

ECONOMISTA  
RENÉ ALARCÓN BUCHELI  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

# **INMOBILIARIA CATSAL S. A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado  
al 31 de diciembre de 2013

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.**

**SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**SECCIÓN I**

---

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas  
**INMOBILIARIA CATSAL S. A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. He examinado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA CATSAL S. A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013, estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

### **Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor:**

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en mi auditoría. Mi examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Yo creo que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar mi opinión.

**Opinión:**

4. En mi opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INMOBILIARIA CATSAL S. A.** al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera descritas en la Nota B.

**Párrafo de énfasis:**

5. Los estados financieros del año 2012, que se presentan en este informe con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores cuya opinión sin salvedades se emitió el 8 de mayo de 2013.

4 de abril de 2014  
Guayaquil, Ecuador



René Alarcón B.  
Licencia Profesional No.1513  
Superintendencia de Compañías No. 132

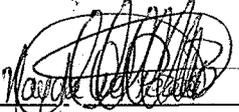
**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	9.276	143.738
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	25.247	29.993
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>34.523</b>	<b>173.731</b>
<b>PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Nota E)</b>	<b>1.517.439</b>	<b>1.601.467</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>591</b>	<b>591</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>1.552.553</b>	<b>1.775.789</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar (Nota F)	287.688	516.002
Gastos acumulados por pagar (Nota G)	10.761	14.758
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>298.447</b>	<b>530.760</b>
<b>PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota H)</b>	<b>288.875</b>	<b>321.735</b>
<b>PATRIMONIO (Nota I)</b>		
Capital social	800	800
Reserva legal	400	400
Superávit por valuación	738.670	738.670
Ajustes por adopción NIIF	41.325	41.325
Resultados acumulados	184.034	142.099
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>965.229</b>	<b>923.294</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>1.552.553</b>	<b>1.775.789</b>



Edwin Matute Ortiz  
Gerente General



Nayca Del Pezo  
Contadora

INMOBILIARIA CATSALESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	182.974	174.253
<b>OTROS INGRESOS</b>	2.021	11.264
<b>GASTOS:</b>		
Gastos de administración	119.572	92.073
Gastos financieros	73	1.065
Otros egresos	2.084	
	<u>121.729</u>	<u>93.138</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>63.266</u>	<u>92.379</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota J)	9.490	13.857
Impuesto a la renta (Nota J)	11.841	18.060
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u>41.935</u>	<u>60.462</u>
<b>UTILIDAD POR ACCIÓN</b>	<u>52</u>	<u>76</u>



Edwin Matute Ortiz  
Gerente General



Nayda Del Pezo  
Contadora

INMOBILIARIA CATSAL S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

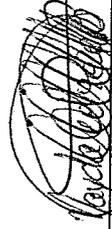
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Superávit por valuación	Ajustes por adopción NIIF	Resultados Acumulados
Saldo al 1 de enero de 2012	800	800			81.237
Utilidad del ejercicio					60.462
Superávit por revalorización			738.670		
Ajustes por adopción NIIF				41.325	
Otros ajustes		(400)			400
Saldo al 31 de diciembre de 2012	800	400	738.670	41.325	142.099
Utilidad del ejercicio					41.935
Saldo al 31 de diciembre de 2013	800	400	738.670	41.325	184.034



Edwin Matute Orfíz  
Gerente General



Nayda Del Pezo  
Contadora

Veá notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	178.228	424.036
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(314.711)	(288.430)
Otros ingresos	2.021	2.881
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(134.462)</b>	<b>138.487</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(134.462)</b>	<b>138.487</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>143.738</b>	<b>5.251</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>9.276</b>	<b>143.738</b>



Edwín Matute Ortiz  
Gerente General



Nayda Del Pezo  
Contadora

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Continuación)

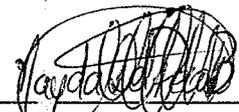
(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad del ejercicio	41.835	60.462
Ajustes por:		
Depreciación	84.328	57.331
Bajas en propiedades, maquinarias y equipos		240.956
	<u>125.963</u>	<u>358.749</u>
Variación de activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	4.746	(14.892)
Cuentas y documentos por pagar	(228.314)	156.423
Gastos acumulados por pagar	(3.997)	14.312
Otros pasivos	<u>(32.860)</u>	<u>(376.105)</u>
	<u>(260.425)</u>	<u>(220.262)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(134.462)</u>	<u>138.487</u>




---

Edwin Matute Ortiz  
Gerente General




---

Nayda Del Pezo  
Contadora

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

(Expresados en USDólares)

**A. INMOBILIARIA CATSAL S. A.:**

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 17 de enero de 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de marzo del mismo año con la denominación de Inmobiliaria Catsal Cía. Ltda.; el 24 de junio de 2005 cambió su nombre a Inmobiliaria Catsal S.A. mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías N° 05-G-IJ-0003909.

Su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

La Compañía mantiene sus registros contables en US Dólares y, a partir del ejercicio económico 2012, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: Dentro del enfoque de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones que cotizan en Bolsa u otras, y otros instrumentos financieros derivado. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requiere la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación de acuerdo al mercado, se reconoce en la fecha de la transacción.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

Propiedades, maquinarias y equipos: Las propiedades, maquinarias y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La vida útil promedio estimada de propiedades, maquinarias y equipos son las siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Edificio	20
Muebles y enseres	10
Maquinaria y equipo	10
Equipos de computación	3

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, maquinarias y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinarias y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros corresponde principalmente a cuentas por pagar a relacionadas por préstamos.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Los pasivos financieros son medidos a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del pasivo financiero.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Se registran inicialmente a su valor nominal. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación.

