

INMOBILIARIA LAIA S.A
Estados financieros con solidados
al 31 de diciembre de 2012,

INMOBILIARIA LAIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

1 INFORMACIÓN DE LA COMPAÑÍA

Inmobiliaria Laia S.A., se constituyó el 05 de enero del 2004, e inscrita en el Registro Mercantil el 30 de septiembre del mismo año, con el objeto social de comprar, vender, arrendar y permutar bienes muebles e inmuebles.

2 BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes Estados Financieros de INMOBILIARIA LAIA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre 2012 han sido preparados de acuerdo a supuestos y criterios contables que son consistentes con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y sus interpretaciones, emitidas por el International Accounting Standards Board IASB.

Estos estados financieros reflejan fielmente la situación financiera de Inmobiliaria Laia S.A. al 31 de diciembre 2012, y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y el flujo de efectivo por el año terminado, y que fue aprobado según Acta de la Junta de Accionistas del 15 de abril 2013.

2.2 Moneda de presentación y moneda funcional

Los Estados Financieros Consolidados son preparados en su moneda funcional que es el Dólar de Estados Unidos de América.

2.3 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Corresponde a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas de Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar son valorizadas a costo amortizado, lo cual, es igual al valor de la factura, registrando el correspondiente ajuste en caso de existir evidencia objetiva de riesgo de pago por parte del cliente (deterioro). El cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.



2.4 Inversiones en asociadas

La inversión en la subsidiaria, son contabilizadas usando el método de la participación. Inmobiliaria Laia S.A. posee el 50.99% de acciones de Elaborados Cárnicos S.A.

2.5 Propiedad, planta y equipo

Las propiedades, plantas y equipos se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de Propiedad, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la gerencia. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. Las vidas útiles económicas estimadas por categoría son las siguientes:

Maquinaria y Equipo	10 años
Equipos de Cómputo	3 años
Edificios y Construcciones	20 años
Vehículos	5 años

La compañía al momento posee como propiedad, planta y equipo: terrenos y construcciones mismos que se destinan exclusivamente a arrendar.

2.6 Deterioro del valor de los activos no corrientes

A cada fecha de reporte la Compañía evalúa si existen indicadores que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o el deterioro se identifica producto de las pruebas anuales de deterioro de menor valor de inversiones y activos intangibles



con vida útil indefinida, la Compañía realiza una estimación del monto recuperable del activo.

Cuando el valor libro de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido a su monto recuperable. El importe recuperable es el valor razonable de un activo menos los costos para la venta o el valor de uso, el que sea mayor.

2.7 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos son medidos al valor justo del pago recibido. Los ingresos son por servicios de arriendo de intangibles.

2.9 Impuestos

Impuesto a la renta:

Los activos y pasivos tributarios son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de impuesto y las leyes tributarias usadas para computar el monto son las que son promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a la autoridad tributaria correspondiente en cada ejercicio de acuerdo a la tasa impositiva vigente.

2.10 Estado de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

Handwritten signature and a large handwritten mark resembling a stylized 'P' or 'B'.

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2.11 Ganancia por acción

La ganancia básica por acción se calcula como el cociente entre la ganancia (pérdida) neta del período atribuible a la Sociedad y el número medio ponderado de acciones ordinarias de la misma en circulación durante dicho período.

2.12 Estimaciones

Los supuestos claves respecto del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre de estimaciones a la fecha del estado de situación financiera, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en los valores libros de activos y pasivos se discuten a continuación:

Vida útil y valor residual de propiedad, planta y equipo:

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedad, planta y equipo involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisa estos supuestos en forma periódica y los ajusta en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio.

Valor justo de activos y pasivos:

En ciertos casos las NIIF requieren que activos y pasivos sean registrados a su valor justo. Valor justo es el monto al cual un activo puede ser comprado o vendido o el monto al cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa. Las bases para la medición de activos y pasivos a su valor justo son los precios vigentes en mercados activos. En su ausencia, la



Compañía estima dichos valores basada en la mejor información disponible, incluyendo el uso de modelos u otras técnicas de valuación.

Valor justo de propiedad, planta y equipo:

La Compañía ha determinado el valor justo de sus Propiedades, plantas y equipos significativos como parte del proceso de adopción de las NIIF. Este ejercicio requirió la valorización de estos activos considerando las condiciones de mercado en la fecha de transición (1° de enero de 2010). El valor de mercado se determinó como el costo de reposición de los bienes, rebajando el monto de depreciación estimada basado en la antigüedad de los mismos.

3 PRIMERA APLICACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Hasta el 31 de diciembre de 2010, el Grupo ha preparado sus estados financieros de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). La Compañía adoptará las NIIF en forma integral a partir del ejercicio 2011, para lo cual se ha aplicado la NIIF 1 "Adopción por Primera Vez de la Normas Internacionales de información Financiera" en la determinación de los balances de apertura al 1° de enero de 2011, fecha de transición a las NIIF.

La aplicación de la NIIF 1 implica la aplicación retroactiva de todas las normas NIIF al 1° de enero de 2010, incluyendo ciertas excepciones obligatorias y exenciones opcionales definidas por la norma. Adicionalmente, la norma requiere la presentación de conciliaciones del patrimonio y los resultados entre las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) reportados públicamente y las NIIF de la apertura y ejercicio de transición.

ANEXO A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE 2012

1.- EFECTIVO

El efectivo y efectivo equivalente en el Estado de Situación Financiera comprende disponible, saldos bancarios y depósitos a corto plazo de gran liquidez que son disponibles con un vencimiento original de tres meses o menor y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Las inversiones clasificadas como efectivo equivalente se negocian en el mercado y devengan una tasa de interés fija pactada.



Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por efectivo y equivalentes de efectivo se forman de la siguiente manera:

	2012	2011
Caja	50	50
Bancos	<u>40,120</u>	<u>14,449</u>
	<u>40,170</u>	<u>14,499</u>

2.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se forman de la siguiente manera:

	2012	2011
Cuentas por Cobrar	420,870	301,744
Impuestos anticipados	30,125	25,982
Otros	<u>27,937</u>	<u>14,501</u>
	<u>478,932</u>	<u>342,227</u>

Al cierre de cada período, el análisis por antigüedad de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que se encuentran provisionados para cuentas incobrables, es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Vencimientos menores a 3 meses		
Vencimientos entre 3 meses y 6 meses		
Vencimientos entre 6 y 12 meses		
Vencimientos mayores a 12 meses		
	<u> </u>	<u> </u>

El movimiento de la cuenta provisión para cuentas incobrables, por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, fueron como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo al inicio del año		
Provisiones del año		
Castigo		
	_____	_____
	=====	=====

3.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las transacciones entre INMOBILIARIA LAIA S.A. y su subsidiaria corresponden a operaciones habituales en cuanto a su objeto social y condiciones.

Cuentas por Cobrar:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por cobrar con partes relacionadas se forman de la siguiente manera:

EMPRESA	RELACION	2012	2011
Elaborados Cárnicos S.A.	Dividendos por acciones	375,870	286,906
Elaborados Cárnicos S.A.	por arriendos	0	10,038
		_____	_____
		<u>375,870</u>	<u>296,944</u>

Cuentas por Pagar:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar con partes relacionadas se forman de la siguiente manera:

EMPRESA	RELACION	2012	2011
Frances Gavarro	Accionista	1,169,281	1,248,747
Franciso Roldan	Accionista	14,465	
		_____	_____
		<u>1,183,747</u>	<u>1,248,747</u>

Directorio:

Francesc Gavarró Mir	Presidente
Francisco Roldán Cobo	Gerente General

Retribuciones del Directorio:

Francesc Gavarró Mir	\$ 5.000 anual
Francisco Roldán Cobo	\$ 6.300 anual

Garantías constituidas por parte de la Compañía a favor de los miembros del Directorio:

N/A

Otra información:

Detalle del número de empleados y trabajadores de la Compañía por tipo de nivel.
Directivos 2
Administrativos 0
Operarios 0

4.- INVENTARIOS

La compañía por el tipo de actividades que realiza no tiene inventarios.

5.- OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los otros activos corrientes se formaban de la siguiente manera:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
No aplica		



6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

En general, las propiedades, plantas y equipos son los activos tangibles destinados exclusivamente a la producción de servicios, tal tipo de bienes tangibles son reconocidos como activos de producción por el sólo hecho de estar destinados a generar beneficios económicos presentes y futuros.

Su medición es al costo. Conforman su costo, el valor de adquisición hasta su puesta en funcionamiento, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioros.

En consideración a las Normas Internacionales de Información Financiera, y aplicando la exención permitida por IFRS 1, párrafo 13, literal b), respecto al valor razonable o revalorización como costo atribuido, la compañía revalorizó determinados bienes, para lo cual, se sometió valoraciones que fueron encargadas a peritos. A futuro la compañía no aplicará como valoración posterior de sus activos el modelo de revalúo, las nuevas adquisiciones de bienes serán medidos al costo, más estimación de gastos de desmantelamiento y reestructuración, menos sus depreciaciones por aplicación de vida útil lineal y menos las pérdidas por aplicación de deterioros que procediere.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la propiedad, planta y equipo, estaba constituido de la siguiente manera:

	2012	2011
Terrenos	1,323,490	1,323,490
Edificios y Construcciones	284,850	284,850
Depreciaciones	-28,394	-14,152
	<u>1,579,946</u>	<u>1,594,188</u>

Durante el año 2012 el movimiento de propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	Valor	Adiciones 2012	Ajustes	Total activo	Depreciación Acumulada	Depreciación 2012	Total Deprec	Saldo Neto
Terrenos	1,323,490			1,323,490	0	0	0	1,323,490
Edificios	284,850			284,850	-14,152	-14,243	-28,394	256,456
Total Activos	1,608,340	0		1,608,340	-14,152	-14,243	-28,394	1,579,946

7.- El movimiento de la cuenta inversiones en subsidiarias, por los años terminados el 31 de diciembre de 2012, fueron como sigue:

	2012
Saldo inicial	2,590,393
Registro dividendo por cobrar	-124,405
Registro del VPP de Ecarri	619,374
Saldo	<u>3,085,363</u>

8.- IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a la Renta:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el impuesto a la renta estaba constituido de la siguiente manera:

(a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha desde su constitución.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía dentro del plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

(b) Tasa de impuesto

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 23% para el año 2012 y 24% para el año 2011 sobre las utilidades tributables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta sería del 15% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

(c) Dividendos en efectivo

Los dividendos en efectivo no son tributables.

