

INMOBILIARIA SANTA CATERINA DE SENA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****1.- INFORMACIÓN 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.

La Compañía mantiene inversiones de capital en la compañía subsidiaria Gaminess S.A., con la participación accionaria del 99,88%, por lo que debería actuar como una entidad controladora, en consecuencia correspondería consolidar los estados financieros, sin embargo la administración de La Compañía decide mantener con su costo histórico, considerando que Gaminess S.A. no ha tenido movimientos contables en los últimos períodos. Las acciones de estas empresas no se cotizan en el Mercado de Valores.

El domicilio principal de La Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, en la calle Tomás Edison número 223 y Avenida del Chofer.

1.1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Resumen de principales 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.
- 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 PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos, la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.
- En las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad están los supuestos y estimados como el deterioro de cartera, vida útil de PPE y estimación de Jubilación y Desahucio.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2017 han sido emitidos de manera

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

preliminar con la autorización de la Gerencia de La Compañía, para posteriormente ser puestos a consideración de la Junta General de Socios, para su aprobación definitiva.

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.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad 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:

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

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2016	1,12%
2017	(0,20%)
2018	0,27%

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 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.

1.2. NOTAS ESPECÍFICAS QUE SUSTENTAN LAS CUENTAS CONTABLES PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.**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 2018, La Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de cuentas por cobrar clientes y relacionados, cuyas características se explican seguidamente:

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

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.

Deterioro de cuentas por cobrar.- Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una estimación, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas. La Compañía, en base al análisis de recuperación de carte de sus clientes, considera que no es necesario realizar estimación alguna.

Baja de activos y pasivos financieros.- Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si La Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de La Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Servicios y otros pagos anticipados

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

Activos por impuestos corrientes

Registra los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como las retenciones que le han efectuado por concepto de impuesto a la renta y anticipos pagados del año que se declara.

Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de La Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal del 22%, según disposiciones legales.

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.

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

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

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
Muebles y enseres	10	10

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.- Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del periodo sobre el que se informa.

Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

Retiro o venta de propiedades, maquinaria y equipo.- 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.

Inversiones en entidades subsidiarias

Una asociada es una entidad, incluyendo una entidad sin forma jurídica definida tal como una fórmula asociativa con fines empresariales, sobre la que el inversor posee influencia significativa, y que no es una subsidiaria ni una participación en un negocio conjunto.

Influencia significativa es el poder de participar en las decisiones de política financiera y de operación de la asociada, sin llegar a tener control o el control conjunto sobre tales políticas.

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

Medición y elección de política contable

Método de la participación.- Según el método de la participación, una inversión en patrimonio se reconocerá inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción) y se ajustará posteriormente para reflejar la participación del inversor tanto en el resultado como en otro resultado integral de la asociada:

1. distribuciones y otros ajustes al importe en libros. Las distribuciones recibidas de la asociada reducirán el importe en libros de la inversión. Podrían también requerirse ajustes al importe en libros como consecuencia de cambios en el patrimonio de la asociada que surjan de partidas de otro resultado integral.
2. plusvalía implícita y ajustes del valor razonable. En el momento de la adquisición de la inversión en una asociada, un inversor contabilizará cualquier diferencia (tanto si es positiva como si fuera negativa) entre el costo de adquisición y la participación del inversor en los valores razonables de los activos identificables netos de la asociada, de acuerdo con la sección 19.22 a 19.24 de las NIIF PYMES. El inversor ajustará su participación en las pérdidas o ganancias de la asociada después de la adquisición, para contabilizar la depreciación o amortización adicional de los activos depreciables o amortizables (incluyendo la plusvalía) de la asociada, calculadas sobre la base del exceso de sus valores razonables con respecto a sus importes en libros en el momento de adquirir la inversión.
3. deterioro de valor. Si hay una indicación de que se ha deteriorado el valor de una inversión en una asociada, un inversor comprobará el importe en libros completo de la inversión por deterioro de valor.
4. políticas contables de la asociada. Si la asociada aplica políticas contables que difieren de las del inversor, el inversor ajustará los estados financieros de la asociada para reflejar las políticas contables del inversor a fin de aplicar el método de la participación, a menos que resulte impracticable.

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 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

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

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.

Capital suscrito o asignado

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones, valor que se encuentra registrado en el Registro Mercantil.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad neta anual para su constitución hasta que represente mínimo el 20% 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

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

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

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 periodo.

Reconocimiento de ingresos

La entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma sólo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
- la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
- es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará sólo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Ingresos por arrendamientos

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 quedará 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 debería establecer el 15% de participación a trabajadores calculados de la utilidad contable,

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

sin embargo la empresa no cuenta con trabajadores motivo por el cual no tiene esta obligación.

Impuesto a la renta.- La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para los años 2018 y 2017, para sociedades y en caso en el que este impuesto sea menor al anticipo determinado, este último se convierte en impuesto definitivo.

1.3. 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 propiedad, planta y equipo.- La estimación de las vidas útiles y valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en las políticas contables.

