

ECONOMISTA  
**RENÉ ALARCÓN BUCHELI**  
CONTADOR PÚBLICO INDEPENDIENTE

Guayaquil, 30 de abril de 2015

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Guayaquil.

Estimados señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre el examen de los estados financieros de la siguiente compañía:

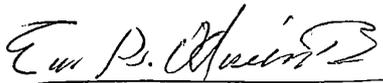
COMPAÑÍA	Año Terminado	Expediente No.
----------	---------------	----------------

INMOBILIARIA CATSAL S.A.

2014

 **RECIBIDO**  
107633

Muy atentamente,



René Alarcón B.  
Lic. C.P.A. 1513  
R.N.A.E 132

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO  
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL  
**RECIBIDO**  
HORA:

23 JUL 2015

Receptor: Michelle Calderon Palacios  
Firma: .....

05 MAY 2015  
  
Srta. Teresa Barberán S.  
SECRETARIA GENERAL

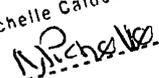
Ilv.

 **RECIBIDO**

30 ABR 2015

DOCUMENTACIÓN Y ARCHIVO  
INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE GUAYAQUIL  
**RECIBIDO**  
HORA:

23 JUL 2015

Receptor: Michelle Calderon Palacios  
Firma: 



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 2014

**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**

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 2014, 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 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, efectuada 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.

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 de 2014, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

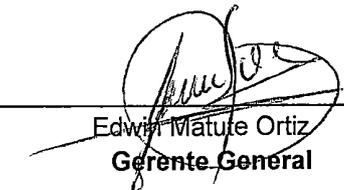
27 de marzo de 2015  
Guayaquil, Ecuador

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

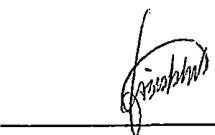
**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	31.375	9.276
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota D)	751.390	1.100
Activos por impuestos corrientes (Nota E)	28.312	24.147
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>811.077</b>	<b>34.523</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedad, maquinarias y equipos (Nota F)	76.968	1.517.439
Otros activos no corrientes	591	591
Derechos fiduciarios (Nota G)	1.356.446	
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.434.005</b>	<b>1.518.030</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.245.082</b>	<b>1.552.553</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar (Nota H)	798.086	275.707
Otras obligaciones corrientes (Nota I)	21.609	22.743
Anticipos de clientes (Nota J)	124.148	
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>943.843</b>	<b>298.450</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Provisiones por beneficios a empleados (Nota K)	660	
Obligaciones con accionistas (Nota L)	295.875	288.875
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>296.535</b>	<b>288.875</b>
<b>PATRIMONIO (Nota M)</b>		
Capital social	800	800
Reserva legal	400	400
Otros resultados integrales	738.670	738.670
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	41.324	41.324
Resultados acumulados	223.510	184.034
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.004.704</b>	<b>965.228</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>2.245.082</b>	<b>1.552.553</b>



Edwin Matute Ortiz  
Gerente General



Fabiola Loor  
Contadora

Veá notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CATSALS.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Arriendos	204.575	182.974
Otros ingresos	2.631	2.021
	<u>207.206</u>	<u>184.995</u>
<b>GASTOS:</b>		
Gastos de administración	144.895	119.572
Gastos financieros	134	73
Otros egresos	2.343	2.084
	<u>147.372</u>	<u>121.729</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<u>59.834</u>	<u>63.266</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota N)	8.975	9.490
Impuesto a la renta (Nota N)	11.383	11.841
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	<u><u>39.476</u></u>	<u><u>41.935</u></u>
<b>UTILIDAD POR ACCIÓN</b>	<u><u>49</u></u>	<u><u>52</u></u>



Edwin Matute Ortiz  
Gerente General



Fabiola Loor  
Contadora

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013**

(Expresados en USDólares)

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Otros resultados integrales</b>	<b>Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF</b>	<b>Resultados acumulados</b>
Saldo al 1 de enero de 2013	800	400	738.670	41.324	142.099
Utilidad del ejercicio					41.935
Saldo al 31 de diciembre de 2013	800	400	738.670	41.324	184.034
Utilidad del ejercicio					39.476
Saldo al 31 de diciembre de 2014	800	400	738.670	41.324	223.510

