

## **INMOBILIARIA LEOCAR S.A.**

**Políticas contables y notas explicativas a los estados financieros para el año que termina el 31 de Diciembre de 2016.**

### **1. Información general**

INMOBILIARIA LEOCAR S.A. es una sociedad de anónima radicada en el Ecuador. El objeto social de la compañía es principalmente la realización de actividades de **COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES**, de acuerdo a lo señalado en el Registro Único de Contribuyentes.

### **2. Bases de elaboración**

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad según el requerimiento establecido por la Superintendencia de Compañías. La presentación de los estados financieros de acuerdo con la *NIIF para las PYMES* exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

### **3. Políticas Contables**

#### *Bases de Medición*

Los Estados Financieros de **INMOBILIARIA LEOCAR S.A.** para su elaboración utilizaron la base contable de acumulación a excepción de lo relacionado con el estado de flujo de efectivo.

#### *Moneda Funcional y de Presentación*

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los Estados Financieros y las notas de la empresa se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

### *Instrumentos Financieros*

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. En caso de la compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos tales como efectivo, cuentas por cobrar, inversiones, cuentas por pagar y obligaciones financieras. En el momento inicial de su reconocimiento, los instrumentos financieros son medidos a su valor razonable, que normalmente es el precio de la transacción o la factura. La compañía determina la clasificación de los activos y pasivos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es permitido y apropiado, vuelve a evaluar esta clasificación al cierre de cada año.

### *Costos por préstamos*

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren.

### *Propiedades, planta y equipo*

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

### *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.

#### *Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar*

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

#### *Cuentas comerciales por pagar*

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los importes de las cuentas comerciales por pagar, denominados en moneda extranjera se convierten a la unidad monetaria (u.m.) usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extranjera se incluyen en otros gastos o en otros ingresos.

#### *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.

#### *Ingresos*

Los ingresos ordinarios se miden al valor razonable. El valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, tiene en cuenta el valor de cualquier descuento comercial, descuento por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados.

Se incluirán en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir.

Se excluirán de los ingresos de actividades ordinarias todos los valores recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre las ventas, impuestos sobre productos o servicios o impuestos sobre el valor añadido.

Los principales Ingresos de Actividades Ordinarias de **INMOBILIARIA LEOCAR S.A.** provienen de la venta de **Bienes inmuebles**.

### *Estados de Flujo de Efectivo*

**INMOBILIARIA LEOCAR S.A.** elabora trimestralmente un Estado de Flujos de Efectivo, utilizando el Método Directo, en el cual informa los flujo de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período, clasificándolos por actividades de operación, de inversión, y de financiación.

**Actividades de Operación.** Son las actividades que representan la principal fuente de ingresos de la empresa, así como otro tipo de actividad que no puede ser clasificada como inversión y financiación.

**Actividades de Inversión.** Corresponden a actividades de enajenación, adquisición o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

**Actividades de Financiación.** Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

### ***Aprobación de los estados financieros***

Estos estados financieros fueron aprobados por el Junta General Ordinaria de Accionistas y autorizados para su publicación el 11 de Abril del 2017.

### **NOTA 4.- EFECTIVO EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

La cuenta Efectivo y Equivalente de Efectivo, se encuentra compuesta por los siguientes rubros:

(Expresado en dólares)

<b>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</b>	<b>31/ Dec/ 15</b>	<b>31/ Dec/ 16</b>	<b>%</b>
Bancos	\$538,09	\$544,60	100%
<b>TOTAL</b>	<b>\$538,09</b>	<b>\$544,60</b>	<b>100%</b>

### **NOTA 5.- CREDITO TRIBUTARIO**

Al 31 de diciembre del 2016, se registra crédito tributario por anticipo de impuesto a la renta:

(Expresado en dólares)

<b>Crédito Tributario</b>	<b>31/ Dec/ 15</b>	<b>31/ Dec/ 16</b>	<b>%</b>
Anticipo de Impuesto a la Renta	\$2.616,74	\$2.492,88	100%
<b>TOTAL</b>	<b>\$2.616,74</b>	<b>\$2.492,88</b>	<b>100%</b>

## **NOTA 6.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

La compañía al 31 de Diciembre del 2016 mantiene como importe neto en Propiedades de Inversión un valor que asciende a USD\$ 510.532,23 los mismos que son utilizados para contribuir a la actividad económica que desarrolla INMOBILIARIA LEOCAR S.A. el detalle se expone a continuación:

**(Expresado en dólares)**

<b>Propiedad Planta y Equipo</b>	<b>31/ Dec/ 15</b>	<b>31/ Dec/ 16</b>	<b>%</b>
Terrenos	\$245.765,91	\$245.765,91	48%
Inmuebles	\$339.703,49	\$339.703,49	67%
Depreciación de Propiedades	-\$64.322,06	-\$81.307,34	-16%
Muebles y Enseres	\$12.265,14	\$12.265,14	2%
Depreciación	-\$4.668,45	-\$5.894,97	-1%
<b>TOTAL</b>	<b>\$528.744,03</b>	<b>\$510.532,23</b>	<b>100%</b>

## **NOTA 7.- OBLIGACIONES CORRIENTES**

La composición de esta cuenta se detalla a continuación:

**(Expresado en dólares)**

<b>Otras cuentas por pagar</b>	<b>31/ Dec/ 15</b>	<b>31/ Dec/ 16</b>	<b>%</b>
Relacionados Locales	\$183.462,72	\$174.982,60	100%
<b>TOTAL</b>	<b>\$183.462,72</b>	<b>\$174.982,60</b>	<b>100%</b>

### **NOTA 8.- OTRAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2016, se encuentra compuesta por los rubros a continuación:

(Expresado en dólares)

<b>Obligaciones corrientes</b>	<b>31/ Dec/ 15</b>	<b>31/ Dec/ 16</b>	<b>%</b>
Impuesto a la Renta por pagar del ejercicio	\$11,06	\$2.492,88	85%
Con el IESS	\$78,06	\$80,70	3%
Con el SRI		\$1,20	0%
Beneficios de Ley a los empleados		\$342,43	12%
Participación trabajadores	\$8,87	\$0,00	0%
<b>TOTAL</b>	<b>\$97,99</b>	<b>\$2.917,21</b>	<b>100%</b>

### **NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO**

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2016 se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

<b>Cuentas por pagar a largo plazo</b>	<b>31/ Dec/ 15</b>	<b>31/ Dec/ 16</b>	<b>%</b>
Accionistas	\$265.417,03	\$265.417,03	100%
<b>TOTAL</b>	<b>\$265.417,03</b>	<b>\$265.417,03</b>	<b>100%</b>

### **NOTA 10.- INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2016, los ingresos de la compañía ascienden a USD\$ 30.000,00 como se muestra en el siguiente cuadro:

(Expresado en dólares)

<b>Ingresos</b>	<b>31/ Dec/ 15</b>	<b>31/ Dec/ 16</b>	<b>%</b>
Ventas Neta locales gravadas con tarifa 0%	\$35.000,00	\$30.000,00	100%
<b>TOTAL</b>	<b>\$35.000,00</b>	<b>\$30.000,00</b>	<b>100%</b>

## **NOTA 11.- GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS**

Los gastos de administración que mantiene la compañía se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

<b>Gastos Administrativos</b>	<b>31/ Dec/ 16</b>	<b>%</b>
Sueldos	\$4.483,80	11,16%
Beneficios Sociales	\$932,81	2,32%
Aporte a la Seguridad Social	\$544,80	1,36%
Suministros ,materiales	\$15,00	0,04%
Depreciacion de Propiedad Planta y Equipo	\$1.226,52	3,05%
Depreciacion de Propiedad de Inversion	\$16.985,28	42,28%
Pagos Servicios Publicos	\$6.596,54	16,42%
Otros Pagos	\$9.390,62	23,37%
<b>TOTAL</b>	<b>\$40.175,37</b>	<b>100,00%</b>

## **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de elaboración de este Informe, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.



**Dr. Leonardo Bustamante Morán**  
**Representante Legal**