



# **INMOBILIARIA CATSAL S.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2018

**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: PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS**

**SECCIÓN I**

---

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

## DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

### **Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA CATSAL S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra 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 2018, 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 la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

### **Base para opinión:**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

### **Asuntos clave de auditoría:**

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

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail [pkfuio@pkfecuador.com](mailto:pkfuio@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito



**Otros asuntos:**

6. Los estados financieros de la Compañía al y por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otros auditores quienes expresaron una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 29 de marzo de 2018.

**Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:**

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (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.
8. 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.
9. 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:**

10. Nuestros objetivos son 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 nuestra 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.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:
  - 11.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra 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.

- 11.2. Obtuvimos 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.
- 11.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
- 11.4. Concluimos 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 llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 11.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
12. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:**

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

*PKF Ecuador S.A.*

15 de abril de 2019  
Guayaquil, Ecuador



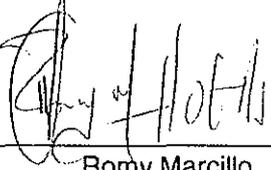
Manuel García Andrade  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros No. 02

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

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo	12.890	6.593
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	9.445	19.018
Servicios y otros pagos anticipados (Nota E)	405.900	110.262
Activos por impuestos corrientes (Nota F)	51.017	48.547
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>479.252</b>	<b>184.420</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Propiedades (Nota G)	300.166	63.157
Propiedad de inversión (Nota H)	1.081.836	1.081.836
Derechos fiduciarios (Nota I)	1.040.779	1.119.696
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>2.422.781</b>	<b>2.264.689</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>2.902.033</b>	<b>2.449.109</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota J)	100.867	
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	11.799	6.440
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota Q)		882.035
Otras cuentas y documentos por pagar no relacionados	12.896	12.867
Otras obligaciones corrientes (Nota K)	28.059	37.717
Otros pasivos (Nota L)	34.720	26.520
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>188.341</b>	<b>965.579</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota Q)	1.487.348	295.875
Provisiones por beneficios a empleados	1.261	2.305
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>1.488.609</b>	<b>298.180</b>
<b>PATRIMONIO (Nota M)</b>		
Capital social	800	800
Reserva legal	400	400
Superávit por revaluación	738.670	738.670
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	41.324	41.324
Resultados acumulados	443.889	404.156
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.225.083</b>	<b>1.185.350</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>2.902.033</b>	<b>2.449.109</b>

  
 Edwin Matute Ortiz  
 Gerente General

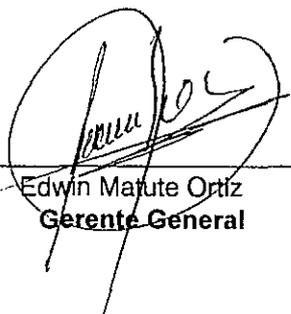
  
 Romy Marcillo  
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

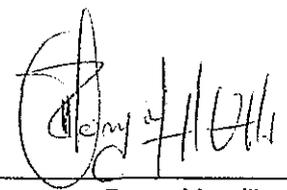
(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota N)</b>	304.500	289.917
<b>GASTOS:</b>		
Gastos de administración (Nota O)	243.987	188.042
Gastos financieros	1.150	225
	<u>245.137</u>	<u>188.267</u>
<b>OTROS INGRESOS (GASTOS), NETO</b>	1.394	(3)
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	60.757	101.647
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota P)	9.114	15.247
Impuesto a la renta (Nota P)	11.910	19.654
<b>UTILIDAD Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	<u>39.733</u>	<u>66.746</u>




---

Edwin Marute Ortiz  
Gerente General




---

Romy Marcillo  
Contadora

INMOBILIARIA CATSAL S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Superávit por revaluación	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2017	800	400	738.670	41.324	337.410
Utilidad del ejercicio					66.746
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	400	738.670	41.324	404.156
Utilidad del ejercicio					39.733
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	400	738.670	41.324	443.889

  
Edwin Marute Ortiz  
Gerente General

  
Romy Marcillo  
Contadora

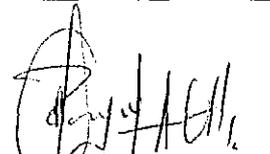
**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	294.927	305.645
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(450.132)	(306.068)
Otros ingresos y gastos, neto	1.394	(3)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>(153.811)</b>	<b>(426)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de propiedades	(250.000)	
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(250.000)</b>	
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Financiamiento de instituciones financieras	100.867	
Financiamiento de relacionados	1.191.473	
Préstamos pagados	(882.035)	
Pago de bonificación por desahucio	(197)	
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>410.108</b>	
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>6.297</b>	<b>(426)</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>6.593</b>	<b>7.019</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>12.890</b>	<b>6.593</b>



Edwin Matute Ortiz  
Gerente General



Romy Marcillo  
Contadora

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

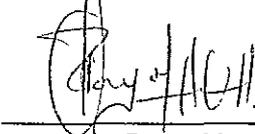
(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD DEL EJERCICIO</b>	39.733	66.746
Transacciones que no representan desembolsos de efectivo:		
Deterioro de cuentas por cobrar	10	
Depreciación de propiedades	12.991	4.519
Depreciación de inmuebles aportados al Fideicomiso	78.917	78.917
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio, neto	456	727
Reverso de provisiones para jubilación patronal	(1.303)	
	<u>130.804</u>	<u>150.909</u>
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	7.093	(19.911)
Cuentas y documentos por pagar, neto	5.388	(12.398)
Servicios y otros pagos anticipados	(295.638)	(110.237)
Otras obligaciones corrientes	(9.658)	(9.589)
Otros pasivos	8.200	800
	<u>(284.615)</u>	<u>(151.335)</u>
<b>EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(153.811)</u>	<u>(426)</u>



Edwin Matute Ortiz  
Gerente General



Romy Marcillo  
Contadora

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(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 (actualmente Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros) No. 05-G-IJ-0003909. Su actividad principal es el arrendamiento de bienes inmuebles.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 1 de marzo de 2019 por parte de la Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (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. 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. 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.

Activo financiero: Es un derecho que posee la Compañía de recibir recursos en el futuro; originados en el giro ordinario del negocio, esto es, el arrendamiento de bienes inmuebles. Son activos no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto aquellas que son exigibles en más de doce meses.

Al final de cada periodo contable, los importes registrados en libros de todos los activos financieros son sometidos a revisión con el objetivo de determinar si existe evidencia objetiva de incobrabilidad o deterioro de sus valores en libros, de ser este el caso se registra una pérdida por deterioro de valor en el resultado de ese periodo.

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

La medición inicial es a su valor nominal, que generalmente es su precio de transacción, excepto si el acuerdo constituye una financiación, en cuyo caso se miden a su costo amortizado utilizando el método del interés efectivo. Como norma general la Compañía no carga costos de financiación a los clientes, por ello la medición de estos activos se realiza de acuerdo a su precio de transacción. Posteriormente a su reconocimiento inicial, estos se miden a su costo menos deterioro acumulado.

Deterioro de activos financieros: La Administración, por lo menos una vez al año, revisará si existe evidencia objetiva que indique si sus activos financieros, que se miden al costo, presentan deterioro o pérdida, es decir, se espera que su recuperación sea por un monto inferior al valor en libros. De existir deterioro, se reconocerá una pérdida en el resultado del periodo.

Si en una nueva evaluación, la pérdida o deterioro reconocida en un periodo anterior disminuye o las condiciones que la generaron ya no se identifican, se registra una reversión por un monto que no supere el valor que inicialmente se reconoció como deterioro. Ese monto se reconoce inmediatamente en resultado.

Otras cuentas y documentos por cobrar: Comprende los derechos que provienen de cuentas por cobrar distintas de clientes, es decir, no provienen del curso normal de operaciones. Incluye pagos anticipados y créditos diversos a favor de empleados a empleados de la Compañía, se espera que su recuperación sea mediante descuentos en la nómina de pagos o en la liquidación de haberes o de beneficios sociales, en los casos en que los trabajadores se separen de la Compañías antes de culminar con la cancelación de las mismas.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios futuros que se espera obtener por los montos anticipados a los proveedores de bienes y servicios, y que aún no se devengan. Se acredita cuando se liquida el contrato, servicio o adquisición de bienes que la origina.

Activos por impuestos corrientes: Se registra los valores que la Compañía cancela por impuestos indirectos, los montos que los clientes retienen por concepto de Impuesto al Valor Agregado, y los que se cancela de forma anticipada por concepto de Impuesto a la Renta.

Propiedades: 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 es como sigue:

<u>Tipo de activo</u>	<u>Vida útil en años</u>
Edificio	20

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

La depreciación de las propiedades es calculada en línea recta. 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.

El gasto por depreciación de las propiedades se lo registra en los resultados del año. De igual manera las pérdidas y ganancias por la venta, que se calcula comparando la contraprestación obtenida con el valor en libros.

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

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las propiedades se registran al costo menos la depreciación acumulada y el valor acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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. Posterior al reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al costo.

Derechos fiduciarios: Se registran 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 el periodo corriente, 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.

Pasivos financieros: Se clasifican en: cuentas por pagar a proveedores, relacionadas y obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las cuentas por pagar a proveedores corresponden 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. No obstante, cuando la obligación se amplíe más allá de las condiciones de crédito normales, esta se medirá al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Las cuentas por pagar a relacionadas corresponden a los montos adeudados a partes relacionadas, se incluyen préstamos de accionistas y de terceros relacionados. Estas obligaciones generan intereses, se miden por el método de la tasa de interés efectiva.

## INMOBILIARIA CATSAL S.A.

### **B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES: (Continuación)**

Las obligaciones financieras se registran inicialmente y se miden posteriormente a su costo amortizado. La obligación se clasifica en corriente de acuerdo a su vencimiento, y utilizando la tasa de interés establecida en la tabla de amortización durante el plazo de vigencia de las mismas. Los intereses financieros se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos financieros" en el periodo en que se devengan.

Su medición inicial es según el precio de transacción, que incluye los costos de transacción. Se registrarán únicamente los montos adeudados que se respalden en comprobantes de ventas.

Un pasivo se elimina del estado de situación financiera cuando las obligaciones especificadas en el contrato se han extinguido porque la deuda ha sido pagada, cancelada o ha expirado.

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.

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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, según los parámetros establecidos por el organismo regulador, se mantendrá la tarifa del 22%.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

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.

La participación de los trabajadores en las utilidades es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Este beneficio se reconoce en los resultados del período en que corresponden.

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

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, 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.

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

Gastos financieros: Se originan en obligaciones con instituciones financieras para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el período en que se incurren.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de las NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad espera comenzar su próxima revisión completa a principios del 2019.

**C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:** (Continuación)

Deterioro de activos financieros: 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 bonificación por 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, tasa de incremento salarial, tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año. La tasa de descuento utilizada es el promedio del rendimiento de bonos corporativos de alta calidad del mercado ecuatoriano.

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

**D. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	12,890		6,593	
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por cobrar clientes	9,445		19,018	
<b>Total activos financieros</b>	<b>22,335</b>		<b>25,611</b>	
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	11,799		6,440	
Cuentas y documentos por pagar relacionados		1,487,348	882,035	295,875
Obligaciones con instituciones financieras	100,867			
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>112,666</b>	<b>1,487,348</b>	<b>888,475</b>	<b>295,875</b>

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar clientes y cuentas por pagar proveedores y relacionados, no difieren significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****E. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Depósitos en garantía		591	591
Anticipo a proveedores	(1)	405,309	109,671
		<u>405,900</u>	<u>110,262</u>

- (1) Incluye principalmente valores entregados por promesas de compraventa de bienes inmuebles celebradas con diferentes fideicomisos. A continuación el detalle:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fideicomiso Inmobiliario Yoo Quito	(2)	316,002	100,259
Fideicomiso Shyris Dieciocho	(3)	37,772	
Fideicomiso 100 Business Plaza	(4)	44,440	
		<u>398,214</u>	<u>100,259</u>

- (2) El Fideicomiso, administrador del proyecto inmobiliario "YOO QUITO", mediante escritura de promesa de compraventa del 7 de marzo de 2017, promete vender por US\$311,586, los siguientes bienes inmuebles que formarán parte del proyecto antes mencionado: departamento y terraza 186F, parqueaderos 102 y 103, bodega 31, ubicados en la Av. Orellana, Parroquia La Floresta, en la ciudad de Quito. Los bienes inmuebles objeto de este acuerdo, serán entregados como máximo hasta el 30 de agosto de 2018. A la fecha la Compañía canceló toda la obligación, no obstante, los trámites para la transferencia definitiva de los inmuebles se encuentran en proceso.
- (3) El Fideicomiso, administrador del proyecto inmobiliario "IQON", mediante escritura de promesa de compraventa del 21 de junio de 2018, promete vender por US\$330,505, los siguientes bienes inmuebles que formarán parte del proyecto antes mencionado: departamento 2904B, terrazas 2904B1 y 2904B2, parqueaderos 278 y 279, bodegas 223LIG y 224LIG, ubicados en la Av. De Los Shyris, en la ciudad de Quito. Los bienes inmuebles objeto de este acuerdo, serán entregados como máximo hasta el 30 de abril de 2021.
- (4) El Fideicomiso, administrador del proyecto inmobiliario "100 Business Plaza", mediante escritura de promesa de compraventa del 17 de diciembre de 2018, promete vender por US\$1,604,554, los siguientes bienes inmuebles que formarán parte del proyecto antes mencionado: oficinas 1101, 1102, 1103 y 1104, parqueos E046, E047, E048, E049, E051, E055, E056, E057, E058, E115, E171 y E172, ubicados en la Av. Joaquín Orrantía y Av. Juan Tanca Marengo, en la ciudad de Guayaquil. El plazo estimado de construcción del proyecto es de aproximadamente 24 meses, no obstante, en el contrato no se definen fechas específicas para la entrega de los bienes.

