

INMOBILIARIA LEOCAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA LEOCAR S.A., fue constituida mediante escritura pública en la provincia del Guayas – Ecuador en agosto 16 del 1991 e inscrita en el Registrador Mercantil en el mismo año. La actividad principal de la compañía, es dedicarse a **ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACIÓN DE BIENES INMUEBLES**.

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Bases de preparación

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico de adquisición, aunque modificado por la revaluación de propiedades, planta y equipo a valor razonable, por aplicación de las NIIF para las PYMES por primera vez.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades. (NIIF para PYMES).

Responsabilidad de la Información

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para las PYMES.

Estimaciones y juicios contables:

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 de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la utilización de la mejor información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

INMOBILIARIA LEOCAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)

Empresa en marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que **INMOBILIARIA LEOCAR S.A.** será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio, la administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La administración no prevé circunstancias que puedan afectar la continuidad de la preparación de sus estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha.

Moneda de presentación y moneda funcional

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

Período contable

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.
- Estados de Resultados Integrales por los años terminados 2019 y 2018
- Estados de Cambios en el Patrimonio por los años terminados 2019 y 2018
- Estados de Flujos de Efectivo por los años terminados 2019

Activos Financieros

La Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes que están registradas al costo de la transacción, pues al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida estimada.

INMOBILIARIA LEOCAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Deterioro del valor de Activos Financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de renegociación financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Pasivos Financieros

Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados, pues además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Valor razonable de activos y pasivos financieros

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos y pasivos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoración adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones similares.

Efectivo y equivalentes

Incluyen efectivo en caja y los depósitos a la vista en entidades financieras.

INMOBILIARIA LEOCAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Propiedades Maquinarias y Equipos

Las propiedades, planta y equipo se valoran a su costo de adquisición o construcción, neto de su correspondiente depreciación acumulada y cualquier deterioro determinado.

Los costos de adquisición comprenden todos los costos necesarios para traer el activo al lugar y condición para que opere de la manera prevista por la administración. Todos los demás costos se registran en resultados en el período en que se incurren.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, etc.), se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a influir en la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de las reparaciones y mantenimientos se cargan en el año en que se incurren.

Cuando el valor de un activo es superior al importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

La depreciación de los elementos de propiedades, planta y equipo se calcula según el método lineal, basado en la vida útil técnicamente estimada:

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan en la medida que existan cambios significativos.

INMOBILIARIA LEOCAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Deterioro del valor de los Activos no Financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, maquinarias y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos han experimentado 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 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. El importe recuperable se determina como el mayor entre el valor razonable menos los costos directos de venta y el valor de uso del activo.

De igual manera, 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 con el VNR. Si una partida del inventario se ha deteriorado se reduce su importe en libros al VNR y, se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida ajustada por deterioro del valor, se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro del valor se reconoce en resultados.

Estado de Flujos de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de Flujos de Efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

- **El efectivo y equivalentes al efectivo:** incluyen el efectivo en caja y bancos.
- **Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la compañía, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- **Actividades de Inversión:** Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de Financiamiento:** Actividades que producen cambio en el tamaño o composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

INMOBILIARIA LEOCAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se registran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la Compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes; y el importe de los ingresos de la operación y los costos puedan valorarse con fiabilidad.

Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año corresponde, al impuesto a la renta corriente. El impuesto a la renta corriente se calcula de acuerdo a la normativa tributaria vigente, siendo la tasa del año 2019 aplicable para la compañía el 22%.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del anticipo mínimo del impuesto a la renta, cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas.

Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha de cierre del Estado de Situación Financiera y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

INMOBILIARIA LEOCAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (continuación)

Beneficios a los empleados

La Compañía provee a los empleados de beneficios a corto plazo y post-empleo. Los beneficios legales a corto plazo incluyen: las vacaciones anuales, décima tercera remuneración, décima cuarta remuneración y el fondo de reserva; estos se registran como pasivos corrientes.

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa; la Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios y no mantiene ningún fondo separado para financiar el plan.

Adicionalmente el Código de Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, la Compañía deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

Participación de los trabajadores en las utilidades

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la compañía provisionó al cierre del ejercicio económico 2019 y 2018 el 15% sobre la utilidad anual por concepto de participación laboral en utilidades.

INMOBILIARIA LEOCAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, están constituidos como sigue:

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/Dec/19	31/Dec/18
Efectivo y Equivalentes de efectivo	\$ 0.00	\$ 822,35
TOTAL	\$ 0.00	\$ 822,35

4. PAGOS ANTICIPADOS

La compañía al 31 de Diciembre del 2019 registra los siguientes pagos anticipados:

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/Dec/19	31/Dec/18
Seguros pagados por anticipado	\$ 2.069.85	\$0.00
TOTAL	\$2.069.85	\$0.00

5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La compañía al 31 de Diciembre del 2019 mantiene Propiedades Planta y equipos, el detalle se expone a continuación:

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/Dec/19	31/Dec/18
Muebles & Enseres	\$ 12.265,14	\$ 12.265,14
Depreciación Muebles & Enseres	-\$9.574,51	-\$8.348.00
TOTAL	\$2.690.63	\$3.917.14

INMOBILIARIA LEOCAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La compañía al 31 de Diciembre del 2019 mantiene Propiedades de Inversión, el detalle se expone a continuación:

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/Dec/19	31/Dec/18
TERRENOS	\$ 585.469,40	\$ 585.469,40
Depreciación de Propiedades Inversión	-\$ 115.277,68	-\$115.227,68
TOTAL	\$ 470.191,72	\$ 470.191,72

7. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR

La composición de esta cuenta se detalla a continuación:

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/Dec/19	31/Dec/18
Otros Beneficio a empleados	\$ 361,80	\$ 350,37
Obligaciones con el IESS	\$ 86,75	\$ 84,99
Accionistas	\$442.153,40	\$ 265.417,03
Otras cuentas por Pagar		\$ 176.696,72
TOTAL	\$ 442.601,95	442.549,11

8. INGRESOS

El 31 de diciembre del 2019, los ingresos de la compañía se muestran en el siguiente cuadro:

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/Dec/19	%
Ingresos tarifa 0%	\$ 20.931,44	100%
TOTAL	\$20.931,44	100%

9. GASTOS ADMINISTRATIVOS

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

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/Dec/19	%
Sueldos y salarios	\$ 4819.68	22.99%
Beneficios Sociales	\$ 794.96	3.79%
Aporte a la Seguridad Social	\$ 987.07	4.71%
Gastos por depreciación	\$ 1226.51	5.81%
Mantenimiento y reparaciones	\$6.848.88	32.67%
Servicios públicos	\$6.282.56	29.97%
GASTOS FINANCIEROS	\$ 3.63	0.01%
TOTAL	\$ 20.963.29	100%

10. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito de la Compañía asciende a US\$ 800.00 conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

Socios	No. de Acciones	US\$ dólares
Alejandra Bustamante Dueñas	200	200.00
Sebastián Bustamante Dueñas	200	200.00
Lucía Bustamante Dueñas	200	200.00
Simón Bustamante Dueñas	200	200.00
Total	800	800.00

11. HECHOS RELEVANTES

En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2019, no presenta hechos relevantes a mencionar.

INMOBILIARIA LEOCAR S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 y 2018

12. EVENTO SUBSECUENTE

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2020 a la fecha de emisión de estos estados financieros, comentamos que aproximadamente entre fines de febrero y los 15 días del mes de marzo del 2020 el mundo se encuentra amenazado con el brote de la enfermedad Corona Virus 2019 (COVID-19) y a nivel mundial continúa su rápida expansión. El COVID-19, continúa causando un impacto significativo en los Mercados Financieros a nivel Global, y pudiese tener afectación de negocio en marcha e implicaciones contables para muchas entidades principalmente en la realización de sus activos y cancelación de sus obligaciones en el curso ordinario de sus actividades. Esta situación puede afectar en forma significativa sus saldos o interpretaciones.

Algunos de los principales impactos incluyen, pero no se limitan a:

- Interrupciones en la producción.
- Cortes en la cadena de suministros.
- Indisposición del personal.
- Retrasos en expansión planeada para el negocio.
- Imposibilidad de obtener financiamiento
- Incremento en la volatilidad en los valores de Instrumentos Financieros.

13. EVENTO SUBSECUENTE (continuación)

Por lo tanto, las entidades deberán considerar los mayores efectos del COVID-19 como resultado del impacto negativo en la economía global y en los principales Mercados de Capitales.

Las entidades deben considerar cuidadosamente sus circunstancias únicas y su exposición a riesgos cuando analicen en que forma los eventos recientes pudiesen afectar su reporte financiero para el periodo del 2020. Específicamente, su reporte financiero y las revelaciones de los Estados Financieros deben contener todos los efectos materiales del COVID-19.

CONSIDERACIONES CONTABLES:

Mientras el COVID-19 continúa esparciéndose globalmente, puede resultar apropiado para las entidades considerar el impacto del brote en conclusiones contables y revelaciones relacionadas, pero no limitadas a:

- Valoración de Inventarios
- Provisión por pérdidas esperadas

- Valoración al valor de mercado
- Provisión para contratos onerosos
- Incumplimiento de convenios
- Negocio en marcha

JUICIOS MATERIALES E INCERTIDUMBRE:

Mientras el COVID-19 continúa esparciéndose globalmente, puede resultar apropiado para las entidades considerar el impacto del brote en conclusiones contables y revelaciones relacionadas. La estimación resulta en un riesgo significativo de ajuste material en activos o pasivos dentro del (próximo período financiero), es decir, supuestos u otras fuentes de incertidumbre en la estimación (incluyendo el juicio implicado en la estimación), principalmente sobre la valoración de algunos ítems.

Adicionalmente no existieron transacciones importantes que comentar.



DR. LEONARDO BUSTAMANTE MORÁN
GERENTE GENERAL
INMOBILIARIA LEOCAR S.A.