

**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL  
ECUADOR S. A. INCATEVSA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR  
S. A. INCATEVSA**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

**CONTENIDO:**

Informe del Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estados de Resultados Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Notas a los Estados Financieros

**Abreviaturas utilizadas:**

US\$	: Dólares de Estados Unidos de Norteamérica
NIIF	: NORMAS INTERNACIONALES DE IFOR- NACIÓN FINANCIERA
NEC	: Normas Ecuatorianas de Contabilidad



## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Miembros del Directorio  
De Inmobiliaria Canales Asociados del Ecuador S. A. INCATEVSA:

1. He auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Canales Asociados del Ecuador S. A. INCATEVSA al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de Inmobiliaria Canales Asociados del Ecuador S. A. INCATEVSA, es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor**

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumpla con requisitos éticos y planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la



entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar mi opinión de auditoría.

#### **Bases para la Opinión Calificada**

4. Tal como se indica en la Nota 4, a los estados financieros adjuntos, se reportan \$720 que, como parte de los procedimientos de auditoría, no he podido confirmar directamente con los deudores. Adicionalmente se reportan \$2,945 que corresponden a anticipo de impuesto a la renta del ejercicio corriente y de anteriores. De acuerdo con el criterio de las Autoridades Tributarias este es el pago mínimo que debe realizar la Entidad Informante por concepto de impuesto a la renta. De ahí que no es un valor recuperable por lo que Otros Activo Corrientes y el Patrimonio estarían sobrestimados en \$2,945.
5. Tal como se indica en la Nota 6 Cuentas por Pagar Otras, \$5,884 y Nota 8 Pasivo a Largo Plazo \$62,423, no me ha sido posible confirmar, directamente con los acreedores dichos pasivos, lo relacionado con montos plazos, tipos de interés y garantías.
6. No me ha sido posible revisar el Libro de Acciones y Accionistas a fin de verificar la estructura accionaria de la Entidad Informante.

#### **Opinión**

7. En mi opinión, excepto por los efectos de aquellos ajustes de haberse requerido alguno y que pudieron haber sido determinados como necesarios, si no hubieran existido las limitaciones descritas en los párrafos cuarto, quinto y sexto, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Canales Asociados del Ecuador S. A. INCATEVSA al 31 de diciembre de 2015, los resultados integrales de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.



CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO  
JOHNNY MARTÍNEZ RAMÍREZ  
AUDITOR INDEPENDIENTE DESDE 1.986

8. La Entidad Informante no generó flujos de efectivo por lo que no se adjunta el Estado de Flujo de Efectivo.

Ing.Com. Johnny Martínez R.  
SC.RNAE # 13  
Licencia Profesional # 3.202  
12 de Abril de 2016

**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S. A. INCATEVSA**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresados en U. S. dólares)

ACTIVO CORRIENTE	Notas	Dic. 31, 2015	Dic. 31, 2014	PASIVO CORRIENTE	Notas	Dic. 31, 2015	Dic. 31, 2014
Otros activos corrientes	4	3,665	2,981	Cuentas por pagar - Otros	6	5,804	5,200
Total Activo Corriente		3,665	2,981	Arrendos Cobrados	7	6,667	6,667
				Total Pasivo Corriente		12,551	11,867
ACTIVO FIJO NETO	5	121,173	128,507	PASIVO A LARGO PLAZO	8	62,423	64,466
				PATRIMONIO	9	49,864	55,155
				(véase estado adjunto)			
Total del activo		124,838	138,103	Total de pasivo y patrimonio		124,838	131,488

Gerente

Certificador (s) General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S. A. INCATEVSA**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>INGRESOS</b>			
Arriendos Anticipados	7	6,667	6,667
Total Ingresos		<u>6,667</u>	<u>6,667</u>
<b>EGRESOS</b>			
Depreciación	5	7,334	7,334
Interes Pasivo a Largo Plazo	8	4,624	4,282
Total Egresos		<u>11,958</u>	<u>11,616</u>
Pérdida Operacional		<u>-5,291</u>	<u>-4,949</u>
Acciones en circulación		80,958	80,958
Pérdida Operacional por acción		-0.07	-0.06

\_\_\_\_\_  
Gerente

\_\_\_\_\_  
Contador (a)

Ver notas a los estados financieros

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**INMOBILIARIA CANALES ASOCIADOS DEL ECUADOR S. A. INCATEVSA**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**  
(Expresados en U. S. dólares)

	Capital Social	Efecto NIIF	Utilidad Acumulada	Superávit (Déficit) Ejercicio	Total
Saldo Diciembre 31, 2013	80,958	-7,854	-8,369	-4,631	60,104
Resultado Ejercicio 2014				-4,949	-4,949
Saldo Diciembre 31, 2014	80,958	-7,854	-8,369	-9,580	55,155
Resultado Ejercicio 2015				-5,291	-5,291
Saldo Diciembre 31, 2015	80,958	-7,854	-8,369	-14,871	49,864

\_\_\_\_\_  
Gerente

\_\_\_\_\_  
Contador (a)