

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

1.- INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA. - Fue constituida en la República del Ecuador, ciudad de Cuenca mediante escritura pública el 27 de Diciembre de 1988, aprobada con Resolución N°89-3-2-1-011 de la Intendencia de Compañías de Cuenca de fecha 16 de Enero de 1989 e inscrita en el Registro de Propiedad con el N° 671.

La última reforma a sus estatutos los realizó según escritura pública el 28 de Enero de 2002, para realizar aumento de capital, e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de Diciembre de 2002, bajo el N° 591.

Tiene como objeto social compra, venta, permuta y arrendamiento de propiedades, urbanización y parcelación de terrenos. Actividades inmobiliarias. Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

1.1. PRINCIPIOS Y POLÍTICAS CONTABLES

Los principios y políticas de contabilidad adoptadas en la preparación de los estados financieros se resumen a continuación:

Bases de preparación de los estados financieros.- Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con:

- NIIF para PYMES. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado o a su valor razonable, como se explica en las políticas contables.
- En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.
- La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.
- Las áreas que involucren un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

Importancia relativa y materialidad

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable.

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente y no corriente, al pasivo total, al pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda.

Clasificación de saldos en corriente y no corriente

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

Los activos no mencionados en el listado anterior se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

Moneda Funcional

La moneda funcional de la Compañía, es el dólar de los Estados Unidos de América el cual es la moneda de circulación en el Ecuador. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), es un indicador económico que mide la evolución del nivel general de precios correspondiente al conjunto de artículos (bienes y servicios) de consumo, adquiridos por los hogares del área urbana del país. Su proceso de construcción prioriza fines de seguimiento macroeconómico y no microeconómicos de bienestar. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, determinó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%

Partes relacionadas

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Se considerarán partes relacionadas, entre otros casos los siguientes:

- La sociedad matriz y sus sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes.
- Las sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes, entre sí.
- Las partes en las que una misma persona natural o sociedad, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de tales partes.
- Las partes en las que las decisiones sean tomadas por órganos directivos integrados en su mayoría por los mismos miembros.
- Las partes, en las que un mismo grupo de miembros, socios o accionistas, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de éstas.
- Los miembros de los órganos directivos de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Los administradores y comisarios de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Una sociedad respecto de los cónyuges, parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los directivos; administradores; o comisarios de la sociedad.
- Una persona natural o sociedad y los fideicomisos en los que tenga derechos.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

Activos financieros

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Tales como: saldos comerciales, otras cuentas por cobrar relacionados.

Al 31 de Diciembre de 2016, la compañía mantuvo activos financieros en la categoría de cuentas por cobrar clientes y relacionados, cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por venta de servicios realizados en el curso normal de operaciones de la Compañía. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.

Cuentas por cobrar a partes relacionadas, estas cuentas corresponden a los montos originados por préstamos y venta de servicios, se registra su valor nominal y no genera intereses.

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Provisión para cuentas incobrables.- Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registra provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

La Compañía, en el presente concluye que no es necesario realizar provisiones para cuentas incobrables.

Servicios y otros pagos anticipados

Se registran los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado y que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

Activos por impuestos corrientes

Corresponde a todos los créditos tributarios contemplados en la normativa legal que la Compañía recuperará en el corto plazo.

Impuesto a la renta.- Se determina de la utilidad gravable (tributaria) la cual difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuesto diferido.- Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuestos diferidos no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos se somete a la revisión al final de cada período sobre el que se informa y se reduce, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y considerando las restricciones tributarias vigentes.

Propiedades, planta y equipo

Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconoce en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe.

- **Medición en el momento del reconocimiento.-** Las partidas se miden inicialmente por su costo de adquisición.

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial son registradas al costo menos la depreciación acumulada. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.
- Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, y por lo tanto no son objeto de depreciación.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activos	Vida útil años	Deprec. %
Edificios	20	5
Vehículos	5	20

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipo.

Revaluación.- El activo se registra inicialmente al costo, pero posteriormente su valor en libros se incrementa para dar cuenta de cualquier apreciación en el valor. Es permitido un ajuste tanto a la baja y al alza en el valor de un activo. Las revaluaciones se realizan de manera regular, de manera que la cantidad cargada del activo no difiera materialmente de su valor razonable a la fecha del balance.