1.4. ADMINISTRACIÓN 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 en el mercado ecuatoriano, según lo publica el Banco Central:

1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO PRIVADO, PÚBLICO Y POPULAR Y SOLIDARIO			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productivo Corporativo	8.81	Productivo Corporativo	9.58
Productivo Empresarial	9.85	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	11.25	Productivo PYMES	11.88
Comercial Ordinario	8.07	Comercial Ordinario	11.85
Comercial Prioritario Corporativo	8.69	Comercial Prioritario Corporativo	9.83
Comercial Prioritario Empresarial	9.80	Comercial Prioritario Empresarial	10.21
Comercial Prioritario PYMES	10.81	Comercial Prioritario PYMES	11.88
Consumo Ordinario	16.63	Consumo Ordinario	17.30
Consumo Prioritario	18.62	Consumo Prioritario	17.30
Educativo	9.48	Educativo	9.50
Inmobiliario	10.02	Inmobiliario	11.33
Vivienda de Interés Público	4.82	Vivienda de Interés Público	4.99
Microcrédito Minorista ²	26.52	Microcrédito Minorista*	28.50
Microcrédito de Acumulación Simple ³	23.53	Microcrédito de Acumulación Simple*	25.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada ⁴	20.24	Microcrédito de Acumulación Ampliada*	23.50
Inversión Pública	8.58	Inversión Pública	9.33

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

- 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, 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, buscar y mantener el liderazgo gracias a los productos y a la tecnología y lograr la permanencia en el tiempo.
- Riesgo de crédito.- Incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y las transacciones. Respecto a la exposición de crédito, la administración mantiene políticas internas que minimizan los riesgos de recuperación de crédito.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente, con las entidades detalladas. La calificación de riesgo es tomada de la publicación realizada en la página virtual de la Superintendencia de Bancos:

<u>Entidad financiera</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Pacífico S.A.	AAA-	AAA-/AAA-

2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	16	173
Instituciones financieras públicas	20.320	18.594
Inversiones jep	130.000	130.000
Cooperativa JEP Limitada (*)	<u>868</u>	<u>6.425</u>
Total	<u>151.205</u>	<u>155.192</u>

(*) Corresponde a una inversión, que La Compañía mantiene en la Cooperativa JEP, con fecha de inicio 31 de enero de 2018, vencimiento 01 de febrero de 2019, con el rendimiento financiero del 9%.

3.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre, se presentan los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas y documentos a cobrar a clientes (1)	13.458	12.370
Documentos y cuentas por cobrar relacionados (2)	<u>36.497</u>	<u>10.854</u>
Total	<u>49.955</u>	<u>23.224</u>

(1) Corresponde a cuentas por cobrar que están por vencer y se presentan de la siguiente manera:

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

	<u>2018</u>
Almacenes caru	660
Luisa Iopera Garcia	250
Diego Contreras	1.660
Cuentas por cobrar intereses	<u>10.888</u>
Total	<u>13.458</u>

(2) Se presentan de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Almacén Paul Schneewind	3.850	3.111
Dividendos por cobrar	14.904	-
Aplicaciones artísticas	7.743	<u>7.743</u>
Otras cuentas por cobrar relacionadas	<u>10.000</u>	<u>10.854</u>
Total	<u>36.497</u>	<u>21.709</u>

4.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

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

	Saldo inicial 31 Dic 2017	Adiciones	Saldo final 31 Dic 2018
Terrenos	418.775		418.775
Edificios	240.118		240.118
Muebles y enseres	670		670
Subtotal	659.562	-	659.562
(-) Depreciación Acumulada	(65.055)	(10.872)	(75.927)
Total	<u>594.507</u>	<u>(10.872)</u>	<u>583.635</u>

5.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (INVERSIONES EN ASOCIADAS)

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, no presenta movimiento y se presenta como sigue.

	% Participac.	Costo nominal	Valuac. VPP	Saldo al 31 Dic 2018
Inversiones de acciones				
Gaminess S.A.	99,88%	40.045	(50)	39.995
URI S.A.	33,77%	16.886	511.974	528.860
Predial San Carlos S.A.	18,84%	91.854		91.854
Pasamanería S.A.	7,45%	178.844	707.505	886.349
Mercantil Tosi S.A.	0,19%	45	184	229
Aplicaciones Artísticas S.A.	15,83%	7.917	15.701	23.618
Total		<u>335.591</u>	<u>1.235.315</u>	<u>1.570.907</u>

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

Inversiones de acciones	% Participac.	Costo nominal	Valuac. VPP	Saldo al 31 Dic 2017
Gaminess S.A.	99,88%	40.045	(50)	39.995
URI S.A.	33,77%	16.886	545.746	562.632
Predial San Carlos S.A.	18,84%	2.637	101.743	104.380
Pasamanería S.A.	7,45%	178.844	713.325	892.169
Mercantil Tosi S.A.	0,19%	45	203	248
Aplicaciones Artísticas S.A.	15,83%	7.917	15.265	23.182
Total		<u>246.374</u>	<u>1.376.233</u>	<u>1.622.607</u>

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

6.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Con la administración tributaria (1)	12.497	11.210
Con el IESS	69	-
Dividendos por pagar	=	<u>48</u>
Total	<u>12.566</u>	<u>11.257</u>

(1) Al 31 de Diciembre, las obligaciones con la administración tributaria, se muestran de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente	997	141
Iva cobrado	38	29
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	<u>11.461</u>	<u>11.040</u>
Total	<u>12.497</u>	<u>11.210</u>

7.- 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:

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

Socios	% de participaciones	Capital aportado
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 Paúl Ludwig	16,65%	167
Abad Vicuña Xavier Fernando	<u>0,099%</u>	<u>1</u>
Total	<u>100,00%</u>	<u>1.003</u>

8.- RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de Diciembre se presenta de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganancias acumuladas	1.210.187	1.179.054
Reserva de capital	<u>154.481</u>	<u>154.481</u>
Total	<u>1.364.668</u>	<u>1.333.535</u>

9.- INGRESOS POR DIVIDENDOS

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
URI S.A.	33.772	33.772
Predial San Carlos S.A.	12.529	12.265
Pasamanería S.A.	<u>14.904</u>	-
Total	<u>61.204</u>	<u>46.037</u>

10.- GANANCIAS POR MEDICIÓN DE INVERSIONES EN ASOCIADAS

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

	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<u>Ingresos</u>	<u>Pérdidas</u>	<u>Ingresos</u>	<u>Pérdidas</u>
Inversiones Gaminess S.A.				
Inversiones URI S.A.			21.012	
Inversiones Pasamanería S.A.			7.280	
Inversiones Predial San Carlos S.A.			407	
Inversiones Mercantil Tosi S.A.			6	
Inversiones Aplicaciones Artísticas S.A.	436		1.585	(1.093)
Total	<u>436</u>	<u>:</u>	<u>30.290</u>	<u>(1.093)</u>

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

(*) 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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	137	0
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	9.608	11.462
Mantenimiento y reparaciones	2.611	11.978
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	2.083	2.038
Impuestos, contribuciones y otros	18.699	15.943
Depreciaciones	10.872	10.872
Otros gastos	<u>1.050</u>	<u>691</u>
Total	<u>45.060</u>	<u>52.985</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 determinada según establece la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

IMPUESTO A LA RENTA

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 2018, cuyo plazo de presentación es hasta Julio del 2019, 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 2018.

13.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre del año 2018, 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 y 5.

Durante el período 2018, se han realizado las siguientes transacciones:

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

	Compras	Ventas	Num. transacc.
Socios	168		2
Personas relacionadas	7.000	5.280	26
Compañías relacionadas	653		13
Total	<u>7.821</u>	<u>5.280</u>	<u>41</u>

14.- CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN

Según resolución de La Superintendencia de Compañías No. SCVS-DSC-2018-0041 publicada en el Registro Oficial, Segundo Suplemento N° 396, de Diciembre 28 de 2018 resuelve "Expedir las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos", el mismo que contiene 51 artículos, entre ellos en el artículo 5 expone:

"Art. 5.- Los procedimientos de prevención para el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, que adopte el sujeto obligado, deben permitir:

5.1 Identificar al cliente, conocer y verificar su información con el objeto de establecer el perfil, y determinar si el volumen de operaciones guardan relación con la información que haya proporcionado.

5.2 Identificar al colaborador, verificar su información y establecer un perfil, en base a su patrimonio declarado, para determinar si sus ingresos guardan relación con la información entregada.

5.3 Identificar a sus socios/accionistas, verificar su información y establecer un perfil, en base a sus patrimonios declarados, para determinar si su información financiera guarda relación con las inversiones realizadas en la compañía.

5.4 Identificar al proveedor y verificar su información.

5.5 Identificar al corresponsal y verificar su información.

5.6 Detectar operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas para reportarlas oportunamente y con los sustentos del caso a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

5.7 Enviar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico los reportes previstos por Ley, conforme con los lineamientos emitidos por dicha institución para el efecto.

5.8 Establecer los mecanismos que utilizará la compañía para conservar la información generada por el cumplimiento a la presente norma, así como identificar a los responsables de mantenerla.

5.9 Atender los requerimientos de información formulados por autoridades competentes".

Al 31 de Diciembre de 2018, La Compañía se encuentra en proceso de solicitar la calificación y registro del oficial de cumplimiento.

15.- REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-11, 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

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

estimación contable.

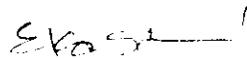
Cumplimiento de medidas correctivas de control interno.- Durante el período de auditoría no han existido recomendaciones de los organismos de control que ameriten un seguimiento de auditoría externa.

Comunicación de deficiencia de control interno.- Durante el período de auditoría hemos emitido recomendaciones como auditores independientes, las mismas que han se encuentran en proceso de implementación, por parte de la administración de La Compañía.

Eventos posteriores.- La administración de La Compañía considera que entre el 31 de Diciembre del 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 22 de Abril del 2019 (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.

Atentamente,



Erika Schneewind,
Gerente