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

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta	22,125	22,617
Crédito tributario por retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta de años anteriores	(1) 28,892	25,930
	<u>51,017</u>	<u>48,547</u>

(1) Corresponde a retenciones del año 2017 por US\$22,617 y 2016 por US\$6,275.

**G. PROPIEDADES:**

	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>		
Saldo al 01-01-2017	90,375	90,375
Saldo al 31-12-2017	90,375	90,375
Adiciones	(1) 250,000	250,000
Saldo al 31-12-2018	340,375	340,375
<u>(-) Depreciación acumulada</u>		
Saldo al 01-01-2017	22,699	22,699
Adiciones	4,519	4,519
Saldo al 31-12-2017	27,218	27,218
Adiciones	12,991	12,991
Saldo al 31-12-2018	40,209	40,209
Saldo al 01-01-2017	67,676	67,676
Saldo al 31-12-2017	63,157	63,157
Saldo al 31-12-2018	<u>300,166</u>	<u>300,166</u>

(1) Mediante contrato de escritura de compraventa del 27 de abril de 2018, la Compañía adquirió la propiedad del local comercial y mezanine #4, planta baja del edificio Sucre, ubicado en las calles Pichincha #808 y Sucre, en la ciudad de Guayaquil.

**H. PROPIEDAD DE INVERSIÓN:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno	(1) 1,081,836	1,081,836
	<u>1,081,836</u>	<u>1,081,836</u>

(1) Corresponde a lote 38-A ubicado en la ciudad de Machala, en la Av. Circunvalación Norte y Edgar Córdova Mz. La Lucha Solar 38A 7, con un área de 3,606.12 mts<sup>2</sup>. 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.

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****I. DERECHOS FIDUCIARIOS:**

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

	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>		
Saldo al 01-01-2017	1,578,325	1,578,325
Saldo al 31-12-2017	1,578,325	1,578,325
Saldo al 31-12-2018	1,578,325	1,578,325
<u>(-) Depreciación acumulada</u>		
Saldo al 01-01-2017	379,712	379,712
Adiciones	78,917	78,917
Saldo al 31-12-2017	458,629	458,629
Adiciones	78,917	78,917
Saldo al 31-12-2018	537,546	537,546
Saldo al 01-01-2017	1,198,613	1,198,613
Saldo al 31-12-2017	1,119,696	1,119,696
Saldo al 31-12-2018	(1) 1,040,779	1,040,779

(1) Incluye bodegas en el Edificio Parque California II valoradas por US\$900,000 que se encuentran con hipoteca abierta a favor del Banco 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.

**J. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

Institución financiera	Fecha		Plazo	Tasa interés	Valor nominal (US\$)	Saldo al 31-12-2018
	Inicio	Vencimiento				
Banco Guayaquil S.A.	09/11/2018	08/02/2019	96	11.35%	50,000	50,000
	07/12/2018	07/03/2019	90	11.34%	50,000	50,000
Intereses por pagar						867
						<u>100,867</u>

**K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota P)	11,910	19,654
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		
Beneficios sociales	(1) 7,035	2,816
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota P)	9,114	15,247
	<u>28,059</u>	<u>37,717</u>

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:** (Continuación)

(1) A continuación el detalle:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos	5,000	
Décimo tercer sueldo	657	198
Décimo cuarto sueldo	1,220	740
Vacaciones	158	1,878
	<u>7,035</u>	<u>2,816</u>

**L. OTROS PASIVOS:**

Incluye principalmente depósitos en garantía recibidos de arrendatarios.

**M. 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:** Esta cuenta contiene el efecto de los ajustes de la revaluación de la propiedad de inversión bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez:** Corresponde al valor razonable del terreno medido a la fecha de transición a las NIIF y utilizado como costo atribuido; enmarcado en las disposiciones de la Resolución CPAIFRS.G.11.007 emitida por la actual Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros con fecha 9 de septiembre de 2011.

**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.

**N. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

Incluye principalmente US\$183,800 (US\$176,900 en el 2017) por concepto de alquiler de oficinas y bodegas a Magicnecs S.A. y US\$24,600 (US\$24,600 en el 2017) a Clothing Pucomp S.A. por alquiler de bodegas.

