

INFORME DE COMISARIO

28 de abril de 2015

A los Accionistas de

INMOCASTLE S.A.

1. He revisado los estados financieros de INMOCASTLES.A. que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2014, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. La Administración de INMOCASTLE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.
3. Mi responsabilidad se limita a expresar una opinión sobre estos estados financieros, basado en mi revisión. Mi revisión fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que se cumpla con requisitos éticos, se planifique y realice la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar una opinión de auditoría.



4. El 29 de diciembre de 2014, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 405 la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, la cual incluye, entre otros, cambios en el Código Tributario, el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la Ley de Régimen Tributario Interno y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en el Ecuador. Como parte de estos cambios, se aclaró la no deducibilidad de los cargos de depreciación de bienes sujetos a revalúo, generando un pasivo por impuesto diferido por US\$821,945, el cual no fue registrado por parte de la Compañía y por lo tanto la utilidad del ejercicio 2014 se encuentra sobrevalorada, debiendo registrarse una pérdida de US\$472,863; así como los resultados acumulados se encuentran sobrevalorados en el valor de US\$821,945.
5. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, excepto por lo mencionado en el párrafo 4, la situación financiera de INMOCASTLE S.A. al 31 de diciembre del 2014, y los resultados integrales, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las NIIF.
6. He dado cumplimiento, como parte integrante de mi revisión de los referidos estados financieros, a lo establecido en el Art. 279 de la Ley de Compañías, la Resolución No. 14 de la Superintendencia de Compañías y, de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, a continuación informo lo siguiente:
 - a) Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la compañía.
 - b) El examen de los estados financieros incluyó el estudio y evaluación de la estructura de control interno de la Compañía efectuado con el alcance previsto en las Normas Internacionales de Auditoría a exámenes de estados financieros.
 - c) En lo que es materia de mi competencia, los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias o de las resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de los administradores de la Compañía.

El cumplimiento de las normas legales, tributarias, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son de responsabilidad de la administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

7. La totalidad de los ingresos de la Compañía son generados por arrendamientos de bienes inmuebles, vehículos y equipos únicamente a compañías relacionadas a precios y condiciones establecidas entre ellas. Adicionalmente a partir del año 2005, la Compañía recibe servicios administrativos de una entidad relacionada, así mismo a precios y condiciones establecidas entre ellas.
8. Para efectos de calcular las utilidades a ser repartidas a los trabajadores, INMOCASTLE S.A. unificó las mismas con la empresa relacionada Andes Petroleum Ecuador Ltd.-



Sucursal Ecuador, empresa con la que comparte infraestructura física y administrativa. Dado que los ingresos de INMOCASTLE S.A. depende totalmente de sus empresas relacionadas, mismas que se encuentran localmente reguladas por la Ley de Hidrocarburos, se procedió a calcular las utilidades en función de lo que establece dicha Ley; esto es, 3% para los trabajadores de la Compañía y el 12% restante para el Estado Ecuatoriano y sobre la utilidad tributaria.

9. El saldo acreedor de US\$4,111,222 de resultados acumulados de adopción por primera vez de NIIF, incluido como parte de las utilidades retenidas, no podrá ser distribuido entre los accionistas, y podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.
10. El total de transacciones con partes relacionadas mantenidas durante el ejercicio fiscal 2014, no supera el límite que obligaría a la Compañía a presentar el Anexo e Informe de Precios de transferencia a la Administración Tributaria

La Administración revela que las transacciones con partes relacionadas se realizan en iguales condiciones que las mantenidas con terceros independientes.

11. No fue posible evidenciar manuales o procedimientos aplicados por la Compañía que garantice el cumplimiento de las Normas de Prevención y Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.
12. Este informe de comisario es de uso exclusivo de los Accionistas y de la Administración de la Compañía y ha sido preparado para cumplir con las disposiciones legales vigentes. Por lo tanto, no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas y organismos.

Muy atentamente,



María Rosa Guerra

Contador Público Autorizado

Registro No. 21646

Comisario

INMOCASTLE S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Activo		
Activo corriente:		
Gastos anticipados	3,872	3,853
Efectivo en caja y bancos	868,785	222,498
Total activo corriente	872,657	226,351
Activo no corriente:		
Mobiliario y vehículos, neto	19,757	32,940
Propiedades de inversión	6,229,932	6,456,619
Activo por impuesto diferido	-	10,943
Total activo no corriente	6,249,689	6,500,502
Total activo	<u>7,122,346</u>	<u>6,726,853</u>
Pasivo corriente:		
Impuestos por pagar	29,698	64,062
Cuentas por pagar	12,558	16,938
Participación a trabajadores	72,777	62,326
Compañías relacionadas	140,589	65,886
Total pasivo corriente	255,622	209,212
Pasivo no corriente:		
Compañías relacionadas	940,000	940,000
Pasivo y patrimonio		
Capital social	800	800
Reserva legal	400	400
Utilidades retenidas	5,925,523	5,576,441
Total patrimonio	5,926,723	5,577,641
Total pasivo y patrimonio	<u>7,122,345</u>	<u>6,726,853</u>

INMOCASTLE S.A.
Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2014

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos	860,851	860,851
Gastos de administración	(453,248)	(466,309)
Utilidad bruta	407,603	394,542
Otros ingresos (gastos)	43,151	(1,211)
Utilidad operativa	450,754	393,331
<i>Gastos financieros</i>	-	(127,226)
Utilidad antes de impuesto a la renta	450,754	266,105
Impuesto a la renta	(101,672)	(86,705)
Utilidad neta del año	349,082	179,400
Resultado integral del año	349,082	179,400

