

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA.:
Estados Financieros
31 de diciembre de 2019

Informe de los Auditores Independientes

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA.:

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptadas en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	Dólar estadounidense

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Socios.
INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA.:

Quito - Ecuador, marzo 30 de 2020

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 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 las notas a los estados financieros que incluyen un 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 CATALINA INCAT CIA.LTDA. al 31 de diciembre del 2019, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA. 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.

Asuntos claves de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que, de acuerdo a nuestro criterio profesional, fueron aquellos asuntos de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos significativos fueron tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros durante la ejecución de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión de estos asuntos, para cada asunto clave de auditoría.

Hemos cumplido con las responsabilidades descritas en el párrafo de responsabilidad del auditor para la auditoría de los estados financieros.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno 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 - NIIF 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.

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 y los Encargados del Gobierno, 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 de si 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:

- 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.

- 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.

MC&B AUDIT CONSULTING C.L.

RNAE S.C. No. 963

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'C. Mancheno', written over a horizontal line.

Ing. Carlos Mancheno, Msc.

Socio

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Año terminado el 31 de diciembre de	
	2019	2018
<u>Activos</u>		
Activos corrientes:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (nota 5)	US\$ 1.114,50	US\$ 1.031,05
Activos financieros (nota 6)	24.832,00	28.904,00
Inventarios	-	-
Activos por impuestos corrientes (nota 7)	10.932,57	7.887,86
Otros activos no financieros corrientes	1.115,35	1.112,31
Total activos corrientes	37.994,42	38.935,22
Activos no corrientes:		
Mobiliarios, vehículos y equipo, neto (nota 8)	92.260,91	92.498,01
Inversiones permanentes	-	-
Otros activos no corrientes	-	-
Activos por impuestos diferidos	-	-
Total activos no corrientes	92.260,91	92.498,01
Total activos	US\$ 130.255,33	US\$ 131.433,23
<u>Pasivos</u>		
Pasivos corrientes:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (nota 9)	US\$ 5.433,44	US\$ 6.698,31
Pasivos financieros corrientes	-	-
Otras obligaciones corrientes (nota 10)	303,54	680,09
Total pasivos corrientes	5.736,98	7.378,40
Pasivos no corrientes		
Provisiones por beneficios a empleados	-	-
Pasivos financieros no corrientes	-	-
Pasivo por impuesto diferido	-	-
Total pasivos no corrientes	-	-
Total pasivos	US\$ 5.736,98	US\$ 7.378,40
Patrimonio neto (nota 13)		
Capital suscrito o asignado	US\$ 2.000,00	US\$ 2.000,00
Reserva legal	400,00	400,00
Resultado acumulado adopción NIIF	10.792,86	10.792,86
Reserva de capital	-	-
Ganancias acumuladas	110.861,97	109.063,38
Ganancia neta del ejercicio	463,52	1.798,59
Otros resultados integrales	-	-
Reserva por valuación	-	-
Patrimonio neto	US\$ 124.518,35	US\$ 124.054,83
Total pasivos y patrimonio	US\$ 130.255,33	US\$ 131.433,23
<u>Cuentas de orden</u>		
Administración de recursos de terceros	US\$ -	US\$ -

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

RAUL BADER NAZRALLAH
Gerente General

VERONICA GRIJALVA
Contador

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA.
 ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL
 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Año terminado al 31 de diciembre	
	2019	2017
Ingresos de actividades ordinarias <i>(nota 14)</i>	US\$ 51.000,00	51.600,00
Costo de ventas	-	-
Utilidad bruta en ventas	<u>51.000,00</u>	<u>51.600,00</u>
Gastos		
Gasto de ventas <i>(nota 15)</i>	-	-
Gastos administrativos <i>(nota 15)</i>	(50.405,74)	(49.294,12)
Gastos financieros <i>(nota 15)</i>	-	-
Gastos No deducibles	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>594,26</u>	<u>2.305,88</u>
Participacion Trabajadores	-	-
Impuesto a la renta <i>(nota 11)</i>	(130,74)	(507,29)
Utilidad neta del período	US\$ <u>463,52</u>	<u>1.798,59</u>
Otros resultados integrales	-	-
Partidas que no reclasificarán al resultado del período:	-	-
Resultado integral total del año	US\$ <u>463,52</u>	<u>1.798,59</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

 RAUL BADER NAZRALLAH
 Gerente General

 VERONICA GRIJALVA
 Contador

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Capital suscrito o asignado	Reserva legal	Reserva Capital	Ganancias Acumulados	Ganancia neta del ejercicio	Total
31 de diciembre de 2018	US\$	<u>2.000,00</u>	<u>400,00</u>	<u>10.792,86</u>	<u>109.063,38</u>	<u>1.798,59</u>	<u>124.054,83</u>
Transferencia a resultados		-	-	-	1.798,59	-1.798,59	-
Reserva legal		-	-	-	-	-	-
Dividendos declarados		-	-	-	-	-	-
Aporte para futuras capitalizaciones		-	-	-	-	-	-
Aumento de capital		-	-	-	-	-	-
Ajuste por corrección de depreciación acumulada		-	-	-	-	-	-
Ajuste por deterioro de inversión en acciones		-	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio		-	-	-	-	463,52	463,52
Estimación de Pasivo por impuesto Diferido		-	-	-	-	-	-
Ajuste impuesto diferido		-	-	-	-	-	-
Otros ajustes		-	-	-	-	-	-
Saldos al							
31 de diciembre de 2019	US\$	<u>2.000,00</u>	<u>400,00</u>	<u>10.792,86</u>	<u>110.861,97</u>	<u>463,52</u>	<u>124.518,35</u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