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****O. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Sueldos y beneficios sociales	41,994	38,341
Gastos de ventas	2,249	4,450
Gastos de gestión (1)	80,996	39,105
Servicios públicos	6,521	8,347
Impuestos y contribuciones	20,310	14,364
Depreciaciones, amortizaciones y deterioros (2)	91,917	83,435
	<u>243,987</u>	<u>188,042</u>

(1) Incluye principalmente US\$52,352 (US\$3,384 en el 2017) por mantenimiento de infraestructura de propiedades.

(2) Incluye principalmente US\$78,917 (US\$78,917 en el 2017) por depreciación de los bienes aportados al Fideicomiso Afianza, del cual la Compañía es Constituyente y Beneficiario (Ver Nota R).

**P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A 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:

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Utilidad del ejercicio	60,757	101,647
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	9,114	15,247
Utilidad gravable	51,643	86,400
Más: Gastos no deducibles		2,935
Diferencias permanentes:		
Depreciación revalorización de propiedades, maquinarias y equipos	2,207	2,207
Jubilación patronal		491
Desahucio		237
Impuestos y contribuciones	937	
Participación de los trabajadores atribuible a ingresos exentos	195	
Diferencias temporarias:		
Jubilación patronal	259	
Desahucio	197	
Menos: Ingresos exentos		
Reverso de provisiones para jubilación patronal	1,303	
Base imponible del Impuesto a la Renta	54,135	89,335
Impuesto a la renta causado	11,910	19,654
Menos: Retenciones en la fuente efectuadas en el período	22,125	22,617
Menos: Crédito tributario de años anteriores	28,892	25,929
Saldo a favor del Contribuyente	<u>39,107</u>	<u>28,892</u>

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

A continuación un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas, todos locales:

	Transacción	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
<b>Cuentas y documentos por pagar corrientes</b>			
Ecdasport S.A.	Préstamos		253,705
Accionista	Préstamos		628,330
			<u>882,035</u>
<b>Cuentas y documentos por pagar no corrientes</b>			
Ecdasport S.A.	Préstamos	180,643	
Accionistas	Préstamos (1)	1,306,705	295,875
		<u>1,487,348</u>	<u>295,875</u>

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

Las transacciones con partes relacionadas y accionistas, todos locales, fueron como sigue:

	Transacción	Por el año terminado al	
		31/12/2018	31/12/2017
<b>Pasivos</b>			
Magicnegsa S.A.	Comercial	6,900	20,000
Matute Saltos Edwin Andrés	Préstamo	155,000	
Matute Saltos Catty Melissa	Préstamo	32,000	
Matute Ortiz Edwin Rodrigo	Préstamo	196,499	
Matute Saltos Andrea Cristina	Préstamo	31,000	
		<u>421,399</u>	<u>20,000</u>
<b>Ingresos</b>			
Magicnegsa S.A.	Comercial	183,800	176,900
Negyciasa S.A.	Comercial	3,900	
Saltos Rizzo Cecilia del Carmen	Comercial	6,000	6,000
Matute Saltos Edwin Andrés	Comercial		7,900
		<u>193,700</u>	<u>190,800</u>
<b>Gastos</b>			
Saltos Rizzo Cecilia del Carmen	Honorarios	1,719	2,833
Matute Ortiz Edwin Rodrigo	Honorarios	1,553	150
Matute Saltos Catty	Honorarios	2,950	1,200
Saltos Rizzo Luis Fernando	Honorarios		1,200
		<u>6,222</u>	<u>5,383</u>

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

**Fecha de constitución:** : 3 de junio de 2014

**Constituyentes / Beneficiarios :** **Constituyente - Beneficiario A:**  
Edwin Matute Ortiz y Catalina Saltos Rizzo  
**Constituyente - Beneficiario B:**  
Magicnegsa S.A.  
**Constituyente - Beneficiario C:**  
Inmobiliaria Catsal S.A.

<b>Monto de los bienes aportados</b>	<b>:</b> 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.

**S. ASUNTOS TRIBUTARIOS:****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, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación, algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****S. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

- Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
- Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
- Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
  
- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
  
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
  - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
  - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
  - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
  
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
  
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
  
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
  
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.

## INMOBILIARIA CATSAL S.A.

### S. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

#### Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un periodo de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
  - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
  - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.

## INMOBILIARIA CATSAL S.A.

### S. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

#### 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.

**INMOBILIARIA CATSAL S.A.****S. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

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

**T. 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.

**U. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.