

LEMIGOS S.A..

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 01
DE ENERO DEL 2012**

El presente documento contiene las principales Políticas Contables y las Notas a los Estados Financieros de LEMIGOS S.A.. en cumplimiento de lo que dictan las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYME'S y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

INDICE

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD	2
NOTA2- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS.....	2
2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA.....	2
2.2 PERÍODO CONTABLE	2
2.3 BASES DE PREPARACIÓN	3
2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	3
2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN.....	3
2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	3
2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	4
2.4.4 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	4
2.4.6 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS	5
2.4.7 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS	5
NOTA 3 - AJUSTES POR TRANSICIÓN.....	6
3.1 CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO AL 1 DE ENERO DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (FECHA DE TRANSICIÓN A NIIF).....	7
4.1 ACTIVO CORRIENTE.....	9
10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.....	9
4.2 ACTIVO NO CORRRIENTE	9
10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	9
4.4 PATRIMONIO	9
301 CAPITAL	9
306 RESULTADOS ACUMULADOS	10
307 RESULTADOS DEL EJERCICIO.....	10

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 31 DE
DICIEMBRE DE
2012 Y 01 DE ENERO DE 2012**

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

LEMIGOS S.A. Fue constituida en la provincia del Guayas cantón Guayaquil, e inscrita en el. La empresa mantiene su domicilio tributario en la ciudad de Guayaquil, con RUC 0992472901001, está ubicada en la calle Pedro Carbo con intersección a Colon. Se encuentra representada por el señor el señor Bolivar Efrain Franco Cortazar como presidente y la señora Margarita Peralta Cortazar como gerente general

El Objeto social de la compañía es dedicarse a la compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles, inclusive las sujetas al régimen de propiedad horizontal, pudiendo tomar, para la venta o comercialización inmobiliarias de terceros. La Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

NOTA2- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA

Las fechas asociadas del proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF que afectan a la compañía, son: el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2010 fecha de transición y el 1 de enero de 2011 fecha de convergencia, a las Normas Internacionales de la Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades. A partir del ejercicio 2011, se presenta la información financiera bajo NIIF para PYME'S comparativa con el ejercicio 2010, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros, una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las Normas Internacionales de Información Financiera.

2.2 PERÍODO CONTABLE

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera: Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 01 de enero del 2012.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo: Por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del 2012.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: Saldos y movimientos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del 2012.

2.3 BASES DE PREPARACIÓN

Los Estados Financieros de la compañía correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2011 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos Estados Financieros reflejan la situación financiera de **LEMIGOS S.A.** al 31 de diciembre del 2012, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la compañía.

2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los activos y pasivos financieros que se llevan al valor razonable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la compañía.

2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos en entidades financieras, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

El efectivo disponible se contabilizará a su valor nominal.

Se registrará como Bancos todos aquellos ingresos en efectivo, cheques o transferencias bancarias que obtenga la compañía como consecuencia de las operaciones diarias del negocio.

2.4.3 ACTIVOS FINANCIEROS

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar clientes, préstamos a cobrar a empleados y cuentas por cobrar relacionada. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar clientes se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se materializa la recuperación de ellas, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, ya sea a través de análisis individuales, así como análisis globales de antigüedad. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados dentro los gastos.

2.4.4 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los elementos del activo fijo incluidos en propiedad, planta y equipos, se reconocen por su costo de adquisición.

El costo de los elementos de esta partida comprende su precio de adquisición más todo los costos directamente relacionados con la ubicación y funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en que se incurre.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación en otros activos neto de su valor residual, se deprecia distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que lo componen entre

los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que las Sociedad espera utilizarlos.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

Cabe mencionar que la compañía considerará como Propiedad, Planta y Equipo a todo bien que sirva para generar beneficios económicos futuros a la empresa y que el costo de ellos pueda ser medido con fiabilidad siempre y cuando estos superen los \$100.00 dependiendo del tipo de activos según el cuadro de activos, todos aquellos bienes de propiedad, planta y equipo que no cumplan con las condiciones estipuladas anteriormente serán considerados como gastos, mismos que serán controlados con un sistema de control de bienes..

2.4.5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, y que para cancelarlas la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Se registrarán como Cuentas por Pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones, que se valuarán por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones contraídas. La disminución de las Cuentas por Pagar, se realizará parcial o totalmente cuando la entidad amortice o cancele el monto adeudado.

2.4.6 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad, cuando la empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y cuando la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Si el importe cumple con cada una de las condiciones anteriormente descritas, se reconoce como ingreso.

2.4.7 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS

Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo, es decir son reconocidos cuando ocurren y pueden ser medidos con fiabilidad monetariamente.

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la

entidad. Incluye todos los gastos del período de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos.

NOTA 3 - AJUSTES POR TRANSICIÓN

Este es el primer período contable que **LEMIGOS S.A.** presenta sus Estados Financieros bajo NIIF. Las siguientes revelaciones son requeridas en el año de transición:

La entidad debe preparar Estados Financieros comparativos y realizar una Conciliación del Patrimonio a la fecha de transición a NIIF. La fecha de transición a NIIF es de 1 de enero del 2011 al 31 de diciembre del 2011.

Las exenciones señaladas en la NIIF 1 que la Compañía ha decidido aplicar en su proceso de adopción de NIIF son las siguientes:

Valor razonable o revalorización como costo atribuido.

La Sociedad consideró las tasaciones de determinados bienes del activo fijo como valor justo a considerar como costo atribuido al costo histórico a la fecha de transición. Dichos bienes son prácticamente la totalidad de los terrenos y selectivamente bienes inmuebles, maquinarias y equipos cuyos valores en moneda local se encontraban significativamente alejados de los valores justos determinados por las tasaciones.

En el caso de las Sociedades ecuatorianas, el grupo de bienes que no adoptó el valor justo como costo atribuido, se le asignó el costo histórico como costo atribuido a la fecha de transición.

Las explicaciones de las principales partidas que generaron las diferencias, con relación a la aplicación de las NIIF, son:

3.1 CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO AL 1 DE ENERO DE 2011 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (FECHA DE TRANSICIÓN A NIIF).

Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF con efectos patrimoniales:

CONCILIACIÓN PATRIMONIAL	31/12/2011	01/01/2011
PATRIMONIO DE ACUERDO A PCGA ANTERIORES	157.348.39	157.074.20
AJUSTE CONVERSIÓN A NIIF AL INICIO DEL PERIODO DE TRANSICIÓN	55.873.39	
REVALUO DE EDIFICIO		56.814.44
AJUSTES CREDITO TRIBUTARIO DE IMPUESTO A LA RENTA		(941.05)
RECONOCIMIENTO DE IR POR PAGAR DEL EJERCICIO	(943.85)	
RECONOCIMIENTO DE DEPRECIACIÓN NIIF	938.13	
PATRIMONIO NIIF AL 1 DE ENERO DEL 2012	213.216.06	212.947.59

REEVALÚO COMO COSTO ATRIBUIDO DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

Normalmente, el valor razonable de los terrenos y edificios se determinará a partir de la evidencia basada en el mercado mediante una tasación, realizada habitualmente por tasadores cualificados profesionalmente. El valor razonable de los elementos de planta y equipo será habitualmente su valor de mercado, determinado mediante una tasación.

Las NIIF nos dice que la entidad podrá optar, en la fecha de transición a las NIIF, por la valoración de una partida de inmovilizado material por su valor razonable y utilizar este valor razonable como el costo atribuido en tal fecha.”

Al 01 de enero del 2011 la compañía registro el avalúo de Edificio, Terreno, Maquinarias y Equipos, Instalaciones, cuyo monto disminuyo el patrimonio de la compañía en \$56,814.44.

Medición posterior al reconocimiento:

La entidad elegirá como política contable el modelo del costo del párrafo 30 o el modelo de revaluación del párrafo 31, y aplicará esa política a todos los elementos que compongan una clase de propiedades, planta y equipo.

Modelo del costo:

Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

REGISTRÓ DEPRECIACIÓN NIIF

Al 31 de diciembre del 2011 se realizó un ajuste para adoptar el modelo de costo atribuido que nos permite la aplicación de la NIIF 1 aplicación por primera vez en sus excepciones.

Al final de la transición la empresa registra como depreciación acumulada con saldo NIIF un valor de \$6,556.23.

NOTA 4: PRINCIPALES CUENTAS

4.1 ACTIVO CORRIENTE

10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se formaron de la siguiente manera:

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE	\$ 5.394.84	\$ 18.978.03	\$ 11.623.33
	<u>\$ 5.394.84</u>	<u>\$ 18.978.03</u>	<u>\$ 11.623.33</u>

4.2 ACTIVO NO CORRRIENTE

10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
TERRENOS	\$ 70.480.83	\$ 70.480.83	\$ 70.480.83
EDIFICIOS	\$ 131.124.62	\$ 131.124.62	\$ 131.124.62
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ (8.850.92)	\$ (6.556.23)	\$ -
	<u>\$ 192.754.53</u>	<u>\$ 195.049.22</u>	<u>\$ 201.605.45</u>

Para el 31 de Diciembre del 2011 los activos suman un total de \$ 195.049.22, ya que se realizó el avalúo del Propiedad planta y Equipo

Mientras que para el 31 de diciembre del 2012 la compañía tiene Propiedad planta y Equipo por \$ 192.754.53

4.4 PATRIMONIO

301 CAPITAL

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	\$ 800.00	\$ 800.00	\$ 800.00
	<u>\$ 800.00</u>	<u>\$ 800.00</u>	<u>\$ 800.00</u>

302**APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	\$ 136.135.94	\$ 151.135.94	\$ 151.135.94
	<u>\$ 136.135.94</u>	<u>\$ 151.135.94</u>	<u>\$ 151.135.94</u>

304**RESERVAS**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
RESERVA LEGAL	\$ 541.25	\$ 513.83	\$ 492.17
RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	\$ 4.140.15	\$ 4.140.15	\$ 4.140.15
	<u>\$ 4.681.40</u>	<u>\$ 4.653.98</u>	<u>\$ 4.632.32</u>

306**RESULTADOS ACUMULADOS**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	\$ (5.72)	\$ -	\$ -
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	\$ 55.873.39	\$ 55.873.39	\$ 55.873.39
	<u>\$ 55.867.67</u>	<u>\$ 55.873.39</u>	<u>\$ 55.873.39</u>

307**RESULTADOS DEL EJERCICIO**

	<u>31/12/2012</u>	<u>31/12/2011</u>	<u>01/01/2011</u>
PERDIDA(GANANCIA) NETA DEL PERIODO	\$ (603.68)	\$ 268.47	\$ 216.55
	<u>\$ (603.68)</u>	<u>\$ 268.47</u>	<u>\$ 216.55</u>



Ing. Com. Margarita Peralta Cortazar
GERENTE GENERAL



Eco. Mercedes-Franco Castillo
CONTADORA GENERAL