corriente:**

El rubro Propiedades y equipos presentan una disminución de 1,55%; pasando de US\$4.754.325 en el 2011 a US\$ 4.680.588 en el 2012.

El total de Activos tiene una variación negativa de 2,42%, pasa de US\$ 4.869.800 en el 2011 a US\$ 4.751.791 en el 2012.

### **PASIVO**

#### **Pasivo Corriente:**

El Pasivo Corriente para el año 2012 presenta una disminución de US\$186.543 representando una variación porcentual de 17,57%, pasan de US\$ 1.061.914 en el 2011 a US\$ 875.371 en el 2012.

Las Cuentas por Pagar a compañías relacionadas, en el año 2012 representan el 99,27% del Pasivo Corriente, con un valor de US\$ 868.970.

La compañía no registra Pasivo no Corriente en su Balance General.

### **PATRIMONIO**

Las cuentas patrimoniales han experimentado un incremento de 1,80%, es decir US\$68.535 en relación al año anterior, alcanzando el total de US\$ 3.876.420 en el 2012, frente a US\$ 3.807.886 del año 2011.

### **INDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)**

#### **Capital de trabajo:**

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2012 se presenta con un valor negativo de US\$ 804.168 mientras que en el año 2011 presentó el valor negativo de US\$946.439.

#### **Liquidez:**

El ratio de Liquidez indica la solvencia de la compañía para cubrir sus obligaciones a corto plazo, ya que por cada dólar que la empresa debe a corto plazo dispone de US\$0,08 en su Activo Corriente.

#### **Endeudamiento:**

El índice de endeudamiento con terceros que mantiene la empresa, disminuye en este año, siendo en el año 2012 18,42% mientras que en el año 2011 fue 21,81%. Esto nos indica que la compañía ha financiado el 18% de sus activos con recursos de terceros, siendo lo demás soportado con recursos propios.

#### **Rentabilidad:**

El margen sobre las ventas, al tratarse de una empresa que brinda servicios, la utilidad operativa generada para el año 2012 es del 46,32%, mientras que en el año 2011 fue -0,09%.

El retorno de inversión sobre el patrimonio de la empresa para el año 2012 es de 1,62%; mientras que el retorno sobre los activos totales, es 1,30%.

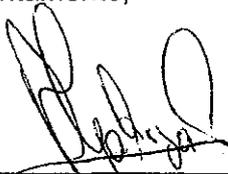
**Índices de Ejecutoria:**

Las cuentas por cobrar (clientes comerciales y relacionadas) de la empresa presentan una rotación de 9.30 veces al año, es decir la empresa para el año 2012 muestra un tiempo promedio de recuperación de cartera de 39 días.

La contabilidad es llevada de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y sus registros están debidamente documentados, por lo que las cifras constantes en el Estado del Resultado Integral y en el Estado de Situación Financiera, 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 2012.

Atentamente,



---

**Ecón. Ximena Galarza Cordero**  
**COMISARIO-INMOBILIARIA CATARI S. A.**

ANEXO 1

INMOBILIARIA CATARIS S. A.

ESTADO DE RESULTADOS (expresado en US \$)

	2012	%	2011	%	VARIACIÓN	
					Valores	%
VENTAS NETAS	179,560	100.00%	131,960	100.00%	47,600	36.07%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	96,385	53.68%	132,082	100.09%	-35,696	-27.03%
UTILIDAD OPERATIVA	83,175	46.32%	-122	-0.09%	83,296	-68539.59%
OTROS INGRESOS	23	0.01%	58	0.04%	-35	-60.26%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	83,198	46.33%	-64	-0.05%	83,261	-130136.73%
IMPUESTO A LA RENTA	14,664	8.17%	5,603	4.25%	9,061	161.74%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	68,534	38.17%	-5,667	-4.29%	74,200	-1309.43%
10% RESERVA LEGAL	6,853	3.82%	0	0.00%	6,853	# DIV/0
4% PARTICIPACION ESTATUTARIA	0	0.00%	0	0.00%	0	# DIV/0
UTILIDAD DISPONIBLE A ACCIONISTAS	61,680	34.35%	-5,667	-4.29%	67,347	-1188.49%

## ANEXO 2

## INMOBILIARIA CATARI S. A.

## BALANCE GENERAL (expresado en US \$)

	2012	%	2011	%	VARIACIÓN	
					Valor	%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	29,923	0.63%	69,218	1.42%	-39,295	-56.77%
CLIENTES COMERCIALES	1,136	0.02%	4,524	0.09%	-3,388	-74.90%
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	18,164	0.38%	16,539	0.34%	1,625	9.83%
ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	21,980	0.46%	25,194	0.52%	-3,214	-12.76%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>71,203</b>	<b>1.50%</b>	<b>115,475</b>	<b>2.37%</b>	<b>-44,272</b>	<b>-38.34%</b>
PROPIEDADES Y EQUIPOS	4,680,588	98.50%	4,754,325	97.63%	-73,737	-1.55%
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>4,680,588</b>	<b>98.50%</b>	<b>4,754,325</b>	<b>97.63%</b>	<b>-73,737</b>	<b>-1.55%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>4,751,791</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,869,800</b>	<b>100.00%</b>	<b>-118,009</b>	<b>-2.42%</b>
PROVEEDORES	4,505	0.09%	6,853	0.14%	-2,348	-34.26%
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	868,970	18.29%	1,052,897	21.62%	-183,927	-17.47%
PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	1,896	0.04%	2,164	0.04%	-268	-12.37%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>875,371</b>	<b>18.42%</b>	<b>1,061,914</b>	<b>21.81%</b>	<b>-186,543</b>	<b>-17.57%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>875,371</b>	<b>18.42%</b>	<b>1,061,914</b>	<b>21.81%</b>	<b>-186,543</b>	<b>-17.57%</b>
CAPITAL	2,000	0.04%	2,000	0.04%	0	0.00%
RESERVA DE CAPITAL	329,241	6.93%	329,241	6.76%	0	0.00%
RESERVAS	30,838	0.65%	23,984	0.49%	6,853	28.57%
RESULTADOS ANTERIORES	3,452,662	72.66%	3,458,328	71.02%	-5,667	-0.16%
RESULTADOS EJERCICIO	61,680	1.30%	-5,667	-0.12%	67,347	-1188.49%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>3,876,420</b>	<b>81.58%</b>	<b>3,807,886</b>	<b>78.19%</b>	<b>68,535</b>	<b>1.80%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>4,751,791</b>	<b>100.00%</b>	<b>4,869,800</b>	<b>100.00%</b>	<b>-118,009</b>	<b>-2.42%</b>

ANEXO 3

INMOBILIARIA CATARI S. A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2012	2011
CAPITAL DE TRABAJO	-\$	804,168 -\$
LIQUIDEZ		946,439
ENDEUDAMIENTO		0.11
MARGEN SOBRE VENTAS		21.81%
RETORNO DE INVERSIÓN SOBRE PATRIMONIO		-0.09%
RETORNO SOBRE ACTIVOS		-0.15%
ROTACIÓN DE CARTERA		1.30%
DÍAS DE COBRO DE CARTERA		6.27
		39
		58