

**INMOBILIARIA CALDARIO INMOCASA S.A.**

**INFORME DE COMISARIO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**INDICE**

Informe de Comisario  
Balance General  
Estado de Resultados  
Información Suplementaria  
Análisis Financiero  
Anexos No.1 al No. 4

**Abreviaturas Usadas**

B.G.	Balance General
E.R.	Estado de Resultados
R.O.	Registro Oficial
art.	Artículo
No.	Número
S.A.	Sociedad Anónima
d.a.	Dólares Americanos

## INFORME DE COMISARIO

Señores

**PRESIDENTE Y MIEMBROS DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE INMOBILIARIA CALDARIO INMOCASA S.A.**

Presente.

1. He revisado el Balance General de INMOCASA S.A., al 31 de diciembre del 2017 y el correspondiente Estado de Resultados por el año terminado a esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la administración de la empresa. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos, basado en la revisión de comisaría.
2. Mi revisión fue efectuada y practicada para obtener certeza razonable, no absoluta, a fin de determinar si los Estados Financieros no contienen errores importantes o de carácter significativo. Revisión que incluye un examen, sobre una base de muestreo y pruebas selectivas que sustente los importes e información contenida en los Estados Financieros. Incluye también una apreciación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas (NIIF para Pymes) aplicadas y las estimaciones significativas hechas por la Gerencia, así como también evaluar la presentación de los Estados Financieros en su conjunto. Considero que esta revisión, me proporciona una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los Estados Financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente, en todo aspecto significativo, la situación financiera de INMOCASA S.A., al 31 de diciembre del 2017, conforme con disposiciones legales vigentes y con las Normas Internacionales de Información Financiera.



**Lcdo. Carlos Castillo Cevallos**  
**Comisario**  
**RUC: 0400872859001**

## INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA

### **OPINION RESPECTO A AQUELLOS ASPECTOS REQUERIDOS POR LA RESOLUCIÓN No. 92-1-4-3-0014 DE LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS.**

En cumplimiento a lo establecido por la Resolución No. 92-1-4-3-0014 de la Superintendencia de Compañías, expedida el 18 de septiembre de 1992 y publicada en el R. O. No. 44 del 3 de octubre de 1992 a continuación presento mi opinión respecto a aquellos aspectos requeridos por la mencionada Resolución.

1. Los directivos y administradores de INMOCASA S.A., han cumplido razonablemente las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, así como todas aquellas resoluciones dictadas por el Directorio y la Junta General de Accionistas de la compañía.
2. La documentación así como los comprobantes y registros contables de INMOCASA S.A., se llevan y conservan en conformidad con disposiciones internas vigentes.
3. El libro de actas de Juntas Generales de Accionistas y libro de Acciones y Accionistas de INMOCASA S.A., se llevan y conservan de conformidad con las disposiciones legales vigentes.
4. INMOCASA S.A., cumplió con todos los requerimientos y disposiciones de la Ley de Régimen Tributario correspondiente al año 2017.
5. INMOCASA S.A., no cuenta con problemas; legales societarios, laborales o contractuales, no se informó de juicios implantados en su contra posteriores al 31 de diciembre del 2017.
6. En mi opinión los procedimientos de control interno implantados por la administración de INMOCASA S.A., son adecuados y ayudan a dicha administración a tener un grado razonable, de que los bienes están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposiciones no autorizadas y que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los Estados Financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectadas. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento en las mismas se deteriore.
7. Los administradores de INMOCASA S.A., me han prestado toda la colaboración para el normal desempeño de mis funciones de Comisario.

### **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\$15 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.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
  - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
  - b. El sujeto pasivo:
    - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
    - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
    - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
    - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
    - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
    - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

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.
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

#### LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.
- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisaritas, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina IRTA único para sector bananero.
- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.
- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de IRTA, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.
- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta.

Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo. El procedimiento los establecerá el CPT.

- Anticipo de Impuesto Renta: El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.

- Cálculo de anticipo: No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- Devolución de anticipo: Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.
- Anticipo de Impuesto a la Renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta: Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.
- Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador: Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.
- Devolución de IVA medios electrónicos: En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- Base impuesto consumos especiales (ICE): Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informa y por inconsistencias.
- Definición de exportador habitual: El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.
- Emisión de comprobantes de venta: Disminuye la base de pago sobre la que se obligada la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.
- Regímenes simplificados: A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- Exenciones ISD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- Devolución ISD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como CT por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital. Estos serán los que consten en el listado del CPT.
- Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de IRTA, de acuerdo con lo establecido en la LRTI (25% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

#### 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.

#### LAVADO DE ACTIVOS

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, reformativa 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,

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 2017 y la documentación que nos fue proporcionada que por su intermedio Inmobiliaria Caldano 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 2016, 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 2016.

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".

## **ANÁLISIS FINANCIERO**

Se presenta un análisis vertical y horizontal del Balance General y Estado de Resultados, comparativo de entre los años 2016 – 2017, en anexos del No. 1 al No. 4 adjuntos al informe, cumpliendo con los requisitos establecidos por la Superintendencia de Compañías.

### **Análisis vertical**

#### **Estado de situación Financiera - Anexo No. 1**

Establece los porcentajes de cada una de las cuentas que forman el activo, pasivo y patrimonio, con respecto al total de los mismos.

En el activo, la cuenta donde se concentra la mayoría de los recursos de la compañía son las Inversiones en Proyectos con el 47% del total del activo, manteniéndose la consistencia con lo reflejado en el año 2016.

En el Pasivo, las Obligaciones Patronales con un 25% y las Provisiones sociales con el 24% representan los mayores rubros, manteniendo una relación estable con respecto al año anterior.

Los Resultados de Ejercicios anteriores con el 10% es uno de los rubros más representativos del Patrimonio, al igual que la Adopción de NIIFS.

#### **Estado de Resultados Integrales - Anexo No. 3**

Establece los porcentajes de las cuentas que conforman este estado, con respecto al total de las ventas anuales.

En el año 2017 en los Ingresos el rubro más importante son las ventas por activos, a diferencia del año 2016 en la cual las ventas más representativas corresponden a Honorarios del Constructor. En los Gastos los rubros más importantes son los Administrativos y Operacionales con el 70% y 28% respectivamente, generándose una pérdida del ejercicio en -1%

### **Análisis horizontal**

#### **Balance General - Anexo No.2**

Las cuentas que presentan una considerable variación en el año 2017 con respecto al año 2016 son:

En el activo, el Efectivo y Equivalentes de Efectivo con un incremento del 313% y las Ctas. Por Cobrar con un incremento del 87%.

Los impuestos se han disminuido en un 17%, mientras que las Inversiones se han incrementado en un 26%.

Los activos fijos han tenido un decrecimiento en un 64%, por lo tanto las depreciaciones igual han sufrido un decrecimiento del 32%.

En el pasivo las Obligaciones tributarias bajaron en un 85%, las obligaciones patronales disminuyeron en un 19%, las cuentas por pagar por beneficios a empleados con un incremento del 3% con respecto al año 2016.

#### **Estado de Resultados - Anexo No. 4**

La empresa presenta un decremento en sus ventas (no operacionales) en el 2017 del 34% con

respecto al 2016.

Se presenta un considerable decremento de los Gastos de Proyectos del 96% con respecto al 2016, los gastos operaciones han tenido un incremento del 80%, al igual que los gastos de ventas que se han incrementado en un 97%, siendo estos los rubros con más variación del Estado de Resultados.

Para el desempeño de mis funciones de Comisario de INMOCASA S.A., he dado cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 321 de la Ley de Compañías.