



AUDITLOPSA

INMOBILIARIA CASTILLA S. A.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2016

Contenido

Informe de los Auditores Independientes	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	4
Estados de Resultados Integrales	5
Estados de Cambios en el Patrimonio	6
Estados de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8



AUDITLOPSA
LA MOTA / LOPEZ & ASOCIADOS
Audidores

Urb. Los Olivos - Av. Leopoldo Carrera
Edif. Olivos Tower, Piso 4, Of. # 405
Celular: 0995231119

Casilla: 09-01-1620
E-mail: jlamota@auditlopsa.com
www.auditlopsa.com
Guayaquil - Ecuador

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMOBILIARIA CASTILLA S. A.

Informe sobre la auditoria de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA CASTILLA S. A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA CASTILLA S. A., al 31 de Diciembre del 2016, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA CASTILLA S. A., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.



AUDITLOPSA

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.



AUDITLOPSA

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2016, será presentado por separado hasta el 31 de Julio del 2017, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas.

AuditLopsa
SC - RNAE No. 1014

Javier V. La Mota
Javier V. La Mota – Socio
RNC No. 36534

6 de Junio del 2017

INMOBILIARIA CASTILLA S. A.

Estados de Situación Financiera

<u>Al 31 de Diciembre</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo en bancos	3	127,307	59,968
Otras cuentas por cobrar		-	983
Total activos corrientes		127,307	60,951
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar accionistas	4	1,279,133	1,126,373
Propiedades y equipos, neto	5	1,149,057	1,212,270
Total activos no corrientes		2,428,190	2,338,643
Total activos		2,555,497	2,399,594
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar		414	-
Obligaciones por beneficios definidos	6	35,991	38,030
Pasivos por impuestos corrientes	7	11,637	10,466
Total pasivos corrientes		48,042	48,496
Pasivos no corrientes			
Obligaciones por beneficios definidos	6	34,025	34,025
Depósitos en garantías	8	51,600	51,600
Total pasivos no corrientes		85,625	85,625
Total pasivos		133,667	134,121
Patrimonio:			
Capital pagado	10	2,000	2,000
Reserva legal		1,000	1,000
Utilidades retenidas:			
Reserva por valuación		1,588,587	1,588,587
Utilidades acumuladas		830,243	673,886
Total patrimonio		2,421,830	2,265,473
Total pasivos y patrimonio		2,555,497	2,399,594

Sr. Manuel Castilla G.
Gerente General

Ing. Priscila Morla P.
Contadora General

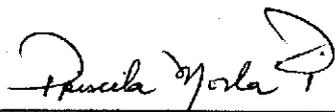
INMOBILIARIA CASTILLA S. A.

Estados de Resultado Integral

<u>Años Terminados el 31 de Diciembre</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Arriendos		464,604	511,458
Gastos administrativos	11	(262,348)	(298,866)
Utilidad antes de impuesto a la renta		202,256	212,592
Gastos por impuesto a la renta	7	(45,899)	(46,770)
Utilidad neta y resultado integral del año, neto de impuestos		156,357	165,822



Sr. Manuel Castilla G.
Gerente General



Ing. Priscila Morla P.
Contadora General

Ver notas adjuntas

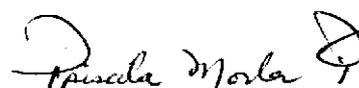
INMOBILIARIA CASTILLA S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

	Capital Pagado	Reserva Legal	Reserva por Valuación	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2014	2,000	1,000	1,588,587	508,064	2,099,651
Utilidad neta, 2015	-	-	-	165,822	165,822
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	2,000	1,000	1,588,587	673,886	2,265,473
Utilidad neta, 2016	-	-	-	156,357	156,357
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	2,000	1,000	1,588,587	830,243	2,421,830



Sr. Manuel Castilla G.
Gerente General



Ing. Priscila Morla P.
Contadora General

INMOBILIARIA CASTILLA S. A.

