

Cuenca, 13 de marzo del 2014

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 2013.

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.

El Libro de Acciones y Accionistas, Libro de Actas de Junta General de Accionistas, Libro Expediente de Actas de Junta General de Accionistas, Libro Talonario de Acciones, Libro de Actas y Expedientes de Directorio, 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.

El control interno de la empresa es el adecuado, conforme a las prácticas contables de general aceptación.

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 2013.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (ANEXO 1)

Ventas Netas:

Las Ventas Netas en el año del 2013 presentan un incremento del 6,36%, es decir US\$11.412, en comparación con el año 2012. A diciembre de 2013 registra el valor de US\$ 190.972; mientras que a diciembre de 2012 registró el valor de US\$179.560.



Gastos de Administración:

Los Gastos de Administración durante el año 2013 registran el valor de US\$118.298, que en relación al año 2012, este rubro se incrementa en 22,73%, ya que registró el valor de US\$96.385.

Otros Ingresos:

Este rubro para el año 2013 registra el valor de US\$ 1, mientras que en el año 2012 registró el valor de US\$ 23.

Utilidad Antes de Impuesto a la Renta:

La Utilidad Antes de Impuesto a la Renta para el 2013 es US\$ 72.675, mientras que en el año 2012 fue US\$ 83.198.

Resultado Integral del año:

El resultado integral del año, luego del Impuesto a la Renta (US\$ 27.594) es de US\$45.081.

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

El rubro Efectivo y equivalentes de efectivo, registra un decremento en relación al año anterior, al 31 de Diciembre del 2013 se registra US\$0, mientras que al 31 de Diciembre de 2012 el valor fue US\$ 29.923 lo cual representa una disminución de 100%.

La Cuenta Clientes comerciales han pasado de US\$ 1.136 en el 2012 a ser US\$1.737 en el 2013, observándose un incremento de 52,97%.

Las Cuentas por Cobrar a relacionadas han pasado de US\$ 18.164 en el 2012 a ser US\$28.680 en el 2013, observándose un incremento de 57,89%.

La cuenta Activo por impuestos corrientes ha pasado de US\$ 17.191 en el 2012 a ser US\$ 45.753 en el 2013, observándose un incremento de 166,14%.

El total del Activo Corriente tiene una variación positiva de US\$ 9.757, representando un incremento en términos porcentuales de 14,69%, pasando de US\$66.414 en el año 2012 a US\$ 76.170 en el año 2013.

Activo No Corriente:

El rubro Propiedades y equipos presentan una disminución de 1,58%; pasando de US\$4.680.588 en el 2012 a US\$ 4.606.850 en el 2013.

El total de Activos tiene una variación negativa de 1,35%, pasa de US\$ 4.751.791 en el 2012 a US\$ 4.687.810 en el 2013.



PASIVO

Pasivo Corriente:

El Pasivo Corriente para el año 2013 presenta una disminución de US\$109.062 representando una variación porcentual de 12,46%, pasan de US\$ 875.371 en el 2012 a US\$ 766.309 en el 2013.

Las Cuentas por Pagar a compañías relacionadas, en el año 2013 representan el 95,08% del Pasivo Corriente, con un valor de US\$ 728.625.

La compañía no registra Pasivo no Corriente en su Estado de Situación Financiera.

PATRIMONIO

Las cuentas patrimoniales han experimentado un incremento de 1,16%, es decir US\$45.081 en relación al año anterior, alcanzando el total de US\$ 3.921.501 en el 2013, frente a US\$ 3.876.420 del año 2012.

INDICES FINANCIEROS (ANEXO 3)

Capital de trabajo:

El Capital de Trabajo de la empresa, para el año 2013 se presenta con un valor negativo de US\$ 690.138 mientras que en el año 2012 presentó el valor negativo de US\$808.957.

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\$0,10 en su Activo Corriente.

Endeudamiento:

El índice de endeudamiento con terceros que mantiene la empresa, disminuye en este año, siendo en el año 2013 16,35% mientras que en el año 2012 fue 18,42%. Esto nos indica que la compañía ha financiado el 16% 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 2013 es del 38.05%, mientras que en el año 2012 fue 46,32%.

El retorno de inversión sobre el patrimonio de la empresa para el año 2013 es de 1,16%; mientras que el retorno sobre los activos totales, es 1,62%.

Índices de Ejecutoria:

Las cuentas por cobrar (clientes comerciales y relacionadas) de la empresa presentan una rotación de 6.28 veces al año, es decir la empresa para el año 2013 muestra un tiempo promedio de recuperación de cartera de 58 días.

