

CONSORCIO INMOBILIARIO LOAYZA LOINCON SA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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. 201907010027P00570 del 25 de Febrero del 2019, y se inscribió en el Registro Mercantil con el N° 1526 bajo Repertorio N° 1046 de la provincia del Oro, con fecha 14 de Marzo del 2019. Su actividad económica es desarrollada en la Provincia del Oro Cantón Machala

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 2019, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 10 de marzo del 2020, 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 2019 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.

CONSORCIO INMOBILIARIO LOAYZA LOINCON SA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

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 publicado enmiendas mejoras a las normas existentes, de las cuales La Compañía no las ha adoptado con anticipación. 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

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).

CONSORCIO INMOBILIARIO LOAYZA LOINCON SA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	-	<u>VARIACION</u>
Efectivo y Equivalente al Efectivo	\$ 2,487.37	-	\$ 2,487.37
	<u>\$ 2,487.37</u>		<u>\$ 2,487.37</u>

4. ACTIVOS PAGADOS POR ANTICIPADO

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	-	<u>VARIACION</u>
SOLCA	\$ 7,500.00	-	\$ (7,500.00)
	<u>\$ 7,500.00</u>		<u>\$ (7,500.00)</u>

5. INVENTARIO

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	-	<u>VARIACION</u>
Inventario (Terreno)	\$ 2,728,973.00	-	\$ (2,728,973.00)
	<u>\$ 2,728,973.00</u>		<u>\$ (2,728,973.00)</u>

6. PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS Y OTROS

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	-	<u>VARIACION</u>
ACCIONISTAS POR PAGAR	\$ 866,006.68	-	\$ 866,006.68
CUENTAS POR PAGAR	<u>\$ 371,467.23</u>		<u>\$ 371,467.23</u>
	<u>\$ 1,237,473.91</u>		<u>\$ 1,237,473.91</u>

OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	-	<u>VARIACION</u>
CON LA ADMINISTRACION	\$ (486.46)	-	\$ 486.46
	<u>\$ (486.46)</u>		<u>\$ 486.46</u>

OBLIGACIONES FINANCIERAS

INSTITUCIONES FINANCIERAS CORRIENTE	\$ 361,277.22	-	\$ 361,277.22
	<u>\$ 361,277.22</u>		<u>\$ 361,277.22</u>

CONSORCIO INMOBILIARIO LOAYZA LOINCON SA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

7. PASIVO NO CORRIENTE
OBLIGACIONES FINANCIERAS

<u>Composición</u>	<u>2019</u>	<u>VARIACION</u>
INSTITUCIONES FINANCIERAS NO CORRIENTE	\$ 1,138,722.78	\$ 1,138,722.78
	<u>\$ 1,138,722.78</u>	<u>\$ 1,138,722.78</u>

8. ESTADOS FINANCIEROS

CONSORCIO INMOBILIARIO LOAYZA LOINCON SA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
DICIEMBRE 31,2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2019

Activos

Activos Corrientes

Efectivo y equivalente de Efectivo	\$	2,487.37
Credito a Favor Ret Fte		
Inventario	\$	2,728,973.00
Pagos Por Anticipado	\$	7,500.00
Total Activos Corrientes	\$	2,738,960.37
Total de Activos	\$	2,738,960.37

Pasivos y Patrimonio

Pasivos Corrientes

Obligaciones con la Administracion	\$	486.46
Cuentas Por Pagar Accionistas	\$	866,006.68
Otras No Relacionadas	\$	371,467.23
Instituciones Financieras	\$	361,277.22
Pasivos No Corrientes	\$	1,138,722.78
Instituciones Financieras	\$	1,138,722.78
Total de Pasivos Corrientes	\$	2,737,960.37
Patrimonio	\$	1,000.00

Total Pasivos Y Patrimonio \$ **2,738,960.37**

CONSORCIO INMOBILIARIO LOAYZA LOINCON SA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

CONSORCIO INMOBILIARIO LOAYZA LOINCON SA
PATRIMONIO
DICIEMBRE 31,2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

		2019
Capital	1,000.00	
RESERVAS		
Reserva Legal		
Reserva Facultativas		
RESULTADOS ACUMULADOS		
Utilidad del Ejercicio		
TOTAL PATRIMONIO	1,000.00	

CONSORCIO INMOBILIARIO LOAYZA LOINCON SA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO INDIRECTO
DICIEMBRE 31,2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

FLUJO DE EFECTIVO 2019 NIIF

1 INGRESOS EN EFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES

VENTAS	-	
DISMINUCION CXC	-	
CREDITO IVA	-	
OBLIGACIONES POR PAGAR	1,237,960.37	
OTROS ACTIVOS	(7,500.00)	
TOTAL COBRO CLIENTES		1,230,460.37

2 DESEMBOLSO EN EFECTIVO A COSTO DE VENTAS

COSTO DE VENTAS	-	
INVENTARIO	(2,728,973.00)	
COSTOS Y GASTOS	-	
IMPUESTOS		
TOTAL PAGO DESEMBOLSOS		(2,728,973.00)
OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION		1,500,000.00
OBLIGACIONES FINANCIERAS	1,138,722.78	
IMPUESTO POR PAGAR		
OTRAS OBLIGACIONES	361,277.22	
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO		1,487.37

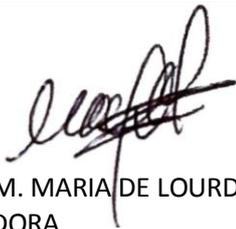
METODO DIRECTO		
EFFECTIVO RECIBIDO DE CLIENTES	1,230,460.37	

CONSORCIO INMOBILIARIO LOAYZA LOINCON SA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2019
(Expresados en dólares de E.U.A.)

EFFECTIVO PAGADO POR:		
COSTO DE VENTAS	(2,728,973.00)	
PAGOS	1,500,000.00	
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(1,228,973.00)	1,487.37
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
CAPITAL	1,000.00	
RESERVAS FACULTATIVA		
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		1,000.00
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		1,487.37
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		1,000.00
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO		2,487.37
EFFECTIVO AL INICIO DE AÑO		-
EFFECTIVO AL FINAL DE AÑO		2,487.37

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 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. N° 21744