

**Cecilia Sánchez E.**

**CONTADOR – AUDITOR**

RUC: 1709016818001

Quito – Ecuador

---

**INFORME DE COMISARIO SOBRE ESTADOS  
FINANCIEROS DE INMOBILIARIA CALDARIO S.A.  
DEL EJERCICIO ECONÓMICO AÑO 2015**

A los Accionistas de Inmobiliaria Caldario S.A.:

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 279 de la Ley de Compañías y la Resolución No.92.1.4.3.0014 de octubre 13 de 1992 de la Superintendencia de Compañías, referente a las obligaciones de los Comisarios, en mi calidad de Comisaria Inmobiliaria Caldario S.A., presento a ustedes mi informe y opinión sobre la razonabilidad y suficiencia de la información presentada a ustedes por la Administración, en relación con la situación financiera y resultado de operaciones de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2015.

**ANTECEDENTES:**

En mi calidad de Comisaria de la Compañía Inmobiliaria Caldario S.A., al haber sido nombrada el 13 de junio de 2013 y cumpliendo con el Art. 279 de la Ley de Compañías (Funciones del Comisario), presento a los señores accionistas, el informe de comisario de la Compañía Inmobiliaria Caldario S.A., correspondiente a los Estados Financieros del ejercicio económico del año 2015.

Inmobiliaria Caldario S.A., inicio sus operaciones el 08 de junio de 1984 según consta en la Escritura de Constitución.

**ALCANCE DEL TRABAJO:**

Mi trabajo fue diseñado para obtener la certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo y revisada la estructura del control interno con el propósito de determinar el alcance del trabajo, más no para proporcionar una seguridad del funcionamiento de la estructura del control interno.

He obtenido la información sobre las operaciones, documentación, registros y Estados Financieros de la compañía al 31 de Diciembre de 2015.

Basado en las disposiciones legales, he realizado los procedimientos y trabajo necesario a fin de emitir:

- a) Opinión sobre el cumplimiento por parte de los Administradores, de normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General y Directorio, si fuera del caso;
- b) Comentario sobre los procedimientos del control interno de la compañía;
- c) Opinión respecto a las cifras presentadas en los Estados Financieros y su correspondencia con las registradas en los libros de Contabilidad; y, si estos han sido elaborados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

## **Cecilia Sánchez E.**

**CONTADOR – AUDITOR**

RUC: 1709016818001

Quito – Ecuador

---

- d) Informar sobre las disposiciones constantes en el Art. 279 de la Ley de Compañías, el mismo que determina las atribuciones y obligaciones especiales de los comisarios.

### **RESULTADOS:**

#### **Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La preparación y presentación de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera, es responsabilidad de los administradores de la Compañía, así como el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación de tales estados financieros.

#### **Responsabilidad de la Comisaria Principal**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros de la compañía, basada en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones del Directorio.

Esta revisión fue efectuada siguiendo los lineamientos de las normas internacionales de auditoría, incluyendo en consecuencia, pruebas selectivas de los registros contables, evidencia que soporta los importes y revelaciones incluidos en los estados financieros; adecuada aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, evaluación del control interno de la compañía y otros procedimientos de revisión considerados necesarios de acuerdo con las circunstancias.

Para este propósito, he obtenido de los administradores, información de las operaciones, registros contables y documentación sustentatoria de las transacciones revisadas sobre bases selectivas. Adicionalmente, he revisado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y el correspondiente estado de resultado integral; así como los libros sociales de la compañía y, entre ellos, las actas de Juntas de Accionistas y Directorio.

Considero que los resultados de la revisión proveen bases apropiadas para expresar mi opinión.

#### **Opinión sobre cumplimiento**

En mi opinión, los estados financieros mencionados, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Caldario S.A. al 31 de diciembre de 2015 y el resultado de sus operaciones por el año terminado en esa fecha.

Adicionalmente, he podido verificar que los administradores han cumplido con las disposiciones e instrucciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio; y, que los libros sociales de la compañía están adecuadamente manejados.

#### **Opinión sobre el control interno**

Con base en los resultados de la revisión efectuada, considero que la administración de la compañía ha determinado adecuados procedimientos de control interno, lo cual contribuye a

# Cecilia Sánchez E.

CONTADOR – AUDITOR

RUC: 1709016818001

Quito – Ecuador

---

gestionar información financiera confiable y promueve el manejo financiero y administrativo eficiente de sus recursos.

## **Informe sobre cumplimiento de las disposiciones emitidas respecto a la Ley para la prevención del lavado de activos:**

### **Antecedentes:**

A efectos de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 38, de la sección IX de la Norma de Prevención del lavado de Activos, financiamiento de terrorismo y otros delitos Resolución No. SC.DSC.G.13.010, publicada en el Registro Oficial No. 112 el 30 de octubre de 2013, que se refiere a la obligatoriedad por parte de los comisarios de verificar el cumplimiento de las disposiciones previstas en la normativa así como las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por Inmobiliaria Caldario S.A., para la prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, es necesario poner en conocimiento de los accionistas lo siguiente:

- a) Mediante la Resolución No. UAF-DG-2012-0106 del 19 de diciembre de 2012, publicada en el registro oficial No. 923 de 1 de abril de 2013, reformatoria de la Resolución No. UAF-DG-2012-035 de 30 de marzo de 2012, publicada en el Registro Oficial No. 710 del 24 de mayo del 2012, se expuso: “Notificar a todas las personas que en forma habitual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción a nivel nacional, como sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis (UAF), en los términos previstos en la Ley de prevención, detección y erradicación del delito del lavado de activos y del financiamiento de delitos en el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en los de esta resolución y en las demás instrucciones que por cualquier medio imparta la Unidad de Análisis Financiero (UAF).”
- b) En el Art. 2 de la Resolución No. UAF-DG-2012-016 antes citada se dispone lo siguiente; “Los sujetos obligados que se dediquen a la construcción deben presentar hasta el 15 de julio de 2013; los sujetos obligados que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, deberán presentar hasta el 15 de enero de 2014; a la Unidad de Análisis Financiero (UAF)” los siguientes reportes:
  1. Reporte de Operaciones o Transacciones económicas inusuales e injustificadas, o de tentativas operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviera constancia material del hecho:
  2. Reporte de Operaciones y Transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a US\$ 10.000,00 (Diez mil dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro del período de treinta días (30); y,

## **Cecilia Sánchez E.**

**CONTADOR – AUDITOR**

RUC: 1709016818001

Quito – Ecuador

---

3. Reporte de no existencia de operaciones y transacciones económicas que igualen o superen el umbral legal.
  
- c) Mediante Resolución No. SC.DSC.G.13.010 del 15 de octubre de 2013, publicada en el Registro oficial No. 112 de 30 de octubre de 2013, la Superintendencia de Compañías resolvió expedir las “Normas de prevención de Lavado de Activos, financiamiento de terrorismo y otros delitos para compañías”.

### **Verificaciones:**

Sobre la base de los antecedentes expuestos Inmobiliaria Caldario S.A., tiene la obligación de dar cumplimiento a toda la normativa vigente referente a la prevención de Lavado de Activos, financiamiento de Terrorismo y otros delitos para compañías, a este respecto es necesario informar lo siguiente:

- a) Hemos verificado a través del informe anual del oficial de cumplimiento emitido el 30 de marzo de 2016 y la documentación que nos fue proporcionada que por su intermedio Inmobiliaria Caldario S.A., ha emitido los reportes mensuales requeridos por la Unidad de Análisis Financiero, y que estos han sido informados a la Superintendencia de Compañías.
  
- b) La compañía al 31 de diciembre de 2015, ha desarrollado el “Manual y código de ética para la prevención para la prevención del lavado de activos y financiamiento de terrorismo y otros delitos”, mismo que ha sido conocido y aprobado por los accionistas, mediante Junta General Universal y Extraordinaria ocurrida el 21 de mayo de 2014.
  
- c) En él se establecen aspectos tales como: responsabilidades de la Junta general de Accionistas, Representante Legal. El Comité de Cumplimiento está integrado por: El Representante Legal, la Contadora. Se establecen las funciones y responsabilidades del Oficial de Cumplimiento y se establecen las políticas tales como “Conozca a su Cliente”, “Conozca a su Mercado” y “Conozca su Empleado”.

### **Informe sobre cumplimiento a Ley de Compañías**

Es importante señalar que en mi calidad de comisaria principal de la compañía, he dado cumplimiento con todas las disposiciones constantes en el Art. 279 de la Ley de Compañías.



Atentamente,  
**Cecilia Sánchez E.**  
**Comisaria**

Quito, 16 de marzo de 2015.

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 DIRECCIÓN GENERAL DE REGISTRO CIVIL  
 IDENTIFICACIÓN Y CREDENCIACIÓN

170901681-8

CÉDULA DE CIUDADANÍA PCD  
 APELLIDOS Y NOMBRES  
**SANCHEZ ESPINOZA  
 CECILIA GUADALUPE**

LUGAR DE NACIMIENTO  
**PICHINCHA  
 QUITO  
 EL SALVADOR**

FECHA DE NACIMIENTO: 1983-11-17  
 NACIONALIDAD: ECUATORIANA  
 SEXO: F  
 ESTADO CIVIL: SOLTERA

INSTRUCCIÓN: BACHILLERATO  
 PROFESIÓN / OCUPACIÓN: EMPLEADO PRIVADO  
 V3343V4242

APELLIDOS Y NOMBRES DEL PADRE  
**SANCHEZ MANUEL VICENTE**

APELLIDOS Y NOMBRES DE LA MADRE  
**ESPINOZA GUADALUPE DEL CARMEN**

LUGAR Y FECHA DE EXPEDICIÓN  
**QUITO  
 2013-03-25**

FECHA DE EXPIRACIÓN  
**2023-03-25**

DIRECCIÓN GENERAL

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL DE DISCAPACIDADES  
**CARNE DE DISCAPACIDAD**

SANCHEZ ESPINOZA  
 CECILIA GUADALUPE

C.I. No.: 170901681B

CARNÉ No.: 17 39167

DISCAPACIDAD: FISICA  
 PORCENTAJE: 38%

CONACIE

EL PORTADOR DEL PRESENTE CARNE TIENE ACCESO A LOS DERECHOS CONSGRADOS EN LA CONSTITUCIÓN DE LA REPUBLICA DEL ECUADOR, CONVENCIÓN SOBRE DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD Y SU PROTOCOLO FACULTATIVO Y BENEFICIOS DETERMINADOS EN LA LEY SOBRE DISCAPACIDADES.

DIRECCIÓN DOMICILIARIA:  
 PICHINCHA QUITO CARCELEN  
 CALLE N78 A-13N PB CB, PASAJE E13, CONJUNTO EL OLIVIZO 475542

PROVINCIA DE GARNETIZACIÓN:  
 PICHINCHA 26/04/2011

08 N

FIRMA O HUUELLA DIGITAL

FIRMA AUTORIZADA

REPÚBLICA DEL ECUADOR  
 CONSEJO NACIONAL ELECTORAL

**021**

CERTIFICADO DE VOTACIÓN  
 ELECCIONES SECCIONALES 23-FEB-2014

021 - 0272 1709016818  
 NÚMERO DE CERTIFICADO CÉDULA  
**SANCHEZ ESPINOZA CECILIA GUADALUPE**

PICHINCHA  
 PROVINCHA  
 QUITO  
 CANTÓN

CIRCUNSCRIPCIÓN  
 CARCELEN  
 1  
 PARROQUIA  
 ZONA  
 1

*Martha Dapicey C*

1) PRESIDENTA DE LA JUNTA