

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 2015

ECONOMISTA  
RENÉ ALARCÓN BUCHELI  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA CATSAL S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015, y los estados 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 financiera explicativa (Expresados en USDólares).

### **Responsabilidad de la administración:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). 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, la cual fue realizada de acuerdo con las 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. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar mi opinión.

ECONOMISTA  
RENÉ ALARCÓN BUCHELI  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

2

**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 del 2015, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, según las políticas contables descritas en la Nota B.

5 de abril de 2016  
Guayaquil, Ecuador

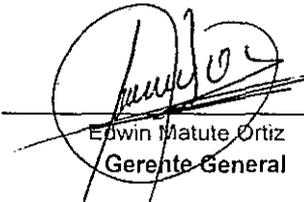


René Alarcón B.  
Licencia Profesional No.1513  
Superintendencia de Compañías, Valores  
y Seguros No. 132

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

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo		31.375
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	205	1.241
Servicios y otros pagos anticipados	67	750.149
Activos por impuestos corrientes (Nota D)	35.635	28.312
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>35.907</b>	<b>811.077</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades y equipos (Nota E)	72.195	76.968
Propiedades de inversión (Nota F)	1.081.836	
Derechos fiduciarios (Nota G)	1.277.530	1.356.446
Otros activos no corrientes	591	591
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2.432.152</b>	<b>1.434.005</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.468.059</b>	<b>2.245.082</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Sobregiro bancario	8.542	
Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota H)	22.915	781.302
Otras cuentas y documentos por pagar no relacionados	991.756	
Otras obligaciones corrientes (Nota I)	42.634	21.609
Anticipo de clientes		124.148
Otros pasivos (Nota J)	22.188	16.784
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota Q)	19.424	
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>1.107.459</b>	<b>943.843</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Provisiones por beneficios a empleados (Nota K)	2.356	660
Otras cuentas por pagar no relacionadas (Nota L)	295.875	295.875
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>298.231</b>	<b>296.535</b>
<b>PATRIMONIO (Nota M)</b>		
Capital social	800	800
Reserva legal	400	400
Superávit por revaluación de propiedades	738.670	738.670
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	41.324	41.324
Resultados acumulados	281.175	223.510
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.062.369</b>	<b>1.004.704</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>2.468.059</b>	<b>2.245.082</b>

  
 Edwin Matute Ortiz  
 Gerente General

  
 Rommy Marcillo  
 Contadora

INMOBILIARIA CATSALS.A.ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Arriendos (Nota N)	251.553	204.575
Otros ingresos	32.819	2.631
	<u>284.372</u>	<u>207.206</u>
<b>GASTOS:</b>		
Gastos de administración (Nota O)	200.175	144.895
Gastos financieros	192	134
Otros egresos		2.343
	<u>200.367</u>	<u>147.372</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	84.005	59.834
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota P)	12.601	8.975
Impuesto a la renta (Nota P)	13.740	11.383
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u><u>57.664</u></u>	<u><u>39.476</u></u>



Edwin Matute Ortiz  
Gerente General



Rommy Marcillo  
Contadora

INMOBILIARIA CATSAL S. A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015 Y 2014

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación de propiedades	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2014	800	400	738.670	41.324	142.099
Utilidad del ejercicio					39.476
Saldo al 31 de diciembre de 2014	800	400	738.670	41.324	181.575
Utilidad del ejercicio					57.664
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	400	738.670	41.324	239.239




Edwin Matute-Ortiz  
Gerente General

Rommy Marcillo  
Contadora

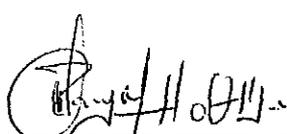
INMOBILIARIA CATSAL S. A.ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	282.928	793.931
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(243.695)	(774.463)
Otros ingresos	32.819	2.631
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>58.705</b>	<b>22.099</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades de inversion	(1.081.836)	
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(1.081.836)</b>	
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamos recibidos	978.409	
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>978.409</b>	
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(44.722)</b>	<b>22.099</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>31.375</b>	<b>9.276</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>31.375</b>	<b>31.375</b>



Edwin Matute Ortiz  
Gerente General



Rommy Marcillo  
Contadora

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

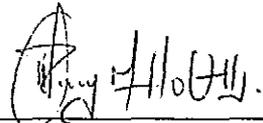
(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2015	2014
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad del ejercicio	57.664	39.476
Ajustes por:		
Provisión para bonificación de desahucio	673	576
Provisión para jubilación patronal	1.023	84
Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos, neto	4.773	5.110
Depreciación de inmuebles aportados a fideicomiso	78.916	78.916
	<u>143.049</u>	<u>124.162</u>
Variación de activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	743.795	(754.455)
Cuentas y documentos por pagar	(730.421)	522.379
Anticipos	(124.148)	124.147
Otras obligaciones corrientes	21.025	(1.134)
Otros pasivos	5.405	7.000
	<u>(84.344)</u>	<u>(102.063)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>58.705</u>	<u>22.099</u>