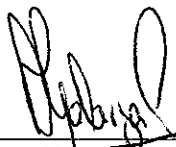
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Analizando el Estado de Flujos de Efectivo, se puede concluir que los recursos económicos de INMOBILIARIA CATARI S. A. fueron generados por las Actividades de Operación y aplicados para actividades de Inversión y Financiamiento.

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 2013.

Atentamente,



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

ANEXO 1

INMOBILIARIA CATARI S. A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL (expresado en US \$)

	2013	%	2012	%	VARIACIÓN	
					Valores	%
VENTAS NETAS	190,972	100.00%	179,560	100.00%	11,412	6.36%
GASTOS ADMINISTRACIÓN	118,298	61.95%	96,385	53.68%	21,913	22.73%
UTILIDAD OPERATIVA	72,674	38.05%	83,175	46.32%	-10,501	-12.62%
OTROS INGRESOS	1	0.00%	23	0.01%	-22	-97.38%
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	72,675	38.06%	83,198	46.33%	-10,523	-12.65%
IMPUESTO A LA RENTA	27,594	14.45%	14,664	8.17%	12,930	88.18%
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	45,081	23.61%	68,534	38.17%	-23,453	-34.22%

ANEXO 2

INMOBILIARIA CATARI S. A.						
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (expresado en US \$)						
	2013	%	2012	%	VARIACION	
					Valor	%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	0	0.00%	29,923	0.63%	-29,923	-100.00%
CLIENTES COMERCIALES	1,737	0.04%	1,136	0.02%	602	52.97%
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	28,680	0.61%	18,164	0.38%	10,516	57.89%
ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	45,753	0.98%	17,191	0.36%	28,562	166.14%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	76,170	1.62%	66,414	1.40%	9,757	14.69%
PROPIEDADES Y EQUIPOS	4,606,850	98.27%	4,680,588	98.50%	-73,738	-1.58%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	4,789	0.10%	4,789	0.10%	0	0.00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	4,611,639	98.38%	4,685,377	98.60%	-73,738	-1.57%
TOTAL ACTIVO	4,687,810	100.00%	4,751,791	100.00%	-63,981	-1.35%
SOBREGIROS BANCARIOS	330	0.01%	0	0.00%	330	#DIV/0!
PROVEEDORES	7,815	0.17%	4,505	0.09%	3,310	73.48%
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	728,625	15.54%	868,970	18.29%	-140,345	-16.15%
PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES	29,540	0.63%	1,896	0.04%	27,643	1457.68%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	766,309	16.35%	875,371	18.42%	-109,062	-12.46%
TOTAL PASIVO	766,309	16.35%	875,371	18.42%	-109,062	-12.46%
CAPITAL	2,000	0.04%	2,000	0.04%	0	0.00%
RESERVA DE CAPITAL	329,241	7.02%	329,241	6.93%	0	0.00%
RESERVAS	92,518	1.97%	30,838	0.65%	61,680	200.02%
RESULTADOS ANTERIORES	3,452,661	73.65%	3,452,661	72.66%	0	0.00%
RESULTADOS EJERCICIO	45,081	0.96%	61,680	1.30%	-16,600	-26.91%
TOTAL PATRIMONIO	3,921,501	83.65%	3,876,420	81.58%	45,081	1.16%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	4,687,810	100.00%	4,751,791	100.00%	-63,981	-1.35%

ANEXO 3

INMOBILIARIA CATARI S. A.		
INDICES FINANCIEROS		
	2013	2012
CAPITAL DE TRABAJO	-\$690,138	-\$808,957
LIQUIDEZ	0.10	0.08
ENDEUDAMIENTO	16.35%	18.42%
MARGEN SOBRE VENTAS	38.05%	46.32%
RETORNO DE INVERSIÓN SOBRE PATRIMONIO	1.16%	1.62%
RETORNO SOBRE ACTIVOS	0.96%	1.30%
ROTACIÓN DE CARTERA	6.28	9.30
DÍAS DE COBRO DE CARTERA	58	39

(Handwritten signature)

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

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>
Resultado integral del ejercicio	45.081	61.680
<i>Ajustes por partidas distintas al efectivo y actividades de operación:</i>		
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>
<i>Variaciones en los componentes del capital de trabajo:</i>		
(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>(176.655)</u>	<u>(151.364)</u>
 Efectivo proveniente (usado) en las operaciones	<u>(30.253)</u>	<u>(37.440)</u>