Un pasivo se elimina cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de ventas, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega del bien o la prestación del servicio al comprador.

Los gastos que se relacionan con el período, se registran en resultados cuando se conocen.

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: Riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera en un instrumento financiero que enfrenta la Compañía cuando la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Administración hace un seguimiento de las provisiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

**C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

Corresponden a saldos mantenidos en Banco de Guayaquil S.A.

**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cientes locales	1,100	2,424
Impuestos (1)	24,147	27,569
	<u>25,247</u>	<u>29,993</u>

(1) Corresponde a retenciones en la fuente del período por US\$14,638 (US\$13,844 en el 2012) y de años anteriores por US\$9,509 (US\$13,725 en el 2012).

**E. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS:**

	<u>Saldo al</u> <u>01/01/2013</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/2013</u>
Edificios	1,668,700			1,668,700
Muebles y enseres	296			296
Maquinarias y equipos	5,627			5,627
Equipos de computación	1,157		(1,157)	
	<u>1,675,780</u>		<u>(1,157)</u>	<u>1,674,623</u>
Depreciación acumulada	(74,313)	(84,028)	1,157	(157,184)
	<u>1,601,467</u>	<u>(84,028)</u>		<u>1,517,439</u>

**F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	255,134	478,534
Obligaciones con la administración tributaria (1)	11,841	18,060
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	141	127
Anticipo de clientes		19,281
Depósitos en garantía (2)	20,572	
	<u>287,688</u>	<u>516,002</u>

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****F. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:** (Continuación)

(1) Corresponde al Impuesto a la Renta causado de la Compañía.

(2) Incluye principalmente US\$4,070 a Candyplanet S.A., US\$3,800 a Clothing Pucomp S.A. y US\$2,472 a Colpertex S.A. por alquiler de bodegas en el Parque Industrial California.

**G. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota J)	9,490	13,857
Décimo tercer sueldo	55	50
Décimo cuarto sueldo	567	530
Vacaciones	649	321
	<u>10,761</u>	<u>14,758</u>

**H. PASIVOS A LARGO PLAZO:**

Corresponden a préstamos recibidos de los accionistas; no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.

**I. PATRIMONIO:**

**Capital social:** El capital social autorizado está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Superávit por valuación:** En esta cuenta se registran los excedentes generados en la reevaluación de activos.

**Ajustes por adopción NIIF:** Se registran los ajustes aplicados a los edificios, maquinarias y equipos, como uno de los principales criterios al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****J. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base de cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Utilidad del ejercicio	63,266	92,379
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	9,490	13,857
Utilidad gravable	53,776	78,522
Más: Gastos no deducibles	48	
Base imponible del Impuesto a la Renta	53,824	78,522
Impuesto a la Renta causado	11,841	18,060
<b>Menos:</b>		
Retenciones en la fuente efectuadas en el período	14,638	13,844
Crédito tributario de años anteriores	9,509	13,725
Saldo a favor del contribuyente	12,306	9,509

**K. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****K. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**L. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

**M. HECHOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre de 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

## **SECCIÓN II**

---

### **PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE  
LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL  
TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

A los Socios

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.**

Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de 30 de octubre de 2013, en la cual se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 38 de esta Resolución, en calidad de auditor externo, debo verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado.
2. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías incluyen nombrar un Oficial de Cumplimiento, definir políticas para conocer a los clientes y empleados, definir perfiles de riesgo, crear un código de ética, implementar un manual de prevención, entre otros. Como en todo proceso de implementación, el Organismo de control se ha establecido plazos los mismos que se detallan a continuación:

<b>Procesos de Implementación</b>	<b>Plazo para cumplimiento</b>
Designación de oficial de cumplimiento	30 días
Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.	60 días
Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.	90 días
Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleador (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).	120 días
Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y, software para la aplicación de la normativa.	150 días
Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.	180 días

3. **INMOBILIARIA CATSAL S.A.**, tiene como actividad principal el alquiler de bienes inmuebles, por lo cual está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución SC.DSC.G.13.010 antes referida.
4. En base a instrucción indicada, verifiqué el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la empresa para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Según lo establecido, la empresa está en la obligación de implementar hasta el cierre de los estados financieros los dos primeros procesos. A continuación mis comentarios:
  - La Compañía designó como Oficial de Cumplimiento a Nayda Olivia Del Pezo Ballesteros, cuyo registro electrónico en la Unidad de Análisis Financiero (UAF) se efectuó el 20 de noviembre de 2013 mediante Oficio UAF-DP-2013-4822.
  - La Administración ha iniciado el proceso de implementación, pero no ha elaborado un cronograma, mediante el cual pueda medirse el nivel de cumplimiento de todos los requerimientos de la Superintendencia de Compañías.
5. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

4 de abril de 2014  
Guayaquil, Ecuador



René Alarcón B.  
Licencia Profesional No.1513  
Superintendencia de Compañías No. 132