

INFORME DE COMISARIO

A los Accionistas de

INMOCASTLE S.A

1. He revisado los estados financieros de INMOCASTLE S.A S.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 2019, 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 necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sea debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias; así como de evaluar la capacidad de negocio en marcha y aplicar los principios contables respectivos.
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.

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 o relevantes en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, se 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; y, si existen o no dudas significativas sobre la capacidad para continuar como empresa en marcha.

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

4. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOCASTLE S.A al 31 de diciembre del 2019, 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.
5. 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:
 - 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, laborales, 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.

6. El saldo acreedor de US\$4,111,222 de resultados acumulados de adopción por primera vez de NIIF, incluido como parte de los resultados acumulados, 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.
7. Los ingresos realizados de la Compañía en los años 2018 y 2019 por concepto de arrendamiento de bienes inmuebles y vehículos corresponden a transacciones con una entidad relacionada a precios y condiciones establecidas

entre ellas. Adicionalmente, la compañía recibe servicios administrativos y de recursos humanos de la misma entidad relacionada, de igual manera precios y condiciones establecidas entre ellas.

8. Con fecha 1 de febrero del 2019 la Compañía ha realizado la renovación del contrato de arrendamiento con la entidad relacionada, con vigencia hasta el 31 de enero del 2022, renovándose por periodos iguales automáticamente al vencimiento, el canon de arrendamiento pactado en el contrato es US\$69,951.32 más IVA por el arrendamiento de los bienes muebles e inmuebles objeto del contrato.
9. La Compañía ha determinado que no existe un impacto en los estados financieros del ejercicio 2019 por aplicación de la NIIF 15 Ingreso de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes, NIIF 9 Instrumentos Financieros y NIIF 16 Arrendamientos.
10. El “Procedimiento rebaja 3 puntos impuesto a la renta pequeñas empresas” publicado en el Registro Oficial No. 88 del 26 de noviembre del 2019, en el art. 2 señala: *“Al momento de la presentación de la declaración de Impuesto a la Renta, el Servicio de Rentas Internas validará la categorización mediante la información proporcionada por el sujeto pasivo en dicha declaración, con lo cual el sistema permitirá al beneficiario aplicar directamente la reducción de la tarifa”*.

Debido a que el formulario de impuesto a la renta emitido por el SRI categoriza automáticamente a la compañía como pequeña empresa, la compañía en el año 2018 y 2019 aplica la tasa de impuesto a la renta reducida en tres puntos porcentuales esto es el 22%. Conforme lo establece el art. 106 del Reglamento para las Inversiones del Código Orgánico de la Producción las condiciones para calificar como pequeña empresa, es tener de 10 a 49 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales entre trescientos mil uno y un millón de dólares. La Compañía no tiene trabajadores en su nómina al recibir el apoyo administrativo de sus compañías relacionadas y cumple los parámetros de ingresos establecidos el Reglamento para las Inversiones del Código Orgánico de la Producción.

El valor de Impuesto a la renta del ejercicio 2019 registrado por la compañía es de US\$96,007, siendo el valor calculado a la tasa del 25% de US\$109,099.21, que representa un valor adicional de US\$13,091.90.

La Compañía para el ejercicio 2019 ha aplicado la tasa del 25% en impuesto a la renta diferido y la tasa del 22% para el impuesto a la renta corriente. En el caso de que la Compañía hubiese unificado el uso de la tasa de impuesto a la renta del 22%, el valor que hubiese generado por concepto de cambio de tasa es la

disminución del pasivo por impuesto diferido en aproximadamente US\$89,000 y un incremento en el patrimonio por el mismo monto.

11. Para efectos de calcular las utilidades a ser repartidas a los trabajadores, INMOCASTLE S.A. unifica 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 procede 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.
12. El total de transacciones con partes relacionadas efectuadas durante el ejercicio fiscal 2019, no superan el límite que obligaría a la Compañía a presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia ante la Administración Tributaria.
13. 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.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
ACTIVO		
Corriente		
Efectivo en caja y bancos	43,010	1,685,664
Gastos anticipados	3,429	3,409
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	67,966	72,288
Total Activo Corriente	114,405	1,761,361
No Corriente		
Propiedades de inversión	5,096,496	5,323,183
Equipos neto	3,297	15,797
Total Activo No Corriente	5,099,793	5,338,979
TOTAL ACTIVO	5,214,198	7,100,340
PASIVO		
Corriente		
Compañías relacionadas	-	4,101
Cuentas por pagar	27,749	29,506
Impuestos por pagar	30,780	88,535
Participación a trabajadores	77,011	99,350
Total Pasivo Corriente	135,540	221,491
No corriente		
Pasivo por impuesto diferido	706,220	744,213
Total Pasivo No Corriente	706,220	744,213
TOTAL PASIVO	841,760	965,703
PATRIMONIO		
Capital social	800	800
Reserva legal	400	400
Utilidades del ejercicio	237,802	199,745
Utilidades retenidas	4,133,436	5,933,692
TOTAL PATRIMONIO	4,372,438	6,134,637
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	5,214,198	7,100,340

INMOCASTLE S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DE ENERO A DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos	843,936	893,656
Otros ingresos	-	-
Gastos de administración	(563,872)	(486,958)
Otros gastos	(1,137)	(1,195)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>278,927</u>	<u>405,502</u>
Impuesto a la renta corriente	(79,118)	(157,635)
Impuesto a la renta diferido	37,993	(48,122)
UTILIDAD NETA	<u>237,802</u>	<u>199,745</u>