



NEXO AUDITORES NEXAUDIT CIA. LTDA.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
Cuenca, 30 de Marzo de 2017

A la Junta General de Socios de:
INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.
INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión modificada con salvedades

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, a excepción de los efectos de la situación descrita en la sección de Fundamentos de la Opinión Modificada con Salvedades de nuestro informe, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**, al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES y disposiciones emitidas por Superintendencia de Compañías.

Fundamento de la opinión modificada con salvedades

2. La inversión en la compañía Gaminess S.A., presente el valor de USD 40.045, valor que no ha sido actualizado, a criterio de la Administración porque la compañía se encuentra en causal de disolución de oficio.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la compañía de acuerdo con el código de ética y de conformidad con lo requerido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido, proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

3. La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF para PYMES y de los controles internos que considere relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, asuntos relacionados de la contabilidad. A menos que la administración tenga la intención de liquidar a la Compañía o de cesar sus operaciones. Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.



NEXO AUDITORES NEXAUDIT CÍA. LTDA.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de supuesto de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que la compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las notas a éstos, que representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.



NEXO AUDITORES NEXAUDIT CIA. LTDA.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de la compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la administración de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y por lo tanto son los asuntos claves de la auditoría.

Énfasis

5. Al 31 de Diciembre de 2016 la Compañía no ha designado Oficial de Cumplimiento, como lo requiere la UAFE según Resolución No. UAF-DG-SO-2016-0001, publicada en el Registro Oficial N°743 de Julio 28 de 2016, establece:

"CAPITULO V DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO: Art. 7.- El sujeto obligado o el representante legal o apoderado de la persona jurídica, en caso de serlo, debe registrar ante la UAF a su oficial de cumplimiento titular, y suplente en caso de existir, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa que para su designación haya emitido el organismo de control al cual se encuentre sujeto, considerando además las prohibiciones señaladas por dicho organismo. Este registro deberá hacerlo en el término de 3 días de haber sido designado y/o calificado".

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos, por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2016, se emite por separado en el informe denominado "Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias". Según lo establece la legislación tributaria vigente en el Ecuador, que establece su presentación hasta el 31 de Julio de 2017.

Nexoauditores Nexaudit Cia. Ltda.

SC.- RNAE N° 942

Ing Com. Saúl Vázquez León, MCF
SOCIO
Registro Nacional No.28990

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes al efectivo	2	179.530	172.539
Activos financieros	3	29.630	4.267
Servicios y otros pagos anticipados		240	370
Activos por impuestos corrientes	4	12.760	12.686
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades, planta y equipo (neto)	5	605.380	616.252
Inversiones asociadas	6	<u>1.593.460</u>	<u>1.605.841</u>
TOTAL ACTIVO		<u>2.421.000</u>	<u>2.411.955</u>
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar		2.048	2.720
Otras obligaciones corrientes	7	11.950	11.588
PASIVO NO CORRIENTE			
Otros pasivos no corrientes		<u>46.073</u>	<u>60.017</u>
TOTAL PASIVOS		<u>60.071</u>	<u>74.325</u>
PATRIMONIO NETO			
Capital	8	1.003	1.003
Aportes para futuras capitalizaciones		385.396	385.396
Reservas		61.019	61.019
Resultados acumulados		1.890.212	1.864.750
Resultado del ejercicio		<u>23.299</u>	<u>25.462</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>2.360.929</u>	<u>2.337.630</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.421.000</u>	<u>2.411.955</u>

Sra. Erika Schneewind Tosi
Gerente

C.P.A. María Morales
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arriendos 12% IVA		4.754	3.536
Arriendos 0% IVA		4.620	4.620
Intereses		13.200	15.950
Ganancias por medición de inversiones en asociadas	9	5.841	12.595
Dividendos	10	<u>65.557</u>	<u>66.876</u>
Total ingresos		93.972	103.577
Gastos administrativos	11	(41.100)	(62.491)
Pérdidas por medición de inversiones en asociadas	9	<u>(18.221)</u>	<u>4.381</u>
Utilidad del ejercicio antes de impuestos		34.651	36.704
Impuesto a la Renta	12	<u>(11.352)</u>	<u>(11.242)</u>
Ganancia neta del periodo		<u>23.299</u>	<u>25.462</u>

Sra. Erika Schneewind Tosi
Gerente

C.P.A. María Morales
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	Capital suscrito	Aporte fut. Capitaliz.	Reserva legal	Resultado aplicación de NIIF	Reserva de capital	Otros resultados integrales	Utilidad del ejercicio	Total
Saldo al 01 Enero de 2015	1.003	385.396	61.019	561.922	154.481	1.028.264	150.173	2.342.258
Transferencias						120.083	(120.083)	-
Dividendos							(30.090)	(30.090)
Utilidad del ejercicio							25.462	25.462
Saldo inicial al 31 Dic. del 2015	1.003	385.396	61.019	561.922	154.481	1.148.347	25.461	2.337.630
Transferencias						25.462	(25.462)	-
Utilidad del ejercicio							23.299	23.299
Saldo final 31 Dic. del 2016	1.003	385.396	61.019	561.922	154.481	1.173.809	23.299	2.360.929

Sra. Erika Schneewind Tos.
Gerente

C.P.A. María Morales
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	6.991 /	6.825
- FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	20.934 /	36.915
Clases de cobros por actividades de operación	4.237	7.367
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	4.141 /	7.367
Otros cobros por actividades de operación	96 /	-
Clases de pagos por actividades de operación	(31.465) /	(63.038)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(673) /	(63.038)
Otros pagos por actividades de operación	(30.792) /	-
Dividendos recibidos	45.557 /	90.512
Gastos financieros	-	(18)
Intereses recibidos	13.200	15.950
Impuestos a las ganancias pagados	(10.595)	(13.858)
- FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(13.943)	(30.090)
Pagos de préstamos	(13.943) /	-
Dividendos pagados	-	(30.090)
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	6.991	6.825
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	<u>172.539</u>	<u>165.714</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u>179.530</u>	<u>172.539</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO CON PARTIDAS QUE NO CONSTITUYEN FLUJO DE
EFECTIVO.**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	34.651	36.704
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(12.212)	(8.584)
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	10.872 /	10.872
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(10.704) /	(11.242)
Ajustes valor patrimonial proporcional (neto)	(12.380) /	(8.214)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(1.505)	8.795
Disminución en cuentas por cobrar clientes	(150) /	(789)
Variación en otras cuentas por cobrar	(5.083) /	25.169
Incremento en otros activos	4.040 /	-
Variación en cuentas por pagar comerciales	(674) /	2.469
Variación en otras cuentas por pagar	362 /	(18.054)
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	<u>20.934</u>	<u>36.915</u>

Sra. Erika Schneewind Tosi
Gerente

C.P.A. María Morales
Contadora

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros