

**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 2016

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: 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

Opinión:

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 2016, 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 financiera explicativa (Expresados en USDólares).
2. 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 2016, 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 para Pequeñas y Medianas Empresas.

Bases para opinión:

3. He llevado a cabo mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y he cumplido mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creo que la evidencia de auditoría que he obtenido constituye una base suficiente y apropiada para mi opinión de auditoría.

Asuntos clave de auditoría:

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de mi opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
5. No he identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

9. Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplico el juicio profesional y mantengo el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 10.1. Identifiqué y evalué los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 10.2. Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - 10.3. Evalué la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

- 10.4. Concluí sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llego a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tengo la obligación de llamar la atención en mi informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar mi opinión. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 10.5. Evalué la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. He comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante mi auditoría.
12. También le he proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y he comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en mi independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
13. De los asuntos comunicados a la Administración, determiné aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describo estos asuntos en mi informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determine que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

14. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estoy obligado a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Mi opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

13 de abril de 2017
Guayaquil, Ecuador



RENÉ ALARCÓN BUCHELI
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO
Código Profesional No. 1017
El Guayaquil, Ecuador
Sociedad No. 1017

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

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo	7,019	
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	3,290	205
Servicios y otros pagos anticipados	25	67
Activos por impuestos corrientes (Nota D)	43,773	35,635
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	54,107	35,907
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades y equipos (Nota E)	67,676	72,195
Propiedades de inversión (Nota F)	1,081,836	1,081,836
Derechos fiduciarios (Nota G)	1,198,613	1,277,530
Otros activos no corrientes	591	591
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	2,348,716	2,432,152
TOTAL ACTIVOS	2,402,823	2,468,059
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro bancario		8,542
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	15,806	12,097
Otras cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota H)	897,934	991,756
Otras obligaciones corrientes (Nota I)	47,306	53,452
Otros pasivos (Nota J)	25,720	22,188
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota P)		19,424
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	986,766	1,107,459
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Provisiones por beneficios a empleados	1,578	2,356
Otras cuentas por pagar no relacionadas (Nota K)	295,875	295,875
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	297,453	298,231
PATRIMONIO (Nota L)		
Capital social	800	800
Reserva legal	400	400
Superávit por revaluación de propiedades	738,670	738,670
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	41,324	41,324
Resultados acumulados	337,410	281,175
TOTAL PATRIMONIO	1,118,604	1,062,369
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	2,402,823	2,468,059



Edmundo Méndez Cilla
Presidente Regional



Antonio Méndez
Consejero General

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2016	2015
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Arriendos (Nota M)	284,880	251,553
Otros ingresos	906	32,819
	<u>285,786</u>	<u>284,372</u>
GASTOS:		
Gastos de administración (Nota N)	198,536	200,175
Gastos financieros	321	192
Otros egresos	3	
	<u>198,860</u>	<u>200,367</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	86,926	84,005
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota O)	13,039	12,601
Impuesto a la renta (Nota O)	17,167	13,740
UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>56,720</u>	<u>57,664</u>



Edwin Medina Cilla
Gerente General



Reyny Mascota
Contadora General

INMOBILIARIA CATSAL S. A.**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación de propiedades	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2015	800	400	738,670	41,324	223,511
Utilidad del ejercicio					57,664
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	400	738,670	41,324	281,175
Ajuste por impuesto a la renta 2015					(485)
Utilidad del ejercicio					56,720
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>738,670</u>	<u>41,324</u>	<u>337,410</u>



Edson Pineda
Gerente General



Roberto Martínez
Contador General

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	
	2016	2015
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	281,795	250,517
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(162,436)	(244,055)
Otros ingresos	906	32,819
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	120,265	39,281
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión		(1,081,836)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(1,081,836)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos recibidos		1,011,180
Préstamos pagados	(113,246)	
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(113,246)	1,011,180
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	7,019	(31,375)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		31,375
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	7,019	



Edwar HERRERA CORTI
Director General



Ricardo MARIANO
Contador General

INMOBILIARIA CATSAL S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****(Continuación)**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2016	2015
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del ejercicio	56,720	57,664
Ajustes por:		
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio, neto		1,696
Ajuste a provisión de jubilación patronal y bonificación por desahucio, neto	(778)	
Depreciación de propiedades, maquinarias y equipos, neto	4,519	4,773
Depreciación de inmuebles aportados a fideicomiso	78,917	78,916
	<u>139,378</u>	<u>143,049</u>
Variación de activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	(11,181)	743,795
Cuentas y documentos por pagar	(4,833)	(749,845)
Anticipos		(124,148)
Otras obligaciones corrientes	(6,631)	21,025
Otros pasivos	3,532	5,405
	<u>(19,113)</u>	<u>(103,768)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>120,265</u>	<u>39,281</u>



Edwin Rodríguez, C.M.A.
Gerente General



Rolando Marín
Controlador General

INMOBILIARIA CATSAL S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

(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.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con autorización de fecha 31 de marzo de 2017 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASE DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2015). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizadas en base a métodos actuariales, y las propiedades, que se miden a su valor revalorizado de acuerdo al Art. 1 de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 expedida por la Superintendencia de Compañías el 30 de diciembre de 2011. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

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, por lo que están 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.

Instrumentos financieros:

Reconocimiento inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

Cuentas por cobrar a clientes: Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, esto es, por el arrendamiento de bienes inmuebles. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

Cuentas por pagar a proveedores: Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

INMOBILIARIA CATSAL S.A.**B. BASE DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Obligaciones con relacionadas: Se originan principalmente por los préstamos recibidos de los accionistas y compañías relacionadas.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Propiedades y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción, se capitalizan.

La vida útil estimada de propiedades y equipos es como sigue:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificio	20
Muebles y enseres	10
Equipos de oficina	10
Vehículo	5

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se lo registra en los resultados del año.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración no estableció un valor residual al costo de las propiedades y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Propiedad de inversión: Corresponde a terreno que se tiene para obtener rentas, plusvalías, o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para fines administrativos, o su venta en el curso ordinario de los negocios. Se contabilizó inicialmente al costo, que comprende el precio de compra y todos los gastos directamente atribuibles a su adquisición, tales como gastos legales, representación, asesoría, impuestos a la transferencia de la propiedad, etc., tal como indica el párrafo 16.5. Posteriormente, se mide al valor razonable y los cambios se reconocen en los resultados del periodo, según establece el párrafo 16.7, pues no es necesario incurrir en esfuerzo o costo desmedido para estimar con fiabilidad dicho valor razonable.

Derechos fiduciarios: La Compañía registra los derechos contractuales derivados del Fideicomiso Afianza, del que es Constituyente y Beneficiario, a partir de los bienes inmuebles aportados al patrimonio autónomo de dicho Fideicomiso. La depreciación de estos bienes se contabiliza en la Compañía, pues obtiene los recursos económicos provenientes de su arrendamiento a terceros. El método de depreciación utilizado es el de línea recta, con una vida útil estimada de 20 años. El gasto por depreciación se lo registra en los resultados del año.

Impuesto 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.

INMOBILIARIA CATSAL S.A.

B. BASE DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)

La normativa tributaria vigente 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. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

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.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se registran sobre la base devengada. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del periodo.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece la Sección 23 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para PYMES, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de arrendamientos se reconocen en la medida que los servicios han sido prestados, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.
- d) Incorporar un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.

INMOBILIARIA CATSAL S. A.**B. BASE DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

- e) Aclara que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de la operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.
- f) Alinea la definición de “parte relacionada” con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La administración de la Compañía ha visto requerido efectuar estimaciones o aplicar su juicio sobre las siguientes partidas de los estados financieros.

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Provisiones para jubilación patronal y desahucio: El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos a trabajadores depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basado en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año, según lo establece el párrafo 28.18 de la Sección 28 de las NIIF para PYMES. La tasa de descuento utilizada es el promedio entre el rendimiento de los bonos emitidos por el Gobierno ecuatoriano y la tasa pasiva referencial para el año 2015.

Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

INMOBILIARIA CATSAL S. A.**D. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Retenciones en la fuente	21,708	18,684
Crédito tributario de años anteriores	22,065	16,951
	<u>43,773</u>	<u>35,635</u>

E. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	Saldo al	Adicione		Saldo al
	<u>01/01/2016</u>	<u>s</u>	<u>Bajas</u>	<u>31/12/2016</u>
Edificios	90,375			90,375
Muebles y equipos de oficina	296		296	
Instalaciones y maquinarias	5,627		5,627	
	96,298		5,923	90,375
(-) Depreciación acumulada	24,103	4,519	(5,923)	22,699
	<u>72,195</u>	<u>(4,519)</u>		<u>67,676</u>

F. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:

Corresponde a lote denominado 38-A ubicado en la ciudad de Machala, en la Av. Circunvalación Norte hoy Edgar Córdova Mz. La Lucha Solar 38A 7, con un área de 3,606.12 metros cuadrados. Mediante Escritura Pública del 11 de abril de 2014, se constituyó hipoteca abierta sobre el bien inmueble, con prohibición de enajenar y gravar, para garantizar la deuda de la Compañía hacia los vendedores del mismo.

G. DERECHOS FIDUCIARIOS:

Corresponde al saldo neto de los bienes inmuebles aportados al Fideicomiso Afianza en calidad de Constituyente/Beneficiario (Ver Nota Q). A continuación el movimiento:

	Saldo al		Saldo al
	<u>01/01/2016</u>		<u>Adiciones</u>
Inmuebles	1,578,325	(1)	1,578,325
(-) Depreciación acumulada	300,795	78,917	379,712
	<u>1,277,530</u>	<u>(78,917)</u>	<u>1,198,613</u>

(1) Incluye bodegas en el Edificio Parque California II valoradas por US\$900,000 que se encuentran con hipoteca abierta a favor del Banco de Guayaquil S.A., en garantía de las obligaciones presentes o futuras que tienen o tendrán los accionistas, Magicnegsa S.A. y la Compañía, a favor del referido banco. Los demás inmuebles no tienen ninguna prohibición o gravamen.

H. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

Corresponde a préstamos recibidos del accionista; no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Con la Administración tributaria	1,743	10,818
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota O)	17,167	13,740
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	405	1,231
Beneficios sociales (1)	1,630	15,062
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota O)	13,039	12,601
Otros (2)	13,322	12,601
	<u>47,306</u>	<u>53,452</u>

(1) Presenta el siguiente detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2016	2015
Décimo tercer sueldo	156	349
Décimo cuarto sueldo	600	295
Vacaciones	874	14,418
	<u>1,630</u>	<u>15,062</u>

(2) Corresponde a actas de finiquito por pagar.

J. OTROS PASIVOS:

Incluye principalmente depósitos en garantía recibidos de arrendatarios.

K. OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

Corresponde a préstamos recibidos del accionista; no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.

L. 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.

Superávit por revaluación de propiedades: En esta cuenta se registran los excedentes generados por la revaluación de inmuebles. De acuerdo al Art. 1 de la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.015 expedida por la Superintendencia de Compañías el 30 de diciembre de 2011, toda compañía que posea bienes inmuebles y que aplique la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) a partir del 1 de enero de 2012, en aplicación de la sección 35, podrá medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avalúo comercial o basarse en un avalúo elaborado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías.

INMOBILIARIA CATSAL S. A.

L. PATRIMONIO: (Continuación)

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF: Se registran los ajustes aplicados al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, a la fecha de transición. De acuerdo al art.4 de la Resolución SC.I.ICI.CPAIFRS.G.11. El saldo acreedor de esta cuenta, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

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.

M. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS POR ARRIENDOS:

Incluye principalmente US\$172,400 (US\$132,200 en el 2015) por concepto de alquiler de oficinas y bodegas a Magicneca S.A. y US\$24,360 (US\$23,580 en el 2015) a Clothing Pucomp S.A.

N. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:

Incluye principalmente US\$37,784 (US\$30,175 en el 2015) por sueldos y salarios del personal y US\$78,916 (US\$78,916 en el 2015) por amortización del derecho fiduciario.

O. 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.

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:

INMOBILIARIA CATSAL S. A.**O. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

	2016	2015
Utilidad del ejercicio	86,926	84,005
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	13,039	12,601
Utilidad gravable	73,887	71,404
Más: Gastos no deducibles	4,147	1,696
Menos: Amortización de pérdidas tributarias		10,646
Base imponible del Impuesto a la Renta	78,034	62,454
Impuesto a la renta causado	17,167	13,740
Menos: Retenciones en la fuente efectuadas en el período	21,708	18,684
Menos: Crédito tributario de años anteriores	21,388	16,929
Saldo a favor del Contribuyente	<u>(25,929)</u>	<u>(21,873)</u>

P. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

A continuación los saldos con relacionadas:

Cuentas y documentos por pagar corrientes	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2016	2015
Maginecsa S.A.	Ecuador	Comercial		19,424
				<u>19,424</u>

Se realizaron las siguientes transacciones con relacionadas:

Relacionadas	País	Transacción	2016	2015
Maginecsa S.A.	Ecuador	Arriendo	172,400	132,200
Maginecsa S.A.	Ecuador	Depósitos en garantía	5,000	
Maginecsa S.A.	Ecuador	Comercial		1,848
Accionistas	Ecuador	Comercial		2,563
Maginecsa S.A.	Ecuador	Gastos		49,107
			<u>177,400</u>	<u>185,718</u>

Q. 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:**
Maginecsa S.A.
- **Constituyente - Beneficiario C:**
Inmobiliaria Catsal S.A.

INMOBILIARIA CATSAL S. A.**Q. FIDEICOMISO MERCANTIL IRREVOCABLE DE ADMINISTRACIÓN Y ADHESIÓN "FIDEICOMISO AFIANZA":**

Monto de los bienes aportados	:	• Bodegas	US\$900,000
		• Oficina	US\$517,786
		• Departamentos	US\$160,539
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.	

R. 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, Valores y Seguros 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 parte de un Grupo Económico, no deberá presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

S. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:

Mediante Registro Oficial Suplemento 759 de 20 de mayo de 2016, se aprobó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto de 16 de abril de 2016.

Esta ley tiene por objeto la recaudación de las contribuciones solidarias con el propósito de permitir la planificación, construcción y reconstrucción de la infraestructura pública y privada, así como la reactivación productiva, que comprenderá entre otros objetivos, la implementación de planes, programas, acciones, incentivos y políticas públicas. Las contribuciones solidarias establecidas fueron:

Sobre remuneraciones: Las personas naturales bajo relación de dependencia que durante los ocho meses siguientes a la vigencia de esta ley perciban una remuneración mensual igual o mayor a mil (US\$1,000) dólares pagarán una contribución igual a un día de remuneración, conforme la siguiente tabla:

INMOBILIARIA CATSAL S. A.**S. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016: (Continuación)**

<u>Remuneración USD</u>		<u>Tarifa mensual</u>	<u>Equivalente en días de remuneración</u>	<u>Número de meses de contribución</u>
<u>Mayor o igual a</u>	<u>Menor a</u>			
1,000	2,000	3,33%	1	1
2,000	3,000	3,33%	1	2
3,000	4,000	3,33%	1	3
4,000	5,000	3,33%	1	4
5,000	7,500	3,33%	1	5
7,500	12,000	3,33%	1	6
12,000	20,000	3,33%	1	7
20,000	En adelante	3,33%	1	8

Sobre el patrimonio: Las personas naturales que al 1 de enero de 2016, posean un patrimonio igual o mayor a un millón (US\$1,000,000) de dólares de los Estados Unidos de América, pagarán la contribución del 0,90%, de acuerdo a las siguientes reglas:

- En el caso de residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado dentro y fuera del país; y,
- En el caso de no residentes en el Ecuador, la contribución se calculará sobre el patrimonio ubicado en el país.

Sobre utilidades: Las sociedades que realicen actividades económicas, y que fueren sujetos pasivos de impuesto a la renta, pagarán una contribución del 3% a sus utilidades que se calculará teniendo como referencia la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2015.

Sobre bienes inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales y otras jurisdicciones del exterior: Se establecerá por una sola vez la contribución solidaria del 1.8% del avalúo catastral del año 2016, sobre todos los bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y sobre todo el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador, en parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley, pertenezca de manera directa a una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia, y del 0.90% del avalúo catastral del año 2016, sobre la totalidad de bienes inmuebles existentes en el Ecuador; y, sobre el valor patrimonial proporcional de los derechos representativos de capital de sociedades residentes en el Ecuador en la parte que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, pertenezca de manera directa a una sociedad no residente en el Ecuador que no es paraíso fiscal.

Según el artículo 8, las contribuciones establecidas en esta ley no cumplen con el propósito de obtener, mantener o mejorar los ingresos de los contribuyentes y en consecuencia no podrán ser deducibles del impuesto a la renta de las personas naturales y sociedades. En los casos en los cuales el valor de dichas contribuciones exceda el valor de la utilidad gravable del año 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones establecidas en el Reglamento.

INMOBILIARIA CATSAL S. A.**S. LEY ORGÁNICA DE SOLIDARIDAD Y DE CORRESPONSABILIDAD CIUDADANA PARA LA RECONSTRUCCIÓN Y REACTIVACIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR EL TERREMOTO DE 16 DE ABRIL DE 2016:** (Continuación)

Según la Disposición Transitoria Primera de esta misma ley, se incrementa la tarifa del IVA del 12% al 14% durante el período de hasta un año contado a partir del primer día del mes siguiente a la publicación de la presente ley. El Presidente de la República, mediante Decreto Ejecutivo, podrá disponer que la vigencia de este incremento concluya antes de cumplido el año.

T. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
Y OTROS DELITOS**

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y
OTROS DELITOS**

A los Accionistas
INMOBILIARIA CATSAL S.A.
Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015 publicada en el Registro Oficial No. 521 del 12 de junio de 2015, 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 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y el artículo 37, Sección VIII, Capítulo VIII, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de la Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en mi calidad de auditor externo, debo verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado con los siguientes procedimientos:

1.1 Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

Resultados: Mediante Expediente N° 107635 y Código 125711000, el 03 de julio de 2015, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros otorgó la calificación a la Sa. Campoverde Solís Martha Jenny como Oficial de Cumplimiento de la Compañía.

1.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención del Lavado de Activo.

Resultados: 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.

1.3 En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el manual de prevención abarque las compañías que lo conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

Resultados:La Compañía no pertenece a grupos empresariales o holding.

- 1.4 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

Resultados: A la fecha de este informe, el informe anual correspondiente al 2016 ha sido preparado por la oficial de Cumplimiento y será puesto a consideración de la Junta de Accionistas.

- 1.5 Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

- a) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

Resultados: En la muestra escogida, la Compañía me proporcionó los reportes seleccionados.

- b) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero en el mes correspondiente.

Resultados: En la muestra escogida, la Compañía ha cumplido con el envío de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero en el mes correspondiente.

- c) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

Resultados: En la muestra escogida, la Compañía ha cumplido con la presentación de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero y con el cumplimiento de las políticas de prevención de lavado de activos.

- 1.6 Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Resultados: Durante mi inspección física, no evidencié debilidades significativas en la seguridad de la documentación.

- 1.7 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

Resultados: La Compañía actualmente no cuenta con una matriz de riesgos pero se encuentra en proceso de implementación.

ECONOMISTA
RENÉ ALARCÓN BUCHELI
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO

3

2. 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.

13 de abril de 2017
Guayaquil, Ecuador

