INMOBILIARIA CATALINA INCAT CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(En dólares Americanos)

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA CATALINA INCAT CÍA. LTDA. Es una Empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 2 de Agosto de 1979, inscrita en ei Registro Mercantil, Notaría décimo segunda del cantón Quito con fecha 23 de octubre del 1979.

OBJETO SOCIAL: La empresa se dedicará a la compra, venta, alquiler, y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

PLAZO DE DURACIÓN: 50 años contados a partir de la fecha de la reactivación y prorroga inscrita en el Registro Mercantil el 09 de septiembre del 2002.

DOMICILIO PRINCIPAL DE LA EMPRESA: Calle Venezuela N1-65 y Bolívar Quito - Ecuador

DOMICILIO FISCAL: En la ciudad de Quito con RUC: 1790424545001. **AUMENTO DE**

CAPITAL:

Con escritura del 12 de Agosto del 2002 de la Notaría vigésima tercera, e inscrita en el Registro Mercantil, el 09 de septiembre del 2002, bajo el No. 3071, tomo 133, según la resolución No. 02.Q.IJ.3231 de la Superintendencia de Compañías de 09 de septiembre del 2002, se registra el aumento de capital con aporte de los Socios, el nuevo capital es de US$. 2.000,00 dividido en 2000 participaciones de un dólar ($1,00) cada una.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

2.1. Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades **(NIIF para la PYMES),** adoptadas por la Superintendencia de Compañías. Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes **estados** financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General

• Principios, políticas contables y criterios de valoración, se resumen principios contables y criterios de valoración de los activos más significativos aplicados en la preparación de los Estados Financieros del ejercicio 2013.

• De forma que muestre la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios en e) patrimonio neto y de los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.

Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2013 fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 17 de marzo del 2014.
Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF para PYMES".

3. *PRINCIPIOS, POLÍTICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN*

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2013, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

3.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, otras inversiones de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo *y* equivalentes del efectivo. El saldo al 31 de Diciembre del 2013 es de US$. 1510.29

3.2. Activos Financieros

3.2.1. Clasificación

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados, b) Activos financieros disponibles para la venta), c) Mantenidos hasta el vencimiento, d) Documentos y cuentas por cobrar comerciales

La clasificación depende del propósito con eí que se adquirieron los activos financieras. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de reconocimiento.

- **Documentos y Cuentas por Cobrar**

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por perdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando tas ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 90 días, lo que

está en línea con la práctica de mercado, cuyo saldo al 31 de Diciembre del 2013 es de: US$.6.728, 80

3.3. Propiedad Planta y Equipo

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

Los cargos anuates en concepto de depreciación cíe ios activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a ios porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de ta vida útil estimada de los diferentes elementos):

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como extemos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

El saldo ai 31 de Diciembre del 2013 es de: 133.038,60

3.4. Cuentas por pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no comentes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado. Cuyo saldo al 31 de Diciembre del 2013 es de: US$. 45.309.47

3.5. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con fas aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con habilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones. Durante el 2013 los ingresos fueron: US$.37.680, 00

3.6. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos tos gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

Se refiere al siguiente detalle:

Gastos de Administración	US$.	19.317,35
Gastos de Ventas		764,13
	TOTAL	20.081.48

3.7. Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

3.8. Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

* Actividades **Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

• Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.

* Actividades de financiación: actividades que producen cambios en e! tamaño y
composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

• Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

3.9. Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarías que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

4. GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a determinados riesgos que gestiona mediante la aplicación de sistemas de identificación, medición, limitación de concentración y supervisión,

Entre los principios de buena administración destacan los siguientes:

* Cumplir estrictamente con todas las normas aprobadas y divulgadas por el Presidente y Gerente

- Se definen políticas de conocimiento técnico y capacidades suficientes para asegurar una gestión eficaz a favor del cliente, minimizando el riesgo de control interno, financieros y ante las entidades de control.
- Se desarrollan y aplican control de calidad necesario para asegurar que las operaciones se realizan según las políticas, normas y procedimientos establecidos.

Los principales riesgos de la empresa se derivan del desarrollo de su propia actividad y dentro de ésta, los principales aspectos a destacar son:

- Política de calidad: Para garantizar la calidad de nuestros servicios la empresa cuenta con un sistema de control interno, por parte de la junta de accionistas, cumpliendo con los estándares de ética, normas de general aceptación.

- Política Jurídica: En relación con los conflictos que pudieran surgir en relación con la actividad de la empresa, con los diversos agentes del mercado, laboral, tributario, es práctica habitual mantener una línea de solución a los conflictos por medio de la mediación.

- **Política de seguros:** La empresa mantiene una política de seguros de responsabilidad civil y todo riesgo, al mismo tiempo se encuentran aseguradas las oficinas e inmuebles.

APROBACIÓN DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales están extendidas en 5 hojas.

/GERENTE	CONTAI
RAÚL BADER NAZRALLAH	VERÓNICA GRIJALVA CEVALLOS