Edwin Matute Ortiz  
Gerente General



Rommy Marcillo  
Contadora

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015**

(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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2015, han sido emitidos con autorización de fecha 17 de febrero de 2016 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASE DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizadas en base a métodos actuariales, y las propiedades, que se miden a su valor revalorizado de acuerdo al Art. 1 de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 expedida por la Superintendencia de Compañías el 30 de diciembre de 2011. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

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, por lo que están 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.

Instrumentos financieros:

*Reconocimiento inicial:* Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

*Cuentas por cobrar a clientes:* Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, esto es, por el arrendamiento de bienes inmuebles. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

*Cuentas por pagar a proveedores:* Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

## INMOBILIARIA CATSAL S.A.

### **B. BASE DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES: (Continuación)**

*Obligaciones con relacionadas:* Se originan principalmente por los préstamos recibidos de los accionistas y compañías relacionadas.

*Otras obligaciones corrientes:* Comprenden obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Propiedades y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción, se capitalizan.

La vida útil estimada de propiedades y equipos es como sigue:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificio	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Vehículo	5

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se lo registra en los resultados del año.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración no estableció un valor residual al costo de las propiedades y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Propiedad de inversión: Corresponde a terreno que se tiene para obtener rentas, plusvalías, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de los negocios. Se contabilizó inicialmente al costo, que comprende el precio de compra y todos los gastos directamente atribuibles a su adquisición, tales como gastos legales, representación, asesoría, impuestos a la transferencia de la propiedad, etc., tal como indica el párrafo 16.5. Posteriormente, se mide al valor razonable y los cambios se reconocen en los resultados del periodo, según establece el párrafo 16.7, pues no es necesario incurrir en esfuerzo o costo desmedido para estimar con fiabilidad dicho valor razonable.

Derechos fiduciarios: La Compañía registra los derechos contractuales derivados del Fideicomiso Afianza, del que es Constituyente y Beneficiario, a partir de los bienes inmuebles aportados al patrimonio autónomo de dicho Fideicomiso. La depreciación de estos bienes se contabiliza en la Compañía, pues obtiene los recursos económicos provenientes de su arrendamiento a terceros. El método de depreciación utilizado es el de línea recta, con una vida útil estimada de 20 años. El gasto por depreciación se lo registra en los resultados del año.

Impuesto 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.

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****B. BASE DE PREPARACION Y POLITICAS CONTABLES: (Continuación)**

La normativa tributaria vigente 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. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

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.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del periodo.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece la Sección 23 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para PYMES, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de arrendamientos se reconocen en la medida que los servicios han sido prestados, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La administración de la Compañía ha visto requerido efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre las siguientes partidas de los estados financieros.

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo 28.18. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno.

Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

**D. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Retenciones en la fuente	18,684	16,006
Crédito tributario de años anteriores	16,951	12,306
	<u>35,635</u>	<u>28,312</u>

**E. PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

	Saldo al			Saldo al
	01/01/2015	Adiciones	Ventas	31/12/2015
Edificios	90,375			90,375
Muebles y equipos de oficina	296			296
Vehículo		49,107	(49,107)	
Instalaciones y maquinarias	5,627			5,627
	96,298	49,107	(49,107)	96,298
(-) Depreciación acumulada	19,330	7,598	(2,825)	24,103
	<u>76,968</u>	<u>56,705</u>	<u>(46,282)</u>	<u>72,195</u>

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****F. PROPIEDADES DE INVERSION:**

	Saldo al 01/01/2015		Adiciones	Saldo al 31/12/2015
Terrenos	(1)		1,081,836	1,081,836
			1,081,836	1,081,836

- (1) Corresponde a la adquisición de lote denominado 38-A ubicado en la ciudad de Machala, en la Av. Circunvalación Norte hoy Edgar Córdova Mz. La Lucha Solar 38A 7, con un área de 3,606.12 metros cuadrados. Mediante Escritura Pública del 11 de abril de 2014, se constituyó hipoteca abierta sobre el bien inmueble, con prohibición de enajenar y gravar, para garantizar la deuda de la Compañía hacia los vendedores del mismo.