(d) Conciliación del resultado contable - tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía fueron las siguientes:



	2012	2011
Utilidad antes de participación trabajadores e Impuesto a la Renta	705,493	1,277,337
(-) 15% participación trabajadores	0	0
	<u>705,493</u>	<u>1,277,337</u>
(-) Ingresos Excentos	-619,628	-1,270,606
(+) Gastos no deducibles	68,811	4,945
Base para Impuesto a la Renta	154,676	11,676
(a) 23-24 % Impuesto a la Renta causado	35,575	2,802
(b) Anticipo Impuesto a la Renta	20,084	9,202
Impuesto a la renta mayor (a - b)	35,575	9,202
(-) Retenciones de Impuesto a la Renta del ejercicio	-12,520	-4,903
(-) Retenciones de Impuesto a la Renta ejercicios anteriores	-4,903	-3,360
(-) Anticipo de Impuesto a la Renta 2012	-20,084	-5,842
Impuesto a la Renta a Pagar	<u>-1,931</u>	<u>-4,903</u>

9.- ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar estaban constituidos de la siguiente manera:

	2012	2011
Proveedores	9,767	6,421
Obligaciones Tributarias	1,563	2,044
Dividendos	1,183,747	1,248,747
	<u>1,195,076</u>	<u>1,257,212</u>

10.- PROVISIONES

Corrientes:

N/A

No corrientes:

N/A

Movimiento de las provisiones corrientes:

N/A

Movimiento de las provisiones no corrientes:

N/A

11.- CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012 , las cuentas por pagar por impuestos corrientes estaban constituidas de la siguiente manera:

	2012
Activos por Impuesto corriente:	
IVA cobrado	74
IVA retenido por clientes	840
Impuesto a la Renta retenido por clientes	20,783
Anticipos Impuesto a la Renta	30,125
Total	<u><u>51,822</u></u>
Pasivos por Impuesto corriente:	
IVA por pagar	1,560
Otras retenciones	1
Retención IVA	2
Impuesto a la Renta por Pagar	35,576
Total	<u><u>37,138</u></u>

12.- CAPITAL

Capital emitido:

Al 31 de diciembre del 2012, el capital social estaba constituido de la siguiente manera:

	# acciones suscritas	# acciones pagadas	Importe de Capital
Gavarró Mir Francesc	16,000	16,000	16,000
Roldán Cobo Francisco	200	200	200
	16,200	16,200	16,200

Dividendos pagados:

En el año 2012 se pagaron dividendos así:

Gavarró Mir Francesc \$ 65.000

13.- OTRAS RESERVAS

Reserva legal:

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Reserva facultativa:

N/A

Reserva de capital:

Corresponde a los saldos acreedores de las cuentas reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización.

El saldo acreedor de la cuenta capital adicional podrá ser capitalizado, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico

concluido, si las hubiere, y de la compensación contable del saldo deudor de la cuenta reserva por valuación o devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la Compañía. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

N/A

14.- UTILIDADES RETENIDAS

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

15.- INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los ingresos ordinarios estaban constituidos de la siguiente manera:

	2012	2011
Arriendos:		
Coneisa	0	5,400
Ecarri S.A.	141,000	42,000
Imocom S.A.	0	12,000
Huaxia Cia. Ltda	15,000	0
Superquímicos	0	7,288
Dividendos y VPP	619,628	1,270,606
Otros	13	5,020
	<hr/>	<hr/>
	775,642	1,342,314

16. COSTOS DE DISTRIBUCIÓN Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Costos de distribución:

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los costos de distribución estaban constituidos de la siguiente manera:

N/A



Gastos de administración:

Al 31 de diciembre del 2012, los gastos de administración estaban constituidos de la siguiente manera:

	2012
ELECTRICIDAD	2.30
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	2,785.57
MÓVILIZACIÓN	16.00
ASESORIA LEGAL	850.47
ASESORIA TECNICA	14,604.12
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	765.00
PREDIALES Y MUNICIPALES	19,494.28
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	3,723.66
SALIDA DE DIVISAS	3,350.00
VARIOS	8,186.03
DEPRECIACION INMUEBLES	14,242.56
PAPELERIA E IMPRENTA	142.00
TOTAL GASTOS	<u>68,162</u>

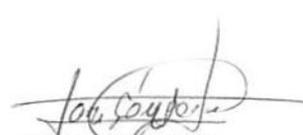
17.- CONTINGENCIAS

N/A

18.- HECHOS POSTERIORES

N/A


Dr. FRANCISCO ROLDAN C.
GERENTE GENERAL


Ing. SARA GONGORA
CONTADORA GENERAL

