

**LOKSAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**INDICE**

|          |  |       |
|----------|--|-------|
| Nota 1:  | <i>Información General</i>                                       | 2     |
| Nota 2:  | <i>Políticas Contables Significativas</i>                        | 2     |
|          | <i>Declaración de Cumplimiento</i>                               | 2     |
|          | <i>Bases de Presentación</i>                                     | 2     |
|          | <i>Unidad Monetaria</i>  | 3     |
|          | <i>Efectivo y Equivalente de efectivo</i>                        | 3     |
|          | <i>Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar</i>    | 3     |
|          | <i>Propiedad, Planta y Equipos</i>                               | 3-4   |
|          | <i>Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar</i>   | 5     |
|          | <i>Impuestos</i>   | 5     |
|          | <i>Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias</i>      | 6     |
|          | <i>Costos y Gastos</i>   | 6     |
| Nota 3:  | <i>Estimaciones y Juicios Contables Críticos</i>                 | 6     |
| Nota 4:  | <i>Efectivo y Equivalentes de Efectivo</i>                       | 7     |
| Nota 5:  | <i>Cuentas por Cobrar comerciales y Otras Cuentas por Cobrar</i> | 7     |
| Nota 6:  | <i>Activos por Impuestos Corrientes</i>                          | 7-8   |
| Nota 7:  | <i>Propiedad, Planta y Equipo</i>                                | 8     |
| Nota 8:  | <i>Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar</i>   | 8     |
| Nota 9:  | <i>Otras Obligaciones Corrientes</i>                             | 9     |
| Nota 10: | <i>Impuestos</i>   | 9     |
| Nota 11: | <i>Otros Impuestos Corrientes</i>                                | 9     |
| Nota 12: | <i>Patrimonio de Accionistas</i>                                 | 10    |
| Nota 13: | <i>Ingresos Ordinarios</i>                                       | 10-11 |
| Nota 14: | <i>Costos y Gastos por su Naturaleza</i>                         | 11    |
|          |  |       |

**LOKSAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**1.- INFORMACIÓN GENERAL**

LOKSAR S.A. es una sociedad anónima constituida de conformidad con las leyes de la República del Ecuador y regulada por la Superintendencia de Compañías, mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Vigésimo Quinto del Cantón Guayaquil, Dr. Ivole Zurita Zambrano, aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° SC.IJ.DJC.G.09.0005177, inscrita en el Registro Mercantil el 17 de Septiembre del 2009 con el N° 17.888. El plazo de duración de la Compañía es de 50 años, es decir hasta 17 de Septiembre del 2059. Su domicilio legal es en la ciudad de Guayaquil, ubicada Edificio Colón oficina 201-A, segundo piso, en la calle Colón 206 y Pichincha.

Su actividad económica principal es la de: compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

LOKSAR S.A. al momento cuenta con una nómina de empleados en un número de 1 persona. Los Estados Financieros fueron aprobados por la Gerencia General de la compañía y están sujetos a la aprobación final de la Junta General de Accionistas dentro de los plazos establecidos por la Ley. En opinión de la Gerencia, los estados financieros a Diciembre 31 del 2016 serán aprobados sin modificaciones.

**2.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ( NIIF ).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

**2.2 Bases de Preparación**

Los Estados Financieros de la compañía LOKSAR S.A. se han elaborado de acuerdo 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) y oficializadas a través de resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

**LOKSAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

Los estados financieros del 2016, han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

**2.3 Unidad Monetaria**

Los Estados Financieros se expresan en Dólares de los Estados Unidos de América, la unidad monetaria actual de la República del Ecuador.

**2.4 Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el efectivo disponible, los depósitos a la vista en cuenta corriente en Bancos y aquellos depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**2.5 Cuentas por Cobrar Clientes y Otras Cuentas por Cobrar**

Las cuentas por cobrar son registradas en su medición inicial a su valor razonable menos una estimación para cuentas de cobro dudoso para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar. Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revelan en la Notas 5.

**2.6 Propiedades, planta y equipo**

Son registradas inicialmente y posteriormente dicha valoración inicial se corrige por la correspondiente depreciación acumulada calculada en función de la vida útil, y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y las condiciones necesarias para que pueda operar de forma prevista por la Gerencia General y una estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del activo, así como la rehabilitación del lugar o sobre el que se asienta.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen. Las pérdidas por deterioro se reconocen en los resultados del año.

**LOKSAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

Para aquellos activos que requieren reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones o mantenimiento para incrementar su vida útil, debe ser recalculada su depreciación en la misma proporción.

Estos costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconoce como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a fluir a la empresa y pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituto se da de baja contablemente.

**2.6.1 Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales**

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, si es que ha habido algún indicio de que se ha producido un cambio significativo, siendo el efecto de cualquier cambio en forma prospectiva.

La depreciación de un activo iniciará cuando esté disponible para su uso. La depreciación no cesará cuando el activo este sin utilizar o se haya retirado del uso del activo a menos que se encuentre totalmente depreciado o utilice el método de depreciación en función de uso.

Las principales partidas de propiedades, planta y equipo, y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son:

| <b>Ítem</b>        | <b>Vida Útil (en años)</b> |
|--------------------|----------------------------|
| Edificios          | 30 Años                    |
| Vehículos          | 8 Años                     |
| Equipos de Computo | 3 Años                     |

**2.6.2 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo**

La utilidad o pérdida que surja de la baja en cuentas de la partida propiedades, planta y equipo, será la diferencia entre el producto neto de la disposición del activo, si lo hubiere, y el importe en libros del activo.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**2.6.3 Deterioro del valor de los activos**

**LOKSAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

Al final de cada período, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Si existen indicios de un posible deterioro de valor, se estima y se compara el importe recuperable con su valor en libros. Cuando el importe en libros es superior a su valor recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

### **2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Son registradas a su valor razonable. El valor razonable de las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se revelan en la Nota 8

### **2.8 Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido

#### **2.8.1 Impuesto corriente**

El impuesto a la Renta corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el organismo de control tributario al final de cada periodo.

#### **2.8.2 Impuestos diferidos**

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. El activo por impuestos diferidos se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

**LOKSAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**2.9 Reconocimiento de Ingreso de Actividades Ordinarias**

Los ingresos de Actividades Ordinarias se reconocen cuando la compañía ha entregado el bien, de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos.

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.10 Costos y gastos**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en los libros contables y se informa sobre ellos en los estados financieros de los periodos con los cuales se relacionan.

**3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con las NIIF para las PYME, requiere que la Gerencia General realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

**LOKSAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Este rubro comprende las siguientes cuentas:

|  | <u>31/12/2016</u>    |
|--|----------------------|
| Caja   | 3,02                 |
| Bancos   | <u>98,33</u>         |
| <b>Total de Efectivo y equivalente de efectivo</b> | <u><u>101,35</u></u> |

Bancos, está representada por cuentas corrientes bancarias en moneda nacional, se encuentran abierta en bancos locales y son de libre disponibilidad.

**5.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El rubro Activos Financieros comprende a Cuentas por cobrar clientes no relacionados y relacionados.

|  | <u>31/12/2016</u>       |
|--|-------------------------|
| <u>Facturas por cobrar no relacionadas</u> | 8.440,95                |
| Cuentas por Cobrar no Relacionadas         | -                       |
| (-) Provisión cuentas incobrables          | (53,93)                 |
| Otras Cuentas por Cobrar no Relacionada    | 7.600,08                |
| <b>Total Activos Financieros Netos</b>     | <u><u>15.987,10</u></u> |

Las cuentas por cobrar clientes no relacionados se originan por la transferencia de servicios; además son consideradas de vencimiento corriente, no se devengan intereses.

**6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

La partida Activos por Impuestos Corrientes se muestra según el siguiente detalle:

**LOKSAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

|   |          | 31/12/2016      |
|---|----------|-----------------|
| <u>Crédito Tributario por Iva</u>             | 0,02     | 0,02            |
| <u>Crédito Tributario por Retenciones</u>     |          | 3.057,56        |
| Saldo por Retenciones 2016                    | 3.057,56 |                 |
| Impuesto Renta y Retenciones                  |          | 6.865,81        |
| Saldo al año 2015                             | 6.865,81 |                 |
| <b>Total Activos por Impuestos Corrientes</b> |          | <b>9.923,37</b> |

**7.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Un resumen de Propiedad, Planta y Equipo es como sigue:

|  |  | 31/12/2016        |
|--|--|-------------------|
| Costo o valuación                      |  | 249.545,29        |
| Depreciación Acumulada                 |  | -65.904,97        |
| <b>Total</b>                           |  | <b>183.640,32</b> |
| Clasificación                          |  |                   |
| Edificios                              |  | 215.726,04        |
| Vehiculos                              |  | 33.026,79         |
| Equipos Computo                        |  | 792,46            |
| <b>Total</b>                           |  | <b>249.545,29</b> |
| (-) Depreciación Acumulada             |  | -65.904,97        |
| <b>Neto Propiedad, Planta y Equipo</b> |  | <b>183.640,32</b> |

**8.- CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Muestran los siguientes saldos a corto plazo:

|                          |  | 31/12/2016        |
|--------------------------|--|-------------------|
| Proveedores Locales      |  | 1.268,87          |
| Prestamos de Accionistas |  | 165.515,70        |
| Anticipo Clientes        |  | 1.557,93          |
| <b>Total</b>             |  | <b>168.342,50</b> |

Los proveedores locales, representan saldos por pagar con vencimientos promedios hasta 30 días plazo, los cuales no devengan intereses.

**LOKSAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**9.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

La cuenta Otras Obligaciones Corrientes presenta el siguiente movimiento:

|  | <u>31/12/2016</u> |
|--|-------------------|
| <u>Impuestos</u>   | 1.494,40          |
| Retenciones en la Fuente por Impuesto Renta Iva por pagar 2016 | 303,75            |
| Impuesto a la Renta 2016                                       | 1.190,65          |
| <u>Seguridad Social - I.E.S.S.</u>                             | 87,50             |
| Aportes Personales y Patronales mes Dic-2016                   |                   |
| <u>Beneficios Sociales</u>                                     | 7.920,65          |
| Décimo Tercero y Cuarto sueldo y Vacaciones                    | 3.182,05          |
| Obligacion Legal Post-Empleo                                   | 4.235,81          |
| Prov Boni. Desahucio   | 502,79            |
| <u>Participación a Trabajadores</u>                            | 384,30            |
| Total  | 9.886,85          |

Participación a trabajadores.- De conformidad con disposiciones legales. Los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicables a las utilidades liquidas o contables.

**10.- IMPUESTOS**

**10.1- IMPUESTO A LA RENTA RECONOCIDO EN LOS RESULTADOS**

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución para el año 2016. A Diciembre del 2016, compañía de acuerdo con la conciliación tributaria muestra una utilidad gravable del Ejercicio por el valor de \$ 5.412,03, por lo cual pagará Impuesto a la Renta por la suma de \$ 1.190,65.

**11.- OTROS PASIVO NO CORRIENTES**

|  | <u>31/12/2016</u> |
|--|-------------------|
| Garantias                              |                   |
| Entregadas por clientes por alquileres | 3.572,98          |

**LOKSAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**12.- PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**

**12.1.- CAPITAL SOCIAL.-** El capital de la compañía está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de \$ 1,00 cada una.

**12.2.- RESERVAS.-** La Ley de Compañías requiere de que, por lo menos, el 10% de la utilidad anual sea apropiada como Reserva Legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50 % del Capital Social. Esta Reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad, al 31 de Diciembre del 2016.

**12.3.- APOORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIONES.-**

|                                 | <u>31/12/2016</u> |
|---------------------------------|-------------------|
| Aporte futuras capotalizaciones |                   |
| Maria Fernanda Morán Espinoza   | 15.000,00         |

**12.4.- RESULTADOS ACUMULADOS**

La partida Resultados Acumulados presenta la siguiente clasificación:

|   |                 | <u>31/12/2016</u> |
|---|-----------------|-------------------|
| Resultados acumulados provenientes de la adopcion por primera vez de las NIIF |                 | -10.215,14        |
| Ganancias Acumuladas ejercicios anteriores                                    |                 | 21.120,95         |
| Saldo año 2012  | 4.925,40        |                   |
| Saldo año 2013  | 4.318,99        |                   |
| Saldo año 2014  | 6.218,62        |                   |
| Saldo año 2015  | <u>5.657,94</u> |                   |
| ( - ) Pérdidas Acumuladas ejercicios anteriores Año 2011                      |                 | -1.428,60         |

**12.5.- UTILIDAD DEL EJERCICIO**

Presenta una utilidad neta al 31 de Diciembre del 2016 de \$ 2.687,08, después de deducir el 15% participación trabajadores e impuesto a la renta del ejercicio

**LOKSAR S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**13.- INGRESOS ORDINARIOS**

La cuenta Ingresos Ordinarios refleja los siguientes saldos procedentes de las actividades principales de la compañía:

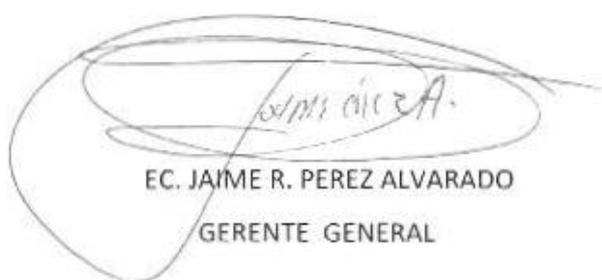
|                                      | <u>31/12/2016</u>       |
|--------------------------------------|-------------------------|
| Ingresos por servicios de alquileres |                         |
| Gravados tarifa 12% IVA              | <u>30.000,88</u>        |
| Total                                | <u><u>30.000,88</u></u> |

**14.- COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA**

Un resumen de los costos, gastos operativos e impuestos reportados en los estados financieros es como sigue:

|                            | <u>31/12/2016</u>       |
|----------------------------|-------------------------|
| Gastos de Administración   | 25.438,85               |
| Gastos de Administración   | 17.008,18               |
| Depreciación Activos Fijos | <u>8.430,67</u>         |
|                            | <u><u>25.438,85</u></u> |

**LOKSAR S.A.**



EC. JAIME R. PEREZ ALVARADO  
GERENTE GENERAL