RAUL BADER NAZRALLAH
Gerente General

VERONICA GRIJALVA
Contador

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA.
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Al termino al 31 de diciembre de 2019	
Flujo de efectivo en actividades operativas		
Recibido de clientes	US\$	51.000,00
Otros cobros relativos a la actividad		4.072,00
Pago proveedores bienes y servicios		(51.670,61)
Pago a empleados		-
Impuestos pagados, neto		(3.552,00)
Intereses y otros gastos financieros		-
Otros pagos relativos a la actividad		(3,04)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación		<u>(153,65)</u>
Flujo de efectivo en actividades de inversión		
Efectivo (usado en) Activos financieros		-
Efectivo (usado en) propiedad, planta y equipos <i>(nota 9)</i>		237,10
Efectivo producto de la venta de propiedad, planta y equipos		-
Efectivo recibido (usado en) provisto por		-
Otros activos no corrientes		-
Efectivo neto (usado en) actividades de inversión		<u>237,10</u>
Flujo de efectivo en actividades de financiamiento		
Aporte socios aumento capital		-
Obligaciones bancarias, netas		-
Obligaciones emitidas, netas		-
Pago obligaciones laborales		-
Dividendos pagados		-
Otras entradas (salidas) de efectivo		-
Efectivo (usado en) actividades de financiamiento		<u>-</u>
 (Disminución) en efectivo neto		83,45
Efectivo al inicio del año		1.031,05
Efectivo al fin del año <i>(nota 5)</i>	US\$	<u><u>1.114,50</u></u>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

 RAUL BADER NAZRALLAH
 Gerente General

 VERONICA GRIJALVA
 Contador

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA.

Estados Financieros

31 de diciembre de 2019

Notas a los estados financieros

- (1) Información general
- (2) Políticas contables significativas
 - (2.1) Declaración de cumplimiento
 - (2.2) Bases de preparación
 - (2.3) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes
 - (2.4) Efectivo y equivalentes de efectivo
 - (2.5) Activos financieros
 - (2.6) Propiedad, maquinaria y equipos
 - (2.7) Activos Intangibles
 - (2.8) Deterioro del valor de los activos
 - (2.9) Pasivos financieros
 - (2.10) Impuestos
 - (2.11) Beneficios a empleados
 - (2.12) Participación trabajadores
 - (2.13) Reconocimiento de ingresos
 - (2.14) Reconocimiento de gastos
 - (2.15) Compensación de saldos y transacciones
 - (2.16) Normas nuevas, pero aún no efectivas
 - (2.17) Gestión de capital
- (3) Administración del riesgo
- (4) Estimaciones y juicios contables críticos
- (5) Efectivo y equivalentes de efectivo
- (6) Activos financieros
- (7) Activos por impuestos corrientes
- (8) Propiedad, maquinaria y equipos
- (9) Cuentas y documentos por pagar
- (10) Otras obligaciones corrientes
- (11) Impuesto a la renta reconocido en los resultados
- (12) Instrumentos financieros
- (13) Patrimonio
- (14) Ingresos de actividades ordinarias
- (15) Gastos por su naturaleza
- (16) Aspectos tributarios
- (17) Contingencias
- (18) Eventos subsecuentes
- (19) Aprobación de los estados financieros

(1) **Información general**

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA., es una compañía que se dedica exclusivamente a la compra y venta de inmuebles, la venta de edificios, oficinas, conjuntos de oficinas, pisos, parqueamientos, locales de almacenes, entre otros.

Antecedentes Históricos

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA.: (En adelante “La compañía”)

Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura el 02 de agosto de 1979.

Objeto social

Según sus Estatutos Sociales la compañía, tiene como objeto, la compra, venta, explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

Domicilio fiscal

En la ciudad de Quito con RUC: 1790424545001

Domicilio principal de la empresa

Venezuela N1-65 y Bolívar (Centro histórico)

Estructura organizacional y societaria

La empresa cuenta con personería jurídica, Patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia, según su organigrama estructural.

Representante Legal

El Gerente y representante de la Compañía es el Sr. Bader Nazrallah Raul con fecha de nombramiento inscrito 10-septiembre-2018.

2.1 Declaración de cumplimiento

A continuación, se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas bases contables se aplicarán de manera uniforme para todos los procesos contables financieros de la compañía.

Los estados financieros están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, que comprenden:

(2) **Políticas contables significativas**

2.1 Declaración de cumplimiento (Continuación)

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF),
- Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

- Interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee - SIC).

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contable críticos se detallan en la Nota 4.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA., han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos a un valor razonable, tal como se aplica en las políticas contables incluidas más abajo.

Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo, si los participantes del mercado tomarían esas características al momento de fijar el precio del activo o pasivo en la fecha de medición. El valor razonable para propósitos de medición y/o revelación de estos estados financieros se determina de forma tal, a excepción de las transacciones con pagos basados en acciones que están dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las modificaciones que tienen algunas similitudes con valor razonable, pero no es un valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

(2) Políticas contables significativas

2.2 Bases de preparación (Continuación)

Además, para efectos de información financiera, las mediciones de valor razonable se clasifican en el Nivel 1, 2 ó 3 con base en el grado en que se incluyen datos de entrada

observables en las mediciones y su importancia en la determinación del valor razonable en su totalidad, las cuales se describen de la siguiente manera:

- Nivel 1. Se consideran precios de cotización en un mercado activo para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2. Datos de entrada observables distintos de los precios de cotización del Nivel 1, sea directa o indirectamente,
- Nivel 3. Considera datos de entrada no observables.

2.3 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquéllos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo incluye activos financieros líquidos y depósitos.

2.5. Activos financieros

Los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos

hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (préstamos y cuentas por cobrar) y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía mantiene activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales, activos financieros disponibles para la venta y otras cuentas por pagar.

(2) Políticas contables significativas

2.5 Activos financieros (continuación)

2.5.1 Cuentas por cobrar

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas y documentos por cobrar

comerciales se reconocen por el importe de la factura, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente.

Las cuentas y documentos a corto plazo no se descuentan. La Compañía ha determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Las cuentas y documentos por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.5.2 Activos financieros disponibles para la venta

Corresponde a los activos financieros no derivados, designados como disponibles para la venta o que no están clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Estas inversiones se registran a su valor razonable, cuando es posible determinarlo en forma fiable. Las diferencias en el valor razonable (superávit o déficit) se reconocen en la cuenta de patrimonio reserva por valuación.

2.5.3 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados, cuyos cobros son de cuantía fija y determinable y los vencimientos son fijos, además, la compañía tiene tanto la intención como la capacidad financiera para poder conservarlos hasta su vencimiento, es así, como la administración de la compañía clasificará un

activo financiero derivado de la categoría de inversiones mantenidas hasta el vencimiento cuando esta ponga de manifiesto su intención de mantener el citado activo hasta su vencimiento, independientemente de la evolución que presenten las condiciones del mercado. Lo anterior equivale a decir que una compañía mantendrá su activo financiero a pesar de que esta pueda optar por otros activos alternativos cuya rentabilidad y liquidez sean menores o cuyo riesgo sea menor

2.5.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, descontados a la tasa de interés efectiva original del efectivo del activo financiero.

(2) Políticas contables significativas

2.5.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado (continuación)

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. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.5.5 Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja 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. Si la Compañía no transfiere ni **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento** retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.6 Propiedad, maquinaria y equipos

Las propiedades, maquinaria y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas acumuladas por deterioro de valor.

El costo de las propiedades, maquinaria y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la adquisición del activo, y su puesta en marcha en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se registran directamente al resultado del ejercicio cuando se presentan.

La administración de la Compañía como procedimiento efectúa el análisis si existe la incidencia de deterioro para las propiedades, maquinaria y equipos en forma anual.

Las propiedades, maquinaria y equipos se deprecian mediante el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los mismos, como sigue:

Edificios	20
Instalaciones	10
Maquinaria y equipos	10
Muebles y Equipos de oficina	10
Equipos de computación	3
Vehículo	5

Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales

La administración de la Compañía considera que el valor residual para las propiedades, maquinarias, equipos y muebles de oficina y equipos de computación para la determinación de la depreciación, es del 40% total de la propiedad, planta y equipo.

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.6 Propiedad, maquinaria y equipos (Continuación)

En caso de enajenación no es significativo, se ha determinado valor residual para los vehículos.

Retiro o venta de mobiliario, vehículos y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedad, planta y equipo se determinará entre la diferencia del costo y el precio de venta y será reconocida en los resultados del ejercicio.

2.7 Activos intangibles

Los activos intangibles son programas informáticos adquiridos que se expresan al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Las pérdidas y revisiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

2.8 Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que tales activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados. De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta.

Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados. Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

2.9. Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.9. Pasivos financieros (Continuación)

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente, a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del saldo de situación financiera.

2.9.1 Cuentas y documentos por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son registradas a su valor razonable.

El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la nota 11.

2.9.2 Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero sí, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones.

2.9.3 Sobregiros y préstamos bancarios

Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros

2.10 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período, para el año 2019 es del 22%, así también, puede amortizar sus pérdidas tributarias hasta en los cinco años posteriores de producidas las pérdidas, hasta el 25% de la base imponible de cada año.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias imponibles. Se reconocerá activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. El saldo de activos por impuestos diferidos, estos se encuentran medidos a la tasa del 22%.

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios a empleados corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

2.11.2 Beneficios definidos: Jubilación patronal

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al

final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen a otros resultados integrales

2.12 Participación trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la Compañía en un 15% de la utilidad contable del ejercicio.

2.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida en que sea probable que los beneficios económicos correspondientes a la transacción sean percibidos por la Compañía y puedan ser cuantificados con fiabilidad, al igual que sus costos.

Los siguientes criterios de reconocimiento se deben cumplir antes de reconocer Un ingreso

Venta de bienes y prestación de servicios

Los ingresos provenientes de la venta de bienes y servicios se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por venta de bienes y servicios son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- La compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de e los bienes y la compañía no mantiene involucramiento administrativo, hasta el gado usualmente asociado con la propiedad, no retiene el control efectivo sobre los bienes vendidos.
- En el período en el cual ocurren los servicios, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del servicio; con base en tarifas acordadas bilateralmente según el contrato de servicios.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.14 Reconocimiento de gastos

Los gastos son registrados con base en lo devengado. En el estado de resultados del período se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros, o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplan o dejen de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados del período en aquellos casos en que se incurra en un pasivo.

2.15 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

2.16 Normas nuevas, pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Normas		
NIIF 9	Instrumentos Financieros: Clasificación y medición.	Enero 1, 2018
NIIF 14	Regulación de cuentas diferidas de activos.	Enero 1, 2016
NIIF 15	Ingresos por Contratos de Clientes esta norma reemplazara a la NIC 11 y 18, SIC 31, CNIIF 31,15,18	Enero 1, 2017
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.16 Normas nuevas, pero aún no efectivas (Continuación)

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
Enmiendas		
NIIF 7	Relaciones adicionales y enmiendas consecuencia resultante de NIIF 9	Enero 1, 2018
NIIF 11	Contabilidad para adquisición de participaciones y operaciones conjuntas.	Enero 1, 2017
NIC 1	Iniciativa sobre información a revelar	Enero 1, 2016
NIC 16 y NIC 41	Agricultura: Plantas portadoras de frutos.	Enero 1, 2016
NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas	Enero 1, 2017

NIC 16 y NIC 38	Aclaración de los Métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
NIC 27	Método de la participación en estados financieros individuales	Enero 1, 2016
NIC 28	Aclaración de la contabilización para la pérdida de control de una subsidiaria cuando la subsidiaria no constituye un negocio.	Enero 1, 2016
NIIF 10 y NIC 28	La venta o la aportación de bienes entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto	Fecha a fijar por el IASB
NIIF 10,12 y NIC 28	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación	Enero 1, 2016

Mejoras a las NIIF Ciclos 2012 – 2014

NIIF 5	Cambio en métodos de bajas	Enero 1, 2016
NIIF 7	Mantenimiento de los contratos. Aplicabilidad de la enmienda a la NIIF 7 a los estados financieros intermedios	Enero 1, 2016
NIC 19	Tasas de descuentos: mercado regional	Enero 1, 2016
NIC 34	La revelación de la información en otras partes de los estados financieros intermedios	Enero 1, 2016

2.16 Normas nuevas, pero aún no efectivas (Continuación)

Un resumen de las Normas emitidas que la compañía razonablemente prevé que resultarán aplicables en el futuro son las siguientes:

NIIF 9 Instrumentos financieros:

La NIIF 9 emitida en noviembre de 2009 introduce nuevos requerimientos para la clasificación y medición de activos financieros. La NIIF modificada en octubre de 2010 incluye los requerimientos para la clasificación y medición de pasivo financiero y para su baja.

Los principales requerimientos de la NIIF 9 se describen a continuación

La NIIF 9 requiere que todos los activos financieros reconocidos que estén dentro del alcance de NIC 39, *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* sean medidos posteriormente a costo amortizado o a valor razonable. Específicamente, las inversiones de deuda en un modelo de negociación cuyo objetivo es cobrar los flujos de efectivo contractuales y que tengan flujo de efectivo contractual que sean exclusivamente pagos de capital e intereses sobre el capital en circulación generalmente se miden a costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Todas las

demás inversiones de deuda y capital se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Adicionalmente, bajo NIIF 9, las compañías pueden hacer la elección irrevocable de presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de capital (que no es mantenida con fines de negociación) en otras partidas de la utilidad integral, con ingresos por dividendos generalmente reconocidos en la (pérdida) utilidad neta del año.

El efecto más significativo de la NIIF 9 con respecto a la clasificación y medición de activos financieros se relaciona con el tratamiento contable de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero (designado como a valor razonable a través de resultados) atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de dicho pasivo. Específicamente, bajo la NIIF 9, para los pasivos financieros designados como a valor razonable a través de resultados, el monto de los cambios en el valor razonable del pasivo financiero que es atribuible al cambio en el riesgo de crédito de dicho pasivo se presenta bajo otros resultados integrales, salvo que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo dentro de otros resultados integrales creara o incrementara una discrepancia contable en el estado de resultados.

Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo de crédito del pasivo financiero no se reclasifican posteriormente al estado de resultados. Anteriormente, conforme a la NIC 39, el monto completo en el cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable a través de la utilidad o pérdida se presentó en el estado de resultados.

NIC 16 y NIC 38 Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización

No es apropiado un método de depreciación que se base en los ingresos de actividades ordinarias que se generan en una actividad que incluye el uso del activo. Una entidad aplicará esas modificaciones de forma prospectiva a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016. Se permite su aplicación anticipada.

(2) Políticas contables significativas (Continuación)

2.15 Normas nuevas, pero aún no efectivas (Continuación)

NIIF 15 Ingresos de contrato con clientes

Con entrada en vigencia a partir de enero de 2018, la NIIF 15 establece el nuevo modelo de reconocimiento de ingresos derivados de contratos con clientes. Presenta de forma integrada todos los requerimientos aplicables y sustituirá a las normas y la NIC 11 Contrato de Construcción, así como interpretaciones del IFRIC relacionadas.

En el principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes en un importe que refleja la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de cinco pasos para contabilizar el ingreso:

1. Identificar el contrato con el cliente
2. Identificar las obligaciones de ejecución en el contrato,
3. Determinar el precio de transferencia
4. Distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato,
5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular se ha trasferido al cliente. Se incluye otros lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La administración considera que la adopción de la NIIF 15, no implica cambios cualitativos importantes, por lo que su efecto cuantitativo no sería relevante.

2.15 Normas nuevas, pero aún no efectivas *(Continuación)*

Otra norma emitida pero que aún no se encontraba en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía y que la gerencia de la Compañía prevé que no le serán aplicables en el futuro,

NIIF 14 Cuentas reguladas diferidas

Con vigencia a partir del 1 de enero de 2016, trata sobre la contabilización de algunos saldos que se desprenden de actividades con tasas reguladas y es aplicable a aquellas entidades que son adoptantes de la NIIF 1 por primera vez

NIIF 16 Arrendamientos

Define un contrato de arrendamiento como un contrato que otorga al cliente (arrendatario) el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Una empresa evalúa si un contrato contiene un arrendamiento sobre la base de si el cliente tiene el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo.

(2) Políticas contables significativas *(Continuación)*

2.15 Normas nuevas, pero aún no efectivas *(Continuación)*

NIC 12 Modificación Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Cuando una entidad evalúa si estarán disponibles las ganancias fiscales contra las cuales se pueda utilizar una diferencia temporaria deducible, considerará si la legislación fiscal restringe las fuentes de las ganancias fiscales contra las que pueda realizar deducciones en el momento de la reversión de esa diferencia temporaria deducible. Si la legislación fiscal no impone estas restricciones, una entidad evaluará una diferencia temporaria deducible en combinación con todas las demás.

NIC 12 Modificación Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas

Sin embargo, si la legislación fiscal restringe el uso de pérdidas para ser deducidas contra ingresos de un tipo específico, una diferencia temporaria deducible se evaluará en combinación solo con las del tipo apropiado.

La administración de la Compañía, estima que la adopción de normas, enmiendas e interpretaciones, antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

2.17 Gestión de capital

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la Compañía. Los objetivos de la Compañía en relación con la gestión del capital son el proteger o garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los accionistas.

La Compañía maneja su estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no involucre un riesgo en su capacidad de pagar sus cuentas por pagar u obtener un rendimiento adecuado para sus accionistas.

(3) Administración del riesgo

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional
- Riesgo de contraparte

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que se presente como resultado una pérdida financiera para éste. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes.

(3) Administración del riesgo

(3) Administración del riesgo (Continuación)

Este riesgo es monitoreado por parte de la gerente general mediante un seguimiento de la cartera de clientes y su recuperación respectiva, así como, mediante la revisión y aprobación de los flujos de fondos y conciliaciones del efectivo.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desventajosa para la Compañía.

La política que mantiene la Compañía es contar con la suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones. Este riesgo es monitoreado por parte del gerente general mediante los flujos de fondos y los vencimientos de las cuentas por pagar. El riesgo de liquidez es bajo ya que las ventas se realizan de manera directa con un plazo de 30 a 45 días a través canales de distribución como la Preventa con créditos que garantizan liquidez semanalmente.

Riesgo de mercado

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA., se encuentra dentro de un mercado donde las personas o empresas pueden encontrar una gran diversidad de servicios de compra o venta de inmuebles ofrecidos por otras compañías.

- **Riesgo de tipo de cambio**

La Compañía no está expuesta al riesgo de tipo de cambio dada la naturaleza de sus operaciones, las que involucran transacciones únicamente en dólares de los Estados Unidos de América.

- **Riesgo de tasa de interés**

El riesgo de la tasa de interés de los flujos de efectivo y el riesgo de la tasa de interés del valor razonable son los riesgos de que los flujos de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en las tasas de interés del mercado donde se opera.

Riesgo operacional

- El riesgo operacional es el riesgo de pérdida derivado de disfunciones o fallos en personal, sistemas, procesos internos, o bien producido por circunstancias externas. La estimación de los riesgos mediante la interpretación directa que los expertos en los procesos hacen de éstos. Esta valoración requiere un conocimiento muy profundo de los procesos que se desarrollan en una compañía, y el diagnóstico de la situación del riesgo comienza desde el levantamiento de procesos (qué procesos existen, de qué se componen, qué factores intervienen, etc.), pasando por el levantamiento de riesgos (a partir de los procesos, qué riesgos pueden existir en los mismos, teniendo en cuenta que la cadena de valor consiste en lo analizado en el primer paso...) y culminando en la aplicación de factores mitigantes y desarrollo de planes de acción.

Además, se presenta una herramienta de autogestión recurrente que son los CAE (Cuestionarios de autoevaluación) que permiten valorar de manera cualitativa la situación frente a nuevos riesgos sin la necesidad de recurrir a factores externos a la entidad.

(3) Administración del riesgo (Continuación)

Riesgo Ambiental

Dentro de los diferentes tipos de riesgos a los que puede estar sometida la actividad de una empresa, se encuentran los riesgos ambientales, estos riesgos tienen cada vez más relevancia para la sociedad pues, de su reducción o eliminación depende poder garantizar una adecuada calidad del entorno, elemento fundamental hoy en día.

De conformidad con lo establecido en el Art. 19 de la ley de Gestión Ambiental, las obras públicas, privadas o mixtas y los proyectos de inversión públicos o privados que puedan causar impactos ambientales, deben previamente a su ejecución ser calificados por los organismos descentralizados de control, conforme el Sistema Único de Manejo Ambiental.

(4) **Estimaciones y juicios contables críticos**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los

Importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes.

Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a período subyacente.

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:

4.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre del período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

4.2. Vida útil de propiedad, maquinaria, mobiliario, vehículos y equipos

Como se describe en la Nota 2.6, la Compañía revisa la vida útil estimada de mobiliario, vehículos y equipos al final de cada período anual. Durante el período financiero, la administración determinó que la vida útil es adecuada en relación a los beneficios futuros esperados.

(5) **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

Efectivo y equivalentes de efectivo	2019	2018
Caja	US\$ 1.114,50	1.031,05
Instituciones financieras públicas	-	-
Instituciones financieras privadas	-	-
Instituciones financieras Exterior	-	-
	US\$ <u>1.114,50</u>	<u>1.031,05</u>

(6) **Activos financieros**

Un detalle de activos financieros al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

Activos financieros	2019	2018
De actividades ordinarias que no generen intereses		
Cuentas y documentos a cobrar a terceros	-	-
Clientes	-	-
Documentos por Cobrar	-	-
Provisión Incobrables	-	-
Deterioro de Cartera	-	-
Otras cuentas por cobrar		
Anticipos al personal	-	-
Personal varios	-	-
Garantía	-	-
Anticipo Proveedores Nacionales	-	-
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	24.832,00	28.904,00
US\$	<u>24.832,00</u>	<u>28.904,00</u>

(7) **Activos por impuestos corrientes**

Un detalle de activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

Activos por impuestos corrientes	2019	2018
Credito tributario a favor de la empresa (IVA)	US\$ -	-
Credito tributario a favor de la empresa (IR)	3.552,00	1.952,00
Impuesto a la salida de divisas	-	-
Anticipo de impuesto a la renta	7.380,57	5.935,86
US\$	<u>10.932,57</u>	<u>7.887,86</u>

(8) **Propiedad, maquinaria, vehículos muebles y equipos**

Un detalle del movimiento de propiedad, maquinaria, vehículos, muebles y equipos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

Propiedad planta y equipo	2019	2018
Terreno	US\$ -	-
Naver, aeronaves, barcas	-	-
Reparaciones y Adecuaciones en Curso	-	-
Edificios	264.514,30	252.088,82
Maquinaria y Equipo	10.435,75	10.435,75
Vehículos	-	-
Equipo de computación	-	-
Equipos de Oficina	-	-
Muebles y Enseres	-	-
Repuestos y herramientas	-	-
	<u>274.950,05</u>	<u>262.524,57</u>
(-) Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	(182.689,14)	(170.026,56)
US\$	<u>92.260,91</u>	<u>92.498,01</u>

El movimiento de la propiedad, maquinaria, vehículos, muebles y equipos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

MOVIMIENTO DE COSTO HISTORICO

MOVIMIENTO DEL COSTO HISTORICO

		Terreno	Edificios	Maquinaria y Equipos	Total
Saldo al 31-dic-2018	US\$	-	252.088,82	10.435,75	262.524,57
Adiciones		-	12.425,48	-	12.425,48
Transferencia		-	-	-	-
Venta		-	-	-	-
Reingresos		-	-	-	-
Ajustes		-	-	-	-
Saldo al 31-dic-2019	US\$	-	264.514,30	10.435,75	274.950,05

El movimiento de la propiedad, maquinaria, vehículos, muebles y equipos al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

EL MOVIMIENTO DE LA DEPRECIACION ACUMULADA

MOVIMIENTO DE DEPRECIACION ACUMULADA

		Terreno	Edificios	Maquinaria y Equipos	Total
Saldo al 31-dic-2018	US\$	-	(161.590,95)	(8.435,61)	(170.026,56)
Gastos del periodo		-	(11.619,00)	(1.043,58)	(12.662,58)
Efecto valor residual		-	-	-	-
Venta de bienes		-	-	-	-
Reingreso de Bienes		-	-	-	-
Ajustes		-	-	-	-
Saldo al 31-dic-2019	US\$	-	(173.209,95)	(9.479,19)	(182.689,14)

(9) **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Un detalle de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, al 31 de diciembre de 2019 y 2018, es como sigue:

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores nacionales	US\$	5.004,05	6.183,17
Proveedores del exterior		-	-
Otras cuentas por pagar		-	-
Anticipo de Clientes		-	-
Acreedores varios servicios		429,39	515,14
Acreedores varios bienes		-	-
ISD		-	-
Tarjetas de crédito por pagar		-	-
Sueldos		-	-
Dividendos accionistas		-	-
	US\$	<u>5.433,44</u>	<u>6.698,31</u>

(10) **Otras obligaciones corrientes**

Un detalle de otras obligaciones corrientes al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Otras obligaciones corrientes		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Con la administracion tributaria	US\$	-	-
Impuesto a la renta por pagar		130,74	507,29
Con el IESS		172,80	172,80
Por beneficios de ley a empleados		-	-
Participacion trabajadores por pagar		-	-
	US\$	<u>303,54</u>	<u>680,09</u>

(11) **Impuesto a la renta reconocido en los resultados** (Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto trabajadores US\$	594,26	2.305,88
15% Participación a trabajadores	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>594,26</u>	<u>2.305,88</u>
Partidas conciliatorias:		
Ingresos exentos		
Gastos no deducibles	-	-
Gastos no deducibles ingresos exentos		
Jubilación patronal		
Utilidad	<u>594,26</u>	<u>2.305,88</u>
Impuesto a la renta causado 22%	<u>130,74</u>	<u>507,29</u>
Anticipo mínimo determinado	-	-
Impuesto a la renta causado US\$	<u><u>130,74</u></u>	<u><u>507,29</u></u>

(12) **Instrumentos financieros**

Categorías de instrumentos financieros. - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y bancos (nota 5)	1.114,50	1.031,05
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (nota 6)	24.832,00	28.904,00
Pasivo financiero medidos al costo		
Cuentas por pagar comerciale y otras cuentas por pagar (nota 9)	5.433,44	6.698,31
Obligaciones financieras	-	-

(13) **Patrimonio**

Capital suscrito o asignado

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de US \$50.000,00

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Patrimonio		2019	2018
Capital suscrito o asignado	US\$	2.000,00	2.000,00
Reserva legal		400,00	400,00
Reserva de capital		10.792,86	10.792,86
Aporte futuras capitalizaciones		-	-
Ganancias acumuladas		110.861,97	109.063,38
Ganancia neta del ejercicio		463,52	1.798,59
Perdida actuarial		-	-
	US\$	<u>124.518,35</u>	<u>124.054,83</u>

(14) **Ingresos de actividades ordinarias**

Un detalle de los ingresos ordinarios de la compañía al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Venta de bienes producidos y no producidos		2019	2018
Ventas 0%	US\$	-	-
Ventas 12%		-	-
Descuento en ventas		-	-
Prestación de servicios			
Arrendamientos		51.000,00	51.600,00
Otros ingresos		-	-
	US\$	<u>51.000,00</u>	<u>51.600,00</u>

(15) **Gastos por su naturaleza**

Un detalle de los gastos por su naturaleza al 31 de diciembre de 2019, es como sigue:

Gastos administrativos	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos, salarios y demas remuneraciones	US\$ 9.600,00	9.600,00
Aportes a la seguridad social	1.166,40	1.166,40
beneficios sociales e indemnizaciones	-	-
Jubilación patronal y desahucio	-	-
Honorarios, y dietas a personas naturales	-	2.678,57
Seguros y reaseguros	19.762,01	18.415,38
Agua energía, luz, telecomunicaciones	201,22	168,85
Impuestos, contribuciones y otros	3.343,71	2.664,69
Materiales y suministros	68,89	23,10
Depreciaciones	12.662,58	11.682,58
Vigilancia	-	-
Otros gastos	3.033,62	686,01
Mantenimientos	567,31	2.208,54
Gasto impuesto a la renta (activo -pasivo diferido)	-	-
	US\$ <u>50.405,74</u>	<u>49.294,12</u>

(16) **Aspectos tributarios**

De acuerdo a las disposiciones tributarias vigentes, la facultad de determinación de la obligación tributaria por parte de la administración tributaria caduca en tres años contados desde la fecha de la declaración y en seis años contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no hubieren declarado en todo o en parte.

Principales reformas tributarias

Mediante suplemento de registro oficial No 652 del 18 de diciembre de 2015, se publica la Ley de Orgánica de Incentivos para asociaciones Público – Privadas y la Inversión Extranjera, un resumen de las principales reformas que se presenta para el año 2016, es como sigue:

Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Impuesto a la renta

Ingresos Exentos

- Se consideran ingresos exentos a los rendimientos financieros que obtengan las sociedades en inversiones mayores de un año.
- Las rentas originadas en títulos representativos de obligaciones de 360 días calendario o más emitidos para el financiamiento de proyectos públicos desarrollados en asociación público – privada y en las transacciones que se practiquen respecto de los referidos títulos. Este beneficio no se aplica en operaciones entre partes relacionadas.

- Las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en el Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, realizadas en bolsas de valores ecuatorianas, hasta por un monto anual de una fracción básica gravada con tarifa cero del pago del impuesto a la renta.
- Exoneración del impuesto a la renta en desarrollo de proyectos públicos en asociación público – privado por el plazo de diez años a partir del primer año de aprobación, así mismo los dividendos y utilidades.

