

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 15-01-00000015 del 13 de julio del 2017, y se inscribió en el Registro Mercantil con el N° 2334 bajo Repertorio N° 30017 de la provincia del Guayas, con fecha 11 de Julio del 2017. Su actividad económica es desarrollada en la Provincia del Guayas Cantón Guayaquil Ciudadela s/n Avenida Barcelona N° 17 Mza 263.

El objeto social de la Compañía es dedicarse al Compra Venta Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles Propios o Arrendados.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 03 de diciembre del 2018, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para Pymes vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y

estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

En caso de aplicar NIIF para Pymes

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han realizado mejoras a las normas existentes, de las cuales La Compañía. Entre las reformas más importantes y de aplicación obligatoria, describimos a continuación las siguientes:

Norma	Tipo de cambio
Sección 10	Aplicación por cambio de política contable, sobre revalúo, se hará de forma prospectiva.
Sección 17	Opción para utilizar el modelo de revaluación; costo de piezas de sustitución; entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supere los 10 años.
Sección 29	Se alinea con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 35	Se permite usar la Sección 35 por más de una vez; incorpora una opción para permitir que las entidades usen el valor razonable, sobre un evento como costo atribuido; y, otros.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, se encuentra en proceso de evaluación, sobre los impactos de la adopción por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, concluyo que no existen impactos a considerar por las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017.

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, determino que existe un impacto significativo por la adopción de las enmiendas y mejoras a las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017, por revaluar las propiedades, planta y equipos.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de La Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo, comprende el dinero en caja, los depósitos a la vista en instituciones financieras, inversiones de bajo riesgo convertibles hasta 90 días, los cuales son de libre disponibilidad.

2.4 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

En caso de aplicar NIIF para Pymes

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "instrumentos de deuda a costo amortizado" e "instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "pasivos al costo amortizado" y "compromisos de préstamos al costo menos deterioro". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

2.5 Inventarios

Comercial

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos comercializados comprende el costo de adquisición, impuestos no recuperables y otros costos incurridos para recibir los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, *netos de descuentos atribuibles a los inventarios*.

El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su comercialización y los necesarios para llevar a cabo la venta.

2.6 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos cuando se transfiere el riesgo y beneficio de los bienes.

2.7 Gastos

INMOBILIARIA IN-LOA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo).

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>VARIACION</u>
Efectivo y equivalente de efectivo	94,744.30	(94,744.30)
	389,490.03	(294,745.73)

4. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>VARIACION</u>
Otras cuentas por cobrar	\$ 210,436.25	\$ (210,436.25)
	\$ 210,436.25	\$ (210,436.25)

5. INVENTARIO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>VARIACION</u>
Inventario (Terreno)	\$ 585,935.08	\$ 585,935.08
	\$ 585,935.08	\$ 585,935.08

6. PASIVO CORRIENTE

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>VARIACION</u>
Impuesto a la renta	\$ 2,111.86	\$ 2,111.86
Otras cuentas por pagar	\$ 23.62	\$ 23.62
	\$ 2,135.48	\$ 2,135.48

7. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>VARIACION</u>
Venta de Bienes	\$ 405,342.50	\$ (405,342.50)
	\$ 405,342.50	\$ (405,342.50)

INMOBILIARIA IN-LOA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

8. COSTO DE VENTA, GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

INMOBILIARIA IN-LOA S.A.
ESTADOS DE COSTOS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

COSTOS Y GASTOS

Composición

		2017
COSTO DE VENTA		
COSTO DE VENTA	\$	405,342.50
Total de Costo y Gastos Operacionales	\$	405,342.50

9. ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA IN-LOA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017

(Expresados en dólares de E.U.A.)

		2017
Activos		
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalente de Efectivo	\$	94,744.30
Crédito a Favor Ret Fte	\$	1,968.75
Cuentas por cobrar Accionistas	\$	208,467.50
Inventario	\$	585,935.08
Total Activos Corrientes	\$	891,115.63
Total de Activos	\$	891,115.63
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos Corrientes		
Obligaciones con la Administración	\$	23.62
Impuesto a la Renta a Pagar del Ejercicio	\$	2,111.86
Total de Pasivos Corrientes	\$	2,135.48
Patrimonio	\$	888,980.15
Total Pasivos Y Patrimonio	\$	891,115.63

INMOBILIARIA IN-LOA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

INMOBILIARIA IN-LOA S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

		2017
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Prestaciones Locales de Servicios	\$	405,342.50
Total de Ingresos de Actividades ordinarias	\$	405,342.50
Costo de Venta		
Inventario Inicial	\$	980,000.00
Compras	\$	394,064.00
Inventario Final	\$	(585,935.08)
Gastos Administrativos		
Suministros, Materiales	\$	78,874.43
Mantenimiento y Reparación	\$	8,400.00
Impuestos, Contribuciones y Otros	\$	7,656.61
IVA al Gasto	\$	2,460.93
Otros Gastos de Bienes	\$	0.00
Otros Gastos de Servicios	\$	5,705.45
Total de Gastos Operacionales	\$	103,097.42
PERDIDA DEL EJERCICIO	\$	-91,819.84
Resultado Integral del Año	\$	-91,819.84

INMOBILIARIA IN-LOA S.A.
PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

		2017
Capital	\$	980,800.00
RESULTADOS ACUMULADOS	\$	
Perdida de Año Presente	\$	-91,819.85
Perdida de Años Presentes	\$	
TOTAL PATRIMONIO	\$	888.980,15 *

INMOBILIARIA IN-LOA S.A
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	94744.30
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	94744.30
Clases de cobros por actividades de operación	405342.50
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	405342.50
Clases de pagos por actividades de operación	-1083097.42
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-1083097.42
Otras entradas (salidas) de efectivo	772499.22
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	94744.30
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	-
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	94744.30
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-91819.84
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	186564.14
(Incremento) disminución en inventarios	-585935.08
(Incremento) disminución en otros activos	-210436.25
Incremento (disminución) en otros pasivos	982935.47
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	94744.30

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.



ING.COM. MARIA DE LOURDES MACAS
CONTADORA
CPA. R.P. Nº 21744