

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas, mediante Resolución de la Superintendente de Compañías el 21 de Agosto del 2018, y se inscribió en el Registro Mercantil con fecha 23 de Agosto del 2018. Su actividad económica es desarrollada en la Provincia de El Oro Cantón Machala Calle Buenavista N° 2324 E/. Sucre y Olmedo

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 2018, han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, con fecha 10 de marzo del 2019, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS 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 2018 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFpara Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la estimación 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 NIIFpara 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.

INMOBILIARIA ANGAMARCA IN ANGAMARCA LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

2.2 Enmiendas y mejoras entidades internacionales

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 método de revaluación; costo de partes de sustitución, entre otros.
Sección 18	Vida útil de intangibles, se basa en criterios de la Gerencia, pero que no supera los 10 años.
Sección 20	Se añaden con redacción actualizada de la NIC 12.
Sección 25	Se permite usar la Sección 25 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

2.4.1 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 al 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 realice el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo).

INMOBILIARIA ANGAMARCA IN ANGAMARCA LTDA
 NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
 DICIEMBRE 31, 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Composición	2018	VARIACION
Monedas y Documentos al Exterior	\$ 9.600,40	\$ (9.600,40)
	<u>\$ 9.600,40</u>	<u>\$ (9.600,40)</u>

4. CUENTAS POR COBRAR

Composición	2018	VARIACION
Cuentas por Cobrar	\$ 19.909,08	\$ (19.909,08)
	<u>\$ 19.909,08</u>	<u>\$ (19.909,08)</u>

5. ACTIVO FIJO

6. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Composición	2018	VARIACION
CONSTRUCCIONES EN CURSO	\$ 177.784,38	\$ 177.784,38
	<u>\$ 177.784,38</u>	<u>\$ 177.784,38</u>

7. PASIVO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES

Composición	2018	VARIACION
Cuentas por pagar	\$ 211.905,18	\$ 211.905,18
	<u>\$ 211.905,18</u>	<u>\$ 211.905,18</u>

OBLIGACIONES CON EL SERVICIO DE RENTAS INTERNAS

Composición	2018	VARIACION
Servicio Administración	\$ 1.826,87	\$ 1.826,87
	<u>\$ 1.826,87</u>	<u>\$ 1.826,87</u>

INMOBILIARIA ANGAMARCA IN ANGAMARC CIA LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

OBLIGACIONES CON LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS

Concepto	2018		VARIACION	
NET FLOUENT FINANCING	\$	4.608,54	\$	4.608,54
	\$	4.608,54	\$	4.608,54

B. ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA ANGAMARCA IN ANGAMARC CIA LTDA
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
DICIEMBRE 31, 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	2018	
Activos		
Activos Corrientes		
Efectivo y equivalente de Efectivo	\$	9.600,49
Cuentas por Cobrar	\$	19.909,06
Total Activos Corrientes	\$	29.509,55
Activos No Corrientes		
Construcciones en Curso	\$	177.784,58
Total Activos No Corrientes	\$	177.784,58
Total de Activos	\$	207.294,13
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos Corrientes		
Cuentas por Pagar	\$	211.825,16
Obligaciones con la Administración	\$	1.626,87
Obligaciones Por Pagar Instituciones Financieras	\$	4.608,54
Total de Pasivos Corrientes	\$	218.060,57
Patrimonio	\$	(10.867,44)
Total Pasivos Y Patrimonio	\$	207.294,13

INMOBILIARIA ANGAMARCA IN ANGAMARC CIA LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

INMOBILIARIA ANGAMARCA IN ANGAMARC CIA LTDA
DICIEMBRE 31, 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

		2018
Ingresos de Actividades Ordinarias		
Ventas de Bienes	\$	10.000,00
Total de Ingresos de Actividades ordinarias	\$	10.000,00
Gastos Administrativos		
Honorarios e Profesionales	\$	21.037,44
Combustibles	\$	650,00
Total de Gastos Operacionales	\$	21.687,44
Pérdida Neta	\$	(11.687,44)
Resultado Integral del Año	\$	(11.687,44)

INMOBILIARIA ANGAMARCA IN ANGAMARC CIA LTDA
PATRIMONIO
DICIEMBRE 31, 2018
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

		2018
Capital	\$	600,00
Aportes de Socios, Asociados Para Futura Capitalización		
Reservas		
Reserva Legal		
Reserva Regulativa		
RESULTADOS ACUMULADOS		
Pérdida del Ejercicio	\$	(11.687,44)
TOTAL PATRIMONIO	\$	(10.687,44)

INMOBILIARIA ANGAMARCA IN ANGAMARC CIA LTDA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

9. ESTOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

INMOBILIARIA ANGAMARCA IN ANGAMARC CIA LTDA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - MÉTODO INDIRECTO
DICIEMBRE 31, 2018
(Expresados en dólares de
E.U.A.)

FLUJO DE EFECTIVO 2018			
1 INCREMENTO EN EFECTIVO MEDIANTE CUENTAS			
ENTRADA		60,000.00	
CUENTAS POR PAGAR		(2,000.00)	
OTROS INGRESOS		-	
CUENTAS POR PAGAR		50,000.00	
OTROS ACTIVOS		-	
TOTAL CARGO CUENTAS		-	100,000.00
2 GASTOS Y GASTOS			
GASTOS Y GASTOS		(50,000.00)	
TOTAL CARGO Y GASTOS		-	(50,000.00)
OPERACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN		-	50,000.00
OPERACIONES FINANCIERAS		5,000.00	
IMPUESTO POR PAGAR		5,000.00	
EFECTO DE FLUJO DE EFECTIVO		-	100,000.00
MÉTODO INDIRECTO			
FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
EFECTIVO MEDIANTE CUENTAS		100,000.00	
EFECTIVO FINANCIERAS		-	
EFECTIVO OPERACIÓN	(50,000.00)	-	
PAGAR	5,000.00	-	
FLUJO NETO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		(50,000.00)	100,000.00
FLUJO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(200,000.00)	
CONSTRUCCIÓN EN CURSO	(50,000.00)	-	
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		-	(200,000.00)
FLUJO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
CAPITAL		200,000.00	
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		200,000.00	
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		150,000.00	
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	(200,000.00)	
FLUJO NETO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	-	200,000.00	
AUMENTO NETO DEL EFECTIVO		150,000.00	
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		-	
EFECTIVO AL FIN DEL AÑO		150,000.00	

INMOBILIARIA ANGAMARCA IN ANGAMARC CIA LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018
(Expresados en dólares de E.U.A.)

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.

Mps. M. DE LOURDES MACAS AÑATO, ING. COM.
CONTADOR PÚBLICO AUTORIZADO
C.P.A. R.P. No. 21744

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