Si la revaluación resulta en un incremento en el valor, se debe acreditar el patrimonio bajo el encabezamiento 'superávit por revaluación' a menos que represente la reversa de un decremento en la revaluación del mismo activo que anteriormente se reconoció como gasto, caso en el cual se debe reconocer como ingresos (resultados).

Retiro o venta de propiedades, maquinaria y equipo.- La entidad está obligada a dar de baja el importe en libros de un elemento de propiedades, planta y equipo del que se haya dispuesto, en la fecha en que el receptor obtiene el control de ese elemento. La entidad estará obligada a dar de baja el importe en libros de una parte de un elemento de propiedades, planta y equipo, siempre que esa parte haya sido sustituida y la entidad haya incluido el costo de la sustitución en el importe en libros de la partida. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Activos financieros en Inversiones Asociadas

Representado en el estado de situación financiera por inversiones en acciones. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Se muestran como activos no corrientes a menos que la administración tenga la intención expresa de

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

vender el activo dentro de los 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Método de la participación.-Bajo el método de la participación, la inversión se registra inicialmente al costo, incrementando posteriormente su valor en libros para reconocer la parte que le corresponde al inversionista en las pérdidas o ganancias obtenidas, por la empresa participada, tras la fecha de adquisición.

Las distribuciones de ganancias retenidas recibidas de la empresa participada, reducen el valor en libros de la inversión. Pueden también necesitarse otros ajustes del valor en libros de la inversión, para recoger las alteraciones de la porción del inversionista del patrimonio neto de la participada que no hayan pasado por el estado de resultados.

Entre estos cambios se incluyen los derivados de la revaluación de las propiedades, planta y equipo, de las inversiones, de las variaciones en las tasas de cambio de las divisas y de los ajustes por las diferencias surgidas en la combinación de negocios.

Método del costo.- Bajo el método del costo, el inversionista registra al costo de adquisición su inversión en la empresa participada. El inversionista reconoce ingresos sólo en la medida en que recibe las distribuciones de ganancias acumuladas de la empresa participada, tras la fecha de adquisición por parte del inversionista. Los repartos de dividendos por encima de tales ganancias acumuladas se consideran recuperación de la inversión, y por tanto se registran como una disminución en el costo de la misma.

Estados financieros individuales del inversionista.- La inversión en una empresa asociada, que se incluye en los estados financieros de una empresa inversionista que no emite estados financieros consolidados, debe ser:

- llevada contablemente al costo;
- contabilizada utilizando el método de la participación, según se describe en esta Norma, si este método de contabilización hubiera sido el apropiado en el caso de que la empresa inversionista hubiera emitido estados consolidados, o bien;

Contabilizarse como activo financiero disponible para la venta o como activo financiero negociable, según las definiciones y descripciones de los métodos correspondientes.

Pasivos financieros a corto plazo

Cuentas y documentos por pagar: Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, registradas a su valor inicial y posteriormente a su valor nominal, no generan intereses y se esperan cancelar en el corto plazo.

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual para su constitución hasta que represente mínimo el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

Reserva de capital

Representan una segregación de las utilidades netas acumuladas de la entidad, con fines específicos y creadas por decisiones de sus socios. Las reservas se cancelan cuando se utilizan o cuando expira el propósito para el que fueron creadas.

Ganancias acumuladas

Contiene las utilidades netas acumuladas, de períodos anteriores.

Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Se registra el efecto neto de todos los ajustes realizados contra Resultados Acumulados, producto de la aplicación de las NIIF por primera vez, conforme establece la NIIF 1. En el presente período se realiza la transferencia como subcuenta de la cuenta resultados acumulados, como establecen las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Superávit por revaluación

El superávit de revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe del superávit transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del período.

Ingresos

Incluye tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias. Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a una variada gama de denominaciones, tales como ventas, honorarios, intereses, dividendos, alquileres y regalías. Son ganancias otras partidas que, cumpliendo la definición de ingresos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias llevadas a cabo por la entidad. Las ganancias suponen incrementos en los beneficios económicos y, como tales, no son diferentes en su naturaleza de los ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos se registrarán en el período en el cual se devengan.

Ingresos por arrendamientos.- La NIC 17 será de aplicación a los acuerdos mediante los cuales se ceda el derecho de uso de activos, incluso en el caso de que el arrendador quedara obligado a prestar servicios de cierta importancia en relación con la explotación o el mantenimiento de los citados bienes. Por otra parte, esta Norma no será de aplicación a los acuerdos que tienen la naturaleza de contratos de servicios, donde una parte no ceda a la otra el derecho a usar algún tipo de activo.