**G. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

Corresponde al saldo neto de los bienes inmuebles aportados al Fideicomiso Afianza en calidad de Constituyente/Beneficiario (Ver Nota R). A continuación el movimiento:

	Saldo al 01/01/2015		Adiciones	Saldo al 31/12/2015
Inmuebles	1,578,325		(1)	1,578,325
(-) Depreciación acumulada	221,879		78,916	300,795
	1,356,446		78,916	1,277,530

- (1) Incluye bodegas en el Edificio Parque California II valoradas por US\$900,000 que se encuentran con hipoteca abierta a favor del Banco de Guayaquil S.A., en garantía de las obligaciones presentes o futuras que tienen o tendrán los accionistas, Magicnegsa S.A. y la Compañía, a favor del referido banco. Los demás inmuebles no tienen ninguna prohibición o gravamen.

**H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

Incluye principalmente US\$10,818 al Servicio de Rentas Internas.

**I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota P)	13,740	11,383
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	1,231	
Beneficios sociales (1)	15,062	1,251
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota P)	12,601	8,975
	42,634	21,609

- (1) Presenta el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2015	2014
Décimo tercer sueldo	349	96
Décimo cuarto sueldo	295	590
Vacaciones	14,418	565
	15,062	1,251

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****J. OTROS PASIVOS:**

Incluye principalmente depósitos en garantía recibidos de arrendatarios.

**K. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Provisión para jubilación patronal	(1)	757	576
Provisión para bonificación por desahucio	(2)	1,599	84
		<u>2,356</u>	<u>660</u>

(1) El movimiento de la provisión para jubilación patronal fue el siguiente:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo al inicio del período		576	
Provisión		1,023	576
Saldo al final del período		<u>1,599</u>	<u>576</u>

(2) El movimiento de la provisión para bonificación por desahucio fue el siguiente:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
Saldo al inicio del período		84	
Provisión		673	84
Saldo al final del período		<u>757</u>	<u>84</u>

Para determinar el pasivo por jubilación patronal y bonificación por desahucio registrados al 31 de diciembre de 2015, se consideró una tasa anual de descuento del 6.31%, tasa de incremento salarial del 3.00%, tasa de rotación del 18.40%, tasa de incremento de pensiones de 2.50% y tasa de mortalidad tomada del TM IESS 2002.

**L. OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS:**

Corresponde a préstamos recibidos del accionista; no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.

**M. 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.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****M. PATRIMONIO:** (Continuación)

**Superávit por revaluación de propiedades:** En esta cuenta se registran los excedentes generados por la revaluación de inmuebles. De acuerdo al Art. 1 de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 expedida por la Superintendencia de Compañías el 30 de diciembre de 2011, toda compañía que posea bienes inmuebles y que aplique la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) a partir del 1 de enero de 2012, en aplicación de la sección 35, podrá medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avalúo comercial o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF:** Se registran los ajustes aplicados al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

**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.

**N. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS POR ARRIENDOS:**

Incluye principalmente US\$132,200 (US\$103,200 en el 2014) por concepto de alquiler de oficinas y bodegas a Magicnecsca S.A. y US\$23,580 (US\$22,800 en el 2014) a Clothing Pucomp S.A.

**O. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:**

Incluye principalmente US\$30,175 (US\$12,886 en el 2014) por sueldos y salarios del personal y US\$78,916 (US\$221,879 en el 2014) por amortización del derecho fiduciario.

**P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:**

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

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

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad del ejercicio	84,005	59,834
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>12,601</u>	<u>8,975</u>
Utilidad gravable	71,404	50,859
Más: Gastos no deducibles	1,696	880
Menos: Amortización de pérdidas tributarias (1)	<u>10,646</u>	
Base imponible del Impuesto a la Renta	<u>62,454</u>	<u>51,739</u>
Impuesto a la renta causado	13,740	11,383
Menos: Retenciones en la fuente efectuadas en el período	18,684	16,006
Crédito tributario de años anteriores	16,929	12,306
Saldo a favor del Contribuyente	<u><u>21,873</u></u>	<u><u>16,929</u></u>

(1) Corresponde a las pérdidas del ejercicio económico 2011.

**Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Cuentas y documentos por pagar corrientes	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2015	2014
Maginecsa S.A.	Ecuador	Comercial	19,424	
			<u>19,424</u>	

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionadas:

Relacionadas	País	Transacción	2015	2014
Maginecsa S.A.	Ecuador	Arriendo	132,200	103,200
Maginecsa S.A.	Ecuador	Comercial	1,848	
Accionistas	Ecuador	Comercial	2,563	
Maginecsa S.A.	Ecuador	Gastos	49,107	
			<u>185,718</u>	<u>103,200</u>

**R. FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y ADHESIÓN "FIDEICOMISO AFIANZA":**

**Fecha de constitución:** : 3 de junio de 2014

**Constituyentes/Beneficiarios** : • **Constituyente - Beneficiario A:**  
Matute Ortiz Edwin Rodrigo y Catalina Saltos Rizzo  
• **Constituyente - Beneficiario B:**  
Maginecsa S.A.

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****R. FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y ADHESIÓN "FIDEICOMISO AFIANZA": (Continuación)**

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Constituyente - Beneficiario C:</b> Inmobiliaria Catsal S.A.</li> </ul>
<b>Monto de los bienes aportados</b>	:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bodegas US\$900,000</li> <li>• Oficina US\$517,786</li> <li>• Departamentos US\$160,539</li> </ul>
<b>Objeto</b>	:	Que la Fiduciaria administre los bienes a ser aportados al patrimonio autónomo, y los que se aporten o adquieran en el futuro.
<b>Bienes inmuebles aportados y registrados</b>	:	10 bodegas en el Edificio Parque California II; oficina en Av. Colón, Guayaquil; 4 departamentos en Salinas, Santa Elena.

**S. 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, Valores y Seguros 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 parte de un Grupo Económico, no deberá presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

**T. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La administración de la Compañía ha visto requerido efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre las siguientes partidas de los estados financieros.

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo 28.18. La tasa de descuento utilizada es el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno.

Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

**D. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Retenciones en la fuente	18,684	16,006
Crédito tributario de años anteriores	16,951	12,306
	<u>35,635</u>	<u>28,312</u>

**E. PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

	<b>Saldo al</b>			<b>Saldo al</b>
	<b>01/01/2015</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Ventas</b>	<b>31/12/2015</b>
Edificios	90,375			90,375
Muebles y equipos de oficina	296			296
Vehículo		49,107	(49,107)	
Instalaciones y maquinarias	5,627			5,627
	<u>96,298</u>	49,107	(49,107)	<u>96,298</u>
(-) Depreciación acumulada	19,330	7,598	(2,825)	24,103
	<u>76,968</u>	<u>56,705</u>	<u>(46,282)</u>	<u>72,195</u>

## **SECCIÓN II**

---

### **PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS**

**PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO  
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y  
FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS**

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

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015 publicada en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015, 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 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y el artículo 37, Sección VIII , Capítulo VIII, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de la Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado con los siguientes procedimientos:

- 1.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

**Resultados:** Mediante Expediente N° 107635 y Código 125711000, el 03 de julio de 2015, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros otorgó la calificación a la Sra. Campoverde Solís Martha Jenny como Oficial de Cumplimiento de la Compañía.

- 1.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención del Lavado de Activo.

**Resultados:** La Compañía aprobó el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Código de Ética en sesión de Directorio de fecha 09 de junio 2014; y mediante Oficio SVC-DNPLA-14-6058 la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos indicó que la Compañía ha cumplido con la normativa y confirmó la recepción de la documentación antes indicada.

- 1.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

**Resultados:** La Compañía no pertenece a grupos empresariales o holding.

- 1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

**Resultados:** A la fecha de este informe, el informe anual correspondiente al 2015 ha sido preparado por la oficial de Cumplimiento y será puesto a consideración de la Junta de Accionistas.

- 1.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

**Resultados:** En la muestra escogida, la compañía ha cumplido con la presentación de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero, la muestra de auditoría fue seleccionada del sistema de las transacciones que superaron el umbral.

- b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

**Resultados:** En la muestra escogida, la compañía nos proporciono los reportes seleccionados.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

**Resultados:** En la muestra escogida, la compañía ha cumplido con el envió de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero en el mes correspondiente.

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

**Resultados:** En la muestra escogida, la compañía ha cumplido con la presentación de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero y con el cumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos.

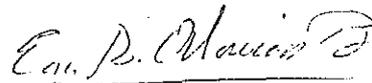
- 1.6 Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

**Resultados:** Durante nuestra inspección física, no evidenciamos debilidades significativas en la seguridad de la documentación.

- 1.7 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

**Resultados:** La empresa actualmente no cuenta con una matriz de riesgos pero se encuentra en proceso de implementación.

2. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, Secretaria Técnica de Drogas y de los Accionistas de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.



5 de abril de 2016  
Guayaquil, Ecuador

René Alarcón B.  
Licencia Profesional No. 1513  
Superintendencia de Compañías, Valores y  
Seguros No. 132