  
 Edwin Matute-Ortiz  
 Gerente General

  
 Fabiola Loor  
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	793.931	178.228
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(774.463)	(314.711)
Otros ingresos	2.631	2.021
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>22.099</u>	<u>(134.462)</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	22.099	(134.462)
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<u>9.276</u>	<u>143.738</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><u>31.375</u></u>	<u><u>9.276</u></u>




---

Edwin Matute Ortiz  
Gerente General




---

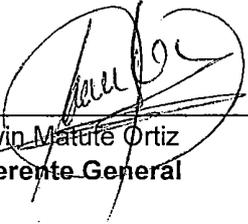
Fabiola Loor  
Contadora

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

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Utilidad del ejercicio	39.476	41.935
Ajustes por:		
Provisión para bonificación de desahucio	576	
Provisión para jubilación patronal	84	
Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos	84.025	84.028
	<u>124.161</u>	<u>125.963</u>
Variación de activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	(754.455)	4.746
Cuentas y documentos por pagar	522.379	(228.314)
Anticipos	124.148	
Otras obligaciones corrientes	(1.134)	(3.997)
Otros pasivos	7.000	(32.860)
	<u>(102.062)</u>	<u>(260.425)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>22.099</u>	<u>(134.462)</u>



Edwin Matute Ortiz  
Gerente General



Fabiola Loor  
Contadora

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(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:**

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

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico: los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

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.

Derechos fiduciarios: La Compañía registra los derechos contractuales derivados del "Fideicomiso Afianza", del que es Constituyente y Beneficiario, a partir de los activos transferidos al patrimonio autónomo de dicho Fideicomiso.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros corresponden principalmente a cuentas por pagar comerciales.

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.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio: Se contabiliza sobre la base del estudio actuarial realizado por consultores especializados. Las provisiones se registran contra los resultados del período, según establece la Norma Internacional de Contabilidad NIC 19, en su párrafo 93A resultados.

Representa la provisión por jubilación patronal a que tienen derecho de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, los empleados y trabajadores que han cumplido 25 años o más de servicio o que cumplieren ese tiempo en forma ininterrumpida dentro de la Compañía.

La pensión patronal no podrá ser inferior al salario mínimo vital general decretado por el Gobierno. En el caso de doble jubilación, por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la pensión patronal, será como mínimo el equivalente al 50% del salario mínimo vital.

Según lo establecido en el Código del Trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termina por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado.

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

(Continuación)

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.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. La administración 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.

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

(Continuación)

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 previsiones 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.
- 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:**

Corresponde a saldo en cuenta corriente No. 1485903 de Banco de Guayaquil S.A.

**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Clientes	1,241	1,100
Anticipos a proveedores	(1) 750,149	
	<u>751,390</u>	<u>1,100</u>

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

(Continuación)

- (1) Corresponde principalmente a US\$710,139 a Juan Francisco Barrezueta por compra de terreno en la ciudad de Machala y US\$39,147 a Gobierno Autónomo Descentralizado de Machala.

**E. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

Corresponde a retenciones en la fuente del período por US\$16,006 (US\$14,638 en el 2013) y de años anteriores por US\$12,305 (US\$9,509 en el 2013).

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

	Saldo al			Saldo al
	01/01/2014	Adiciones	Reclasificación	31/12/2014
Edificios	1,668,700		(1) (1,578,325)	90,375
Muebles y equipos de oficina	296			296
Instalaciones y maquinarias	5,627			5,627
	1,674,623		(1,578,325)	96,298
(-) Depreciación acumulada	157,184	84,025	(221,879)	19,330
	<u>1,517,439</u>	<u>(84,025)</u>	<u>(1,356,446)</u>	<u>76,968</u>

- (1) Corresponde a la reclasificación a la cuenta de derechos fiduciarios de los bienes inmuebles aportados al patrimonio autónomo del "Fideicomiso Afianza"; se reclasificó su costo histórico y su depreciación acumulada (Ver Nota G).

**G. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

Corresponde al siguiente movimiento:

	Saldo al		Saldo al
	01/01/2014	Adiciones	31/12/2014
Edificios		1,578,325	1,578,325
		1,578,325	1,578,325
(-) Amortización acumulada		221,879	221,879
		<u>1,356,446</u>	<u>1,356,446</u>

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

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Proveedores	781,302	255,135
Depósitos en garantía	16,784	20,572
	<u>798,086</u>	<u>275,707</u>

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****I. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota N)	11,383	11,841
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		141
Beneficios sociales (1)	1,251	1,271
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota N)	8,975	9,490
	<b>21,609</b>	<b>22,743</b>

(1) Presenta el siguiente detalle:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Décimo tercer sueldo	96	55
Décimo cuarto sueldo	590	567
Vacaciones	565	649
	<b>1,251</b>	<b>1,271</b>

**J. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

Corresponde a anticipos recibidos de Magicnegsa S.A.

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Provisión para jubilación patronal (1)	576	
Provisión para bonificación por desahucio (2)	84	
	<b>660</b>	

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo al inicio del período		
Provisión	576	
Saldo al final del período	<b>576</b>	

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

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Saldo al inicio del período		
Provisión	84	
Saldo al final del período	<b>84</b>	

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****L. OBLIGACIONES CON ACCIONISTAS:**

Corresponden a préstamos recibidos de los accionistas; 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.

**Otros resultados integrales:** En esta cuenta se registran los excedentes generados en la reevaluación de activos.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF:** Se registran los ajustes aplicados a los terrenos, 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.

**N. 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.****N. 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>2014</u>	<u>2013</u>
Utilidad del ejercicio	59,834	63,266
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	<u>8,975</u>	<u>9,490</u>
Utilidad gravable	50,859	53,776
Más: Gastos no deducibles	<u>880</u>	<u>48</u>
Base imponible del Impuesto a la Renta	<u>51,739</u>	<u>53,824</u>
Impuesto a la renta causado	11,383	11,841
Menos: Retenciones en la fuente efectuadas en el período	16,006	14,638
Crédito tributario de años anteriores	<u>12,306</u>	<u>9,509</u>
Saldo a favor del contribuyente	<u>(16,929)</u>	<u>(12,306)</u>

**O. 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:** Magicnegsa S.A.  
 • **Constituyente - Beneficiario C:** Inmobiliaria Catsal S.A.
- Fiduciaria** : Laude S.A. Laudes Administradora de Fondos y Fideicomiso
- Objeto** : Que la Fiduciaria administre los bienes a ser aportados al patrimonio autónomo, y los que se aporten o adquieran en el futuro.
- Bienes inmuebles aportados y registrados** : 10 bodegas en el Edificio Parque California II; oficina en Av. Colón, Guayaquil; 4 departamentos en Salinas, Santa Elena.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****P. 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.

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.

**Q. 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.

**INMOBILIARIA CATSAL S. A.****R. 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 2014, 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**

ECONOMISTA  
RENÉ ALARCÓN BUCHELI  
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

**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 Valores y Seguros incluyen los siguientes:
  - Designación de un Oficial de Cumplimiento.
  - Someter a una calificación por parte de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros al oficial de cumplimiento.
  - Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
  - Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleo (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información).
  - Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y, software para la aplicación de la normativa.
  - Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.

3. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 283 del 7 de julio de 2014, la Unidad de Análisis Financiero expidió el Instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAF, que requiere que los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro en la UAF en un plazo máximo de 90 días.
4. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de julio de 2014, se amplió el plazo para obtener el código de registro hasta el 15 de marzo de 2015 y para el inicio de la entrega de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero hasta el 15 de julio de 2015.
5. **INMOBILIARIA CATSAL S.A.**, tiene como actividad de las disposiciones de la Resolución SC.DSC.G.13.010 antes referida.
6. 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 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.
  - 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..
7. 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 y la Administración de la Compañía, y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

27 de marzo de 2015  
Guayaquil, Ecuador



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

Superintendencia de Compañías  
Guayaquil

Visitenos en: [www.supercias.gob.ec](http://www.supercias.gob.ec)

Fecha:

30/APR/2015 12:34:59

Usu: alejandrog



Remitente: No. Trámite: 15696 - 0  
RENE ALARCON

5-6

Expediente: 107635

RUC: 0992242000001

Razón social:

INMOBILIARIA CATSAL S.A.

SubTipo tramite:

COMUNICACIONES Y OFICIOS

Asunto:

REMITE INFORME DE AUDITORIA