Ingresos por dividendos.- Los ingresos por dividendos deben reconocerse cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del socio.

Costos y gastos

Son registrados por el método del devengado, conforme se dan los hechos económicos independientes de su pago. Incluye tanto gastos como pérdidas que surgen de la actividad ordinaria de la entidad.

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. En definitiva, esto significa que tal reconocimiento del gasto ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos en los pasivos o decrementos en los activos.

Impuesto a las ganancias

Conforme lo establecen las leyes ecuatorianas la Compañía establece el 15% de participación a trabajadores calculados de la utilidad contable, la compañía no procede a realizar dicho pago, ya que no tiene trabajadores.

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Impuesto a la renta

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para los años 2016 y 2015, para sociedades y en caso en el que este impuesto sea menor al anticipo determinado, este último se convierte en impuesto definitivo.

1.2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Estimación de vidas útiles de edificios y vehículos.- La estimación de las vidas útiles y valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en las políticas contables.

1.3. ADMINISTRACION DE RIESGOS

Factores de riesgos financieros.- La compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado, de liquidez y de operación. Estos riesgos son evaluados en términos de probabilidades de ocurrencia e impacto para ser mitigados con mecanismos de acuerdo a su naturaleza.

- **Riesgos de mercado nacional.-** Los principales riesgos a los que está expuesta la compañía en el mercado, son la reducción de demanda y exposición a las variaciones de precio.
- **Riesgo de tasa de interés.-** Existe una baja volatilidad de las tasas activas efectivas referenciales de interés ecuatoriano (Diciembre 2016 tasa activa efectiva para el sector productivo empresarial referencial del Banco Central del Ecuador es 8,31%).
- **Riesgo de liquidez.-** Las principales fuentes de liquidez de la compañía, son los flujos de efectivo proveniente de sus actividades comerciales y préstamos bancarios. Para administrar la liquidez de corto plazo, la compañía utiliza flujos de caja proyectados por un periodo de doce meses, los cuales son ajustados y monitoreados constantemente por la Administración Financiera, con el fin de agilizar sus coberturas de efectivo y de ser necesario buscar apalancamiento en sus proveedores o instituciones financieras.
- **Riesgo de capital.-** El objetivo de la administración es proteger el capital o patrimonio como una base que permita cumplir metas importantes como son: La rentabilidad de la operación y lograr la permanencia en el tiempo.
- **Riesgo de crédito.-** Surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y las transacciones comprometidas.

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente al mismo, con las siguientes entidades financieras:

<u>Entidad financiera</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA/AAA-	AAA-/AAA-

La calificación de riesgo es tomada de la página virtual de la Superintendencia de Bancos.

2.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO

Al 31 de Diciembre de se presentan los siguientes saldos, en dólares americanos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Caja	25	123
Banco del Pacífico S.A.	179.505	62.416
Inversión Colegio Alemán de Cuenca	—	110.000
Total	<u>179.530</u>	<u>172.539</u>

3.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre, se presentan los siguientes saldos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Clientes	9.630	4.267
Dividendos por cobrar	20.000	—
Total	<u>29.630</u>	<u>4.267</u>

4.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Crédito tributario IVA	1.125	1.137
Crédito tributario IR	711	529
Anticipo de impuesto a la renta	10.924	11.020
Total	<u>12.760</u>	<u>12.686</u>

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 31 de Diciembre han sido como se muestran a continuación:

	Saldo inicial al 31-Dic 2015	Adiciones	Saldo final al 31-Dic 2016
Terreno Humbolt	361.250		361.250
Terreno Yunguilla	13.955		13.955
Terreno local e22 vergel	4.630		4.630
Terreno local b4 vergel	16.908		16.908
Terreno parqueadero Tosi	7.452		7.452
Terreno Ilacao	14.580		14.580
Edificio Humbolt	157.124		157.124
Edificio Yunguilla	63.455		63.455
Local e22 vergel	4.893		4.893
Local b4 vergel	10.659		10.659
Parqueaderos Tosi	3.987		3.987
Muebles y enseres	670		670
Subtotal	659.563		659.563
Depreciación	(43.311)	(10.872)	(54.183)
Total	<u>616.252</u>	<u>(10.872)</u>	<u>605.380</u>

	Saldo inicial al 31- Dic 2014	Adiciones	Saldo final al 31- Dic 2015
Terreno Humbolt	361.250		361.250
Terreno Yunguilla	13.955		13.955
Terreno local e22 vergel	4.630		4.630
Terreno local b4 vergel	16.908		16.908
Terreno parqueadero Tosi	7.452		7.452
Terreno Ilacao	14.580		14.580
Edificio Humbolt	157.124		157.124
Edificio Yunguilla	63.455		63.455
Local e22 vergel	4.893		4.893
Local b4 vergel	10.659		10.659
Parqueaderos Tosi	3.987		3.987
Muebles y enseres	670		670
Subtotal	659.563		659.563
Depreciación	(32.439)	(10.872)	(43.311)
Total	<u>627.124</u>	<u>(10.872)</u>	<u>616.252</u>

6.- PROPIEDADES DE INVERSION

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Al 31 de Diciembre, esta cuenta se presenta como sigue.

Inversiones de acciones	% Participac.	Costo nominal	Valuac. VPP	Saldo al 31 Dic 2016
Gaminess S.A. (*)	100,00%	40.045	-	40.045
URI S.A.	33,77%	16.886	524.734	541.620
Predial San Carlos S.A.	18,84%	2.637	101.336	103.973
Pasamanería S.A.	7,45%	178.844	706.045	884.889
Mercantil Tosi S.A.	0,19%	45	198	243
Aplicaciones Artísticas S.A.	15,83%	6.332	16.358	22.690
Total		<u>244.789</u>	<u>1.348.671</u>	<u>1.593.460</u>

Inversiones de acciones	% Participac.	Costo nominal	Valuac. VPP	Saldo al 31 Dic 2015
Gaminess S.A. (*)	100,00%	40.045	-	40.045
URI S.A.	33,77%	16.886	518.893	535.779
Predial San Carlos S.A.	18,84%	2.637	103.863	106.500
Pasamanería S.A.	7,45%	178.844	721.317	900.161
Mercantil Tosi S.A.	0,19%	45	202	247
Aplicaciones Artísticas S.A.	15,83%	6.332	16.777	23.109
Total		<u>244.789</u>	<u>1.361.052</u>	<u>1.605.841</u>

(*) La inversión en la Compañía Gaminess. S.A., no ha sido actualizada de acuerdo a información publicada por la Superintendencia de Compañías, ésta se encuentra en disolución de oficio.

7.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Con el SRI	11.920	11.558
Dividendos por pagar	<u>30</u>	<u>30</u>
Total	<u>11.950</u>	<u>11.588</u>

8.- CAPITAL

Al 31 de Diciembre, el capital social de la Compañía está constituido por participaciones ordinarias y nominativas de USD. 1,00 cada una, y; se encuentran distribuidas de la siguiente manera:

Socios	% de	Capital aportado
---------------	-------------	-------------------------

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	participaciones	
Schneewind Tosi Erika Rosana	16,65%	167
Schneewind Tosi Hans Otto	16,65%	167
Schneewind Tosi Heidi Annemarie	16,65%	167
Schneewind Tosi Hugo Antonio	16,65%	167
Schneewind Tosi Karin Verónica	16,65%	167
Schneewind Tosi Paul Ludwig	16,65%	167
Abad Vicuña Xavier Fernando	0,099%	1
Total	100,00%	1.003

9.- GANANCIAS Y PERIDAS POR MEDICION DE INVERSIONES EN ASOCIADOS

Al 31 de Diciembre, se realiza ajuste a las valuaciones de las siguientes inversiones:

2016	Ingresos	Gastos
Inversiones URI S.A.	5.841	-
Inversiones Pasamanería S.A.	-	(15.271)
Inversiones Predial San Carlos S.A.	-	(2.527)
Inversiones Mercantil Tosi S.A.	-	(5)
Inversiones Aplicaciones Artísticas S.A.	-	(418)
Total	5.841	(18.221)

2015	Ingresos	Gastos
Inversiones URI S.A.	9.827	-
Inversiones Pasamanería S.A.	2.768	-
Inversiones Predial San Carlos S.A.	-	(1.263)
Inversiones Mercantil Tosi S.A.	-	(54)
Inversiones Aplicaciones Artísticas S.A.	-	(3.064)
Total	12.595	(4.381)

10.- INGRESOS POR DIVIDENDOS

Al 31 de Diciembre, los ingresos por dividendos están conformados como sigue:

	2016	2015
URI S.A.	50.658	50.658
Predial San Carlos S.A.	14.899	16.218
Total	65.557	66.876

(*) De conformidad con lo establecido en el Art. 9 de la Ley de Régimen Tributario Interno, los ingresos recibidos por dividendos están exentos de impuesto a la renta.

11.- GASTOS ADMINISTRATIVOS

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

Al 31 de Diciembre los gastos acumulados se presentan como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Honorarios profesionales	6.316	5.153
Útiles y materiales oficina	24	46
Servicios públicos	2.378	1.673
Gastos condominio	653	1.112
Mantenimiento de edificio	1.137	23.983
Varios gastos	30	15
Impuestos municipales	17.142	15.784
Depreciación activos	10.872	10.872
Gastos de gestión	468	720
Gastos bancarios	67	18
Gastos no deducibles	1.601	1.035
I.V.A. cargado al gasto	<u>412</u>	<u>2.080</u>
Total	<u>41.100</u>	<u>62.491</u>

12.- IMPUESTO A LAS GANANCIAS

La Compañía no tiene trabajadores, consecuentemente no determina el 15% de participación a trabajadores, el impuesto a la renta lo determina según establece la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

CONCILIACION TRIBUTARIA

Mediante Resolución SRI N° NAC-DGERCGC15-00003218, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispone que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2016, cuyo plazo de presentación es hasta el 31 de Julio del 2017, todos los sujetos pasivos a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a contenidos, especificaciones y requerimientos establecidos por el SRI.

A la fecha de emisión del presente informe, el SRI aún no ha emitido los anexos y modelos del informe para el período 2016.

TIPO IMPOSITIVO EFECTIVO

Mediante resolución No. NAC-DGERCGC17-00000121, publicada el día 01 de Marzo de 2017, Registro Oficial N° 953, el Director General del Servicio de Rentas Internas, resuelve: Establecer el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes del ejercicio fiscal 2016 y fijar las condiciones, procedimientos y control para la devolución del excedente del anticipo del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016.

Art. 1.- Ambito de aplicación.- Se establece el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio de los contribuyentes del ejercicio fiscal 2016 y las normas que regulen los límites, condiciones, mecanismos, procedimiento y control posterior para la devolución del excedente del anticipo del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016,

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

conforme lo establecido en el literal i) del numeral 2 del artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

13.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del año 2016, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas fueron realizadas en términos generales en condiciones similares a las realizadas con terceros, los saldos se presentan en las notas N 3, 6 y 10.

Durante el período 2016, se han realizado 24 transacciones con personas naturales relacionadas, por concepto de ventas de servicios de arriendos, por el valor de USD 4.510.

14.- CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INFORMACION

En el Capítulo VII, Art. 14 de los reportes a ser remitidos a la Unidad de Análisis Financiero Económico (UAFE), según Resolución No. UAF-DG-SO-2016-0001, publicada en el Registro Oficial N°743 de Julio 28 de 2016, establece los reportes que deben ser remitidos a la Unidad:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas. Para tal efecto, se deberá adjuntar todos los sustentos del caso debidamente firmados por el Oficial de Cumplimiento. (ROII).
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor; cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un periodo de treinta (30) días. (RESU)

Al 31 de Diciembre de 2016, la Compañía no ha cumplido con lo estipulado en el marco regulatorio previamente mencionado.

15.- REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en la resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-11 con Registro Oficial No. 879 del día Viernes 11 de Noviembre de 2016, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- A la fecha de emisión de los estados financieros la administración determina que no existen hechos contingentes que ameriten revelación o estimación contable.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el período de auditoría no han existido recomendaciones de los organismos de control que ameriten un seguimiento de auditoría externa.

Comunicación de deficiencia de control interno.- Durante el período de auditoría hemos emitido recomendaciones como auditores independientes, las mismas que han sido

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

emitido recomendaciones como auditores independientes, las mismas que han sido implementadas en su totalidad por la administración de la compañía.

Eventos posteriores.- La administración de la Compañía considera que entre el 31 de Diciembre del 2016 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 30 de Marzo del 2017 (fecha de culminación de la auditoría) no han existido hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.