Estados de Flujos de Efectivo

<u>Años Terminados el 31 de Diciembre</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Efectivo de actividades de operación:			
Recibido de clientes		311,844	511,458
Pagado a proveedores y empleados		(198,606)	(405,004)
Impuesto a la renta		(45,899)	(46,770)
Efectivo neto de actividades de operación		<u>67,339</u>	<u>59,684</u>
Efectivo de actividades de inversión:			
Compra de propiedades y equipos		-	(1,794)
Efectivo neto de actividades de inversión		-	(1,794)
Aumento (disminución) neto en efectivo en bancos		67,339	57,890
Efectivo en bancos al principio del año		59,968	2,078
Efectivo en bancos al final del año	3	<u>127,307</u>	<u>59,968</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto de actividades de operación:			
Utilidad neta		156,357	165,823
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto de actividades de operación:			
Reversiones		-	(67,976)
Depreciaciones		63,213	63,003
Cambios en activos y pasivos de operación:			
Aumento en cuentas por cobrar accionistas y otros		(151,777)	(86,119)
Aumento (disminución) aumento en acreedores comerciales		414	(16,497)
Disminución en obligación por beneficios definidos		(2,039)	(1,429)
Aumento en pasivo por impuesto corriente		1,171	2,879
Efectivo neto de actividades de operación		<u>67,339</u>	<u>59,684</u>

Sr. Manuel Castilla G.
Gerente General

Ing. Priscila Morla P.
Contadora General

INMOBILIARIA CASTILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015

1. Información General

La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía es una sociedad anónima constituida en Octubre de 1963, con el nombre de INMOBILIARIA CASTILLA S. A., regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 25 de Octubre de 1963. En 8 de Noviembre del 2016, la Compañía queda inscrita en el registro mercantil por la reactivación y fijación de nuevo plazo de duración de 100 años e inscrita en el Registro Mercantil del cantón de Guayaquil el 19 de Octubre de 2016.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es en Boyacá No.1206 y Av. Nueve de Octubre, Guayaquil - Ecuador.

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 la Compañía mantenía 3 empleados para desarrollar su actividad.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 1 de Marzo del 2017 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

La Compañía opera en Ecuador, un país que desde Marzo del año 2000 adopto el dólar de E.U.A como moneda de circulación legal. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones en los índices de precios al consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual (acumulados de enero a diciembre), en los cinco últimos años:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2016	1.12%
2015	3.38%
2014	3.67%
2013	2.70%
2012	4.16%

INMOBILIARIA CASTILLA S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DICIEMBRE DEL 2016

INMOBILIARIA CASTILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros

2. Resumen de las Principales Políticas Contables

Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (en adelante IASB) y vigentes al 31 de Diciembre del 2016.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

Moneda Funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal en el Ecuador y moneda funcional de la Compañía.

Toda la información es presentada sin centavos y redondeada a la unidad más cercana, excepto cuando se indica de otra manera.

Instrumentos Financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la Compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

continuación... ..

INMOBILIARIA CASTILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía clasifica sus activos financieros como sigue:

- Efectivo en bancos, depósitos en bancos locales, los fondos son de libre disponibilidad.
- Cuentas por cobrar accionista, incluyen préstamos sin fecha de vencimiento y sin interés.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la Compañía.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

La Compañía clasifica sus pasivos financieros como sigue:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.
- Depósitos en garantía, representan fondos recibidos de clientes en garantía por el buen uso y funcionamiento de los bienes arrendados, no devengan interés

Instrumentos de Patrimonio

INMOBILIARIA CASTILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía están representados por las acciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Propiedades y Equipos

Los elementos de propiedades y equipos se miden al costo de adquisición, excepto terrenos y edificios registrados al valor del avalúo comercial determinado por la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. El valor residual, la vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

Deterioro del Valor de los Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro.

Los activos sujetos a depreciación o amortización se someten a prueba de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

INMOBILIARIA CASTILLA S. A.

Notas a los Estados Financieros

El valor recuperable de los activos corresponde al importe neto que se obtendría de su venta o valor en uso, el mayor. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidad generadora de efectivo). Se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de resultados del período, si el valor en libros del activo o su unidad generadora de efectivo excede su valor recuperable.

Impuesto a la Renta Corriente y Diferido

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del gasto de impuesto a la renta corriente y el gasto de impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigentes a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 22% en el 2016 y 2015, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferidos es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

Impuesto al Valor Agregado (IVA)

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y las compras de activos se reconocen excluyendo el impuesto al valor agregado (IVA). Cuando el importe del IVA pagado en las compras de bienes y servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición o como parte del gasto, según corresponda.

El importe neto del impuesto al valor agregado (IVA) que se espera recuperar de, o que corresponde pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera.

Beneficios a Empleados - Beneficios Definidos

Beneficios a Empleados a Corto Plazo

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, son cancelados mensualmente y la participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

Indemnización por Despido Intempestivo / Otros Beneficios por Terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro. Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio

Las obligaciones por los beneficios definidos a los empleados están estipuladas en el Código de Trabajo del Ecuador y las constituyen:

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

- La jubilación patronal, pagadera en el momento de la jubilación de los empleados que por veinte años o más presten servicios continuados o interrumpidos a la Compañía.
- La bonificación por desahucio, pagadera en caso de terminación de la relación laboral por desahucio solicitada por la Compañía o por un empleado mediante solicitud escrita, a cambio de sus servicios proporcionados a la Compañía en el período actual y períodos pasados.

Los pasivos por estos beneficios incluidos en el balance representan el valor actual de la reserva matemática, determinado por un actuario independiente, en base al método de unidad de crédito proyectada.

Las principales consideraciones actuariales utilizadas incluyen la tasa de descuento (tipo de interés de bonos del estado pagaderos en plazos similares a los de las correspondientes obligaciones); tasas de incremento salarial, mortalidad y cesantía; edad; sexo; años de servicios; y monto mínimo de pensiones jubilares.

El incremento anual de estas provisiones representa el costo de los beneficios definidos cargados a los resultados del período. Este costo está constituido por el costo del servicio presente, el interés sobre el pasivo neto por beneficios de empleados y las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales.

La provisión por jubilación patronal y la bonificación por desahucio no están financiadas a través de un fondo.

Reserva Legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Utilidades Retenidas

Reserva por Valuación

De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, independiente del momento en que el pago sea realizado.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos por las ventas de productos son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos, cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

Costos y Gastos

Los costos de ventas se reconocen cuando se entrega los bienes de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

Compensación de Saldos y Transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos o gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea se presentan netos en las cuentas de resultados.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos. Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados, sino que son revelados en caso de existir.

continuación... ..

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación.

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Juicios y Estimaciones Contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertos juicios y estimaciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos incluidos en ellos. En opinión de la Administración, tales juicios y estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los juicios y estimaciones contables significativos efectuados por la Gerencia de la Compañía a la fecha del balance, son los siguientes:

Deterioro del Valor de Propiedades y Equipos

Determinado mediante la comparación del valor en libros de los activos o de la unidad generadora de efectivo con el mayor importe entre el valor razonable menos los gastos requeridos para efectuar la venta del activo, y el valor en uso del mismo. El cálculo del valor razonable menos el gasto de venta se basa en la información disponible sobre transacciones de venta para bienes similares, hechas en condiciones y entre partes independientes, o en precios de mercados observables, netos de los costos incrementales relacionados con la venta del bien. El cálculo del valor en uso se basa en un modelo de flujos de efectivo futuros descontados.

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

Vida Útil y Valor Residual de Propiedades y Equipos

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de propiedades y equipos son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

	Años de vida útil estimada	
	Mínima	Máxima
Edificios	20	20
Muebles y enseres	10	10
Equipos de oficina	10	10
Equipos de computación	3	3
Vehículos	5	5

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (Servicios de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la posibilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

Jubilación – Beneficio Post Empleo y Desahucio – Beneficio por Terminación

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando valuaciones actuariales realizadas al final de cada año. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrán diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales fueron las siguientes:

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	%	%
Tasa de descuento promedio (bonos del gobierno)	8.68	8.68
Tasa esperada del incremento salarial	4.50	4.50
Tasa de incremento de pensiones	4.00	4.00
Tabla de mortalidad e invalidez (2016 y 2015: TM IESS 2002)		
Antigüedad para jubilación	25 años	25 años

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Otros Resultados Integrales

Otros resultados integrales representan partidas de ingresos y gastos que no son reconocidas en el resultado del período, si no directamente en el patrimonio (por ejemplo el superávit por revalorización, ganancias y pérdidas actuariales en planes de pensiones, ganancias y pérdidas en conversión de estados financieros de negocios en el extranjero), según lo requerido por las NIIF para las PYMES. Durante los años terminados el 31 de Diciembre del 2016 y 2015 no ha habido otros resultados integrales.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

3. Efectivo en Bancos

Efectivo en bancos se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos	<u>127,307</u>	59,968
	<u>127,307</u>	<u>59,968</u>

4. Partes Relacionadas

Saldos y Transacciones con Accionistas

Las cuentas por cobrar con accionistas, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la Relación	País	31 de Diciembre	
			2016	2015
			<i>(US Dólares)</i>	
Por cobrar:				
Manuel Castilla	Accionista	Ecuador	709,919	625,137
Elsie de Castilla	Accionista	Ecuador	492,466	433,654
Rocío Castilla Planas	Accionista	Ecuador	38,374	33,791
Dominique Lamberck Castilla	Accionista	Ecuador	38,374	33,791
			<u>1,279,133</u>	<u>1,126,373</u>

La cuenta por cobrar accionistas representa principalmente préstamos, sin fecha específica de vencimiento y sin interés.

Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía INMOBILIARIA CASTILLA S. A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2016 y 2015 en transacciones no habituales y/o relevantes.

5. Propiedades y Equipos

Los movimientos del costo de propiedades y equipos fueron como sigue:

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

	Terreno	Edificio	Muebles y Enseres	Equipos de Oficina	Equipos de Computación	Vehículos	Depreciación y/o Deterioro	Total
	<i>(US Dólares)</i>							
Diciembre 31 del 2014	495,772	1,133,019	6,944	2,088	2,549	37,491	(472,360)	1,205,503
Adiciones	-	-	982	-	812	-	(63,003)	(61,209)
Reversión	-	-	-	-	-	-	67,976	67,976
Diciembre 31 del 2015	495,772	1,133,019	7,926	2,088	3,361	37,491	(467,387)	1,212,270
Adiciones	-	-	-	-	-	-	(63,213)	(63,213)
Diciembre 31 del 2016	495,772	1,133,019	7,926	2,088	3,361	37,491	(530,600)	1,149,057

Las propiedades y equipos no se encuentran en garantías de terceros.

6. Obligación por Beneficios Definidos

La obligación por beneficios definidos consistía de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Corriente:		
Beneficios sociales	299	514
Participación de trabajadores	35,692	37,516
	35,991	38,030
No corriente:		
Jubilación patronal - beneficios post empleo	34,025	34,025
	34,025	34,025

Los movimientos de las cuentas beneficios sociales y participación de trabajadores por los años terminados, fueron como sigue:

	Beneficios Sociales	Participación de Trabajadores
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al 31 de Diciembre del 2014	969	37,976
Provisiones	10,132	37,516
Pagos	(10,587)	(37,976)
Saldo al 31 de Diciembre del 2015	514	37,516
Provisiones	3,541	35,692
Pagos	(3,756)	(37,516)
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	299	35,692

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

7. Impuestos

Pasivos por Impuesto Corriente

Los pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta IVA por pagar y otros impuestos	1,282	2,379
Impuesto a la renta fuente por pagar	707	1,195
Impuesto a la renta por pagar	9,648	6,892
	<u>11,637</u>	<u>10,466</u>

Los movimientos de la cuenta “impuesto a la renta por pagar”, fueron como sigue:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldo al principio del año	6,892	7,586
Provisión con cargo a resultados	45,745	46,770
Pagos	(42,989)	(47,464)
Saldo al final del año	<u>9,648</u>	<u>6,892</u>

Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta consistía de lo siguiente:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Gasto del impuesto corriente	45,899	46,770

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuesto a la renta	202,256	212,592
Más (menos) partidas de conciliación:		
Gastos no deducibles	6,378	-
Utilidad gable	208,634	212,592
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta	45,899	46,770
Impuesto a la renta mínimo	17,769	15,746
Impuesto a la renta causado	45,899	46,770
Menos retenciones en la fuente	36,251	39,878
Impuesto a la Renta por pagar	9,648	6,892

La provisión para el impuesto a la renta corriente está constituida a la tasa del 22%. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, podrá obtener una reducción en la tasa de impuesto a la renta de 10 puntos sobre el monto reinvertido siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de Diciembre del siguiente año, y el saldo 22% del resto de las utilidades sobre la base imponible.

Sin embargo en el caso de que exista participación directa o indirecta de socios, accionistas, partícipes, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, la tarifa de impuesto a la renta sobre su proporción será de 25%, y en el caso de que la participación sea igual o mayor al 50%, la tarifa será del 25% sobre todos los ingresos de la sociedad. Esta tarifa de 25% también se aplicará a toda la base imponible de la sociedad si se incumple el deber de informar la composición societaria de los accionistas, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares.

La Compañía está obligada a calcular y declarar en el formulario de declaración de impuesto a la renta del período corriente, el valor del anticipo de impuesto a la renta del siguiente período, el que es calculado mediante la suma matemática de aplicar el 0.2% del patrimonio, el 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y el 0.4% de los ingresos tributables.

Adicionalmente se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión para las nuevas inversiones.

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

Si el impuesto causado en el período corriente es inferior al valor del anticipo declarado en el período anterior, dicho valor del anticipo se convierte en el causado que deberá ser cancelado.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación por el sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Reformas Tributarias

Las principales reformas publicadas durante el 2016, son como sigue:

- Devolución de 2 puntos porcentuales del IVA pagado en transacciones realizadas con dinero electrónico, 1 punto porcentual del IVA pagado en transacciones realizadas con tarjetas de débito y crédito.
- Se dispuso el monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble imposición en US\$ 223,400 para el 2016. De superarse ese importe, el beneficio se realizará mediante el mecanismo de devolución no se requiere la certificación de los auditores independientes a efectos de comprobar la pertinencia del gasto por la aplicación de convenios.
- Se modifican las exoneraciones del impuesto a las salidas de divisas como sigue:
 - Las divisas que porten los ciudadanos hasta 3 salarios básicos unificados del trabajador en general
 - Transferencia hasta tres salarios básicos unificados del trabajador en general por mes; y
 - Pagos mediante tarjetas de crédito o de débito hasta US\$ 5,000
- Se crearon las contribuciones solidarias sobre las remuneraciones, patrimonio, utilidades; así como de inmuebles y derechos representativos de capital existentes en el Ecuador de propiedad de sociedades residentes en paraísos fiscales u otras jurisdicciones del exterior.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes tres años contados a partir de Mayo 20 del 2016, en las provincias de Manabí y Esmeraldas, están exoneradas del pago del impuesto a la renta durante 5 años.

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

- Los empleados tendrán una deducción adicional del 100% por los gastos de seguros médicos privados y/o medicina pre pagada contratados a favor de sus trabajadores, siempre que la cobertura sea para la totalidad de los trabajadores, sin perjuicio de que sea o no por salario neto, y que la contratación sea con empresas domiciliadas en el país.
- El SRI podrá disponer la devolución del anticipo de impuesto a la renta cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del contribuyente, siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes definidos por la Administración Tributaria.
- Están obligados a presentar el anexo de participes, socios, miembros del directorio y administradores, las sociedades, las sucursales de sociedades extranjeras residentes en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no residentes.

Tasa Efectiva

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, las tasas efectivas de impuesto fueron:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	208,634	212,592
Impuesto a la renta corriente	45,899	46,770
Tasa efectiva de impuesto	22%	22%

8. Depósitos en Garantías

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, depósitos recibos de clientes en garantía por el buen uso y funcionamiento de los bienes arrendados, no devenga interés.

9. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, corresponde a financiamiento con proveedores locales y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. La Compañía cuenta con efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de un instrumento financiero fluctúe debido a cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden dos tipos de riesgo: El riesgo de tasa de interés y el riesgo de moneda. Los instrumentos financieros afectados por los riesgos de mercado incluyen los depósitos.

a) Riesgo de Tasa de Interés

Al 31 de Diciembre del 2016, la Compañía no mantenía financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

b) Riesgo de Tipo de Cambio

El riesgo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar).

La Compañía no mantiene cuentas por cobrar debido a que sus créditos son a 15 días

Riesgo de Liquidez

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

Notas a los Estados Financieros

10. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de Diciembre del 2016 y 2015, el capital pagado consiste de 2.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00.

La estructura accionaria es como sigue:

Nacionalidad	% Participación		Valor Nominal			31 de Diciembre		
	2016	2015	2016	2015	Unitario	2016	2015	
						<i>(US Dólares)</i>		
Manuel Francisco Castilla	Ecuatoriana	55.50	55.50	1.110	1.110	1.00	1,110	1,110
Elsie Antonia Planas Icaza	Ecuatoriana	38.50	38.50	770	770	1.00	770	770
Rocio Castilla Planas	Ecuatoriana	3.00	3.00	60	60	1.00	60	60
Rocio Dominique Lamberck Castilla	Ecuatoriana	3.00	3.00	60	60	1.00	60	60
		100.00	100.00	2.000	2.000		2,000	2,000

11. Gastos de Administración

Los gastos de administración consisten de lo siguiente:

	2016	2015
	<i>(US Dólares)</i>	
Depreciación	63,212	63,004
Impuestos y contribuciones	22,830	15,000
Mantenimientos y reparaciones	39,373	24,643
Sueldos y beneficios	26,717	75,910
Participación a empleados	35,692	37,516
Servicios prestados	12,322	21,750
Servicios básicos	5,599	6,498
Otros	56,603	54,545
	262,348	298,866

INMOBILIARIA CASTILLA S. A

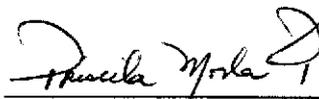
Notas a los Estados Financieros

12. Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (6 de Junio del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.



Sr. Manuel Castilla G.
Gerente General



Ing. Priscila Morla P.
Contadora General