Pagos al exterior

No sujetos a retención:

- Los pagos originados en financiamiento externo a instituciones financieras del exterior, legalmente establecidas como tales, o entidades no financieras especializadas calificadas por los entes de control correspondientes en el Ecuador; así como los intereses de créditos externos conferidos de gobierno a gobierno o por organismos multilaterales. En estos casos, los intereses no podrán exceder de las tasas de interés máximas referenciales fijadas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera a la fecha del registro del crédito o su novación; y si de hecho las excedieren, para que dicha porción sea deducible, se deberá efectuar una retención en la fuente equivalente a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades sobre la misma.

(16) Aspectos tributarios (Continuación)

En los casos de intereses pagados al exterior no contemplados en el inciso anterior, se deberá realizar una retención en la fuente equivalente a la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades, cualquiera sea la residencia del financista.

La falta de registro de las operaciones de financiamiento externo, conforme a las disposiciones emitidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera, determinará que no se puedan deducir los costos financieros del crédito.

Ingresos de no residentes

- Para el caso de transacciones realizadas en bolsas de valores del Ecuador el impuesto contemplado será retenido en la fuente de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento.
- Dicha sociedad no será sustituta del contribuyente cuando la transacción se hubiese realizado en bolsas de valores del Ecuador.
- Cuando se enajenan derechos representativos de capital de una sociedad no residente en el Ecuador que es propietaria directa o indirectamente de una sociedad residente o establecimiento permanente en el Ecuador; se entenderá producida la enajenación indirecta siempre que hubiere ocurrido de manera concurrente lo siguiente:

Pagos al exterior (Continuación)

1. Que en cualquier momento dentro del ejercicio fiscal en que se produzca la enajenación, el valor real de los derechos representativos de capital de la sociedad residente o establecimiento permanente en Ecuador representen directa o indirectamente el 20% o más del valor real de todos los derechos representativos de la sociedad no residente en el Ecuador.

2. Que, dentro del mismo ejercicio fiscal, o durante los doce meses anteriores a la transacción, la enajenación o enajenaciones de derechos representativos de capital de la sociedad no residente, cuyo enajenante sea una misma persona natural o sociedad o sus partes relacionadas, correspondan directa o indirectamente a un monto acumulado superior a trescientas fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta de personas naturales. Este monto se ampliará a mil fracciones básicas desgravadas de impuesto a la renta de personas naturales, cuando dicha transacción no supere el 10% del total del capital accionario.

Lo referido en los numerales 1 y 2 anteriores no aplicará si existe un beneficiario efectivo que sea residente fiscal del Ecuador o cuando la sociedad que se enajena sea residente o establecida en un paraíso fiscal o

(16) Aspectos tributarios (Continuación)

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA.

jurisdicción de menor imposición, en los términos establecidos en el Reglamento.”

Impuesto a la Salida de Divisas

“Exenciones en la Ejecución de Proyectos Públicos en Asociación Público-Privada.

Están exentos del impuesto a la salida de divisas los pagos al exterior que efectúen las sociedades que se creen o estructuren para el desarrollo y ejecución de proyectos públicos en asociación público-privada, que cumplan con los requisitos fijados en la ley que regula la aplicación de los incentivos de las APP, cualquiera sea el domicilio del receptor del pago:

1. En la importación de bienes para la ejecución del proyecto público, cualquiera sea el régimen de importación empleado.

2. En la adquisición de servicios para la ejecución del proyecto público.

3. Los pagos efectuados por la sociedad a los financistas del proyecto público, incluido el capital, interés y comisiones, siempre que la tasa de interés pactada no supere la tasa referencial a la fecha de registro del crédito. El beneficio se extiende a los créditos subordinados, siempre que la sociedad prestataria no se encuentre en situación de subcapitalización de acuerdo con el régimen general.

4. Los pagos efectuados por la sociedad por distribución de dividendos o utilidades a sus beneficiarios, sin perjuicio de donde tengan su domicilio fiscal.

5. Los pagos efectuados por cualquier persona o sociedad en razón de la adquisición de acciones, derechos o participaciones de la sociedad estructurada para la ejecución de un proyecto público en la modalidad de asociación público-privada o por transacciones que recaigan sobre títulos representativos de obligaciones emitidos para el financiamiento del proyecto público.

Para la aplicación de las exenciones previstas en este artículo únicamente se deberá presentar la correspondiente declaración, según el régimen general, acerca de que la operación se encuentra exenta.

(17) **Contingencias**

Al 31 de diciembre de 2019 de acuerdo con la administración de la Compañía no mantiene contingencias que deban ser provisionadas o reveladas.

(18) **Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de este informe no se han presentado eventos subsecuentes que afecten a la presentación de los estados financieros.

(19) **Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros individuales de INMOBILIARIA CATALINA INCAT CIA.LTDA. por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 serán aprobados de manera definitiva en junta de accionistas de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías y Valores del Ecuador.

.....
Raul Bader Nazrallah
Gerente General

.....
Veronica Grijalva
Contadora General