

INMOBILIARIA LAIA S.A
Estados financieros
al 31 de diciembre de 2013

INMOBILIARIA LAIA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012
(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 2013 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 2013, 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 22 de abril 2014.

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 94 % 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.

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:



- 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, la compañía 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 2012, 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 2012, 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 2013

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 2013 y 2012, las cuentas por efectivo y equivalentes de efectivo se forman de la siguiente manera:

	2013	2012
Caja	50	50
Bancos	<u>78,692</u>	<u>40,120</u>
	<u>78,742</u>	<u>40,170</u>

2.- DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se forman de la siguiente manera:

	2013	2012
Cuentas por Cobrar	31,208	420,870
Dividendos por Cobrar	214,945	
Impuestos anticipados	30,607	30,125
Otros	<u>138,156</u>	<u>27,937</u>
	<u>414,915</u>	<u>478,932</u>

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



	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Vencimientos menores a 3 meses		
Vencimientos entre 3 meses y 6 meses		
Vencimientos entre 6 y 12 meses		
Vencimientos mayores a 12 meses		
	_____	_____
	=====	=====

El movimiento de la cuenta provisión para cuentas incobrables, por los años terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, fueron como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</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 2013 y 2012, las cuentas por cobrar con partes relacionadas se forman de la siguiente manera:

EMPRESA	RELACION	2013	2012
Elaborados Cárnicos S.A.	Dividendos por acciones	214,945	330,870
Elaborados Cárnicos S.A.	por arriendos	21,848	0
Serfidec (Francisco Roldan)	préstamo con intereses	137,971	45,000
		=====	=====
		374,764	375,870

Cuentas por Pagar:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, las cuentas por pagar con partes relacionadas se forman de la siguiente manera:

EMPRESA	RELACION	2013	2012
Frances Gavarro	Accionista	1,169,281	1,169,281
Franciso Roldan	Accionista	14,465	14,465
		<u>1,183,747</u>	<u>1,183,747</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 2013 y 2012, los otros activos corrientes se formaban de la siguiente manera:

	<u>2013</u>	<u>2012</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 2013 y 2012, la propiedad, planta y equipo, estaba constituido de la siguiente manera:

	2013	2012
Terrenos	1,323,490	1,323,490
Edificios y Construcciones	284,850	284,850
Depreciaciones	-42,637	-28,394
	<u>1,565,703</u>	<u>1,579,946</u>

Durante el año 2013 el movimiento de propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	Valor	Adiciones 2013	Total activo	Depreciación Acumulada	Depreciación 2013	Total Deprec	Saldo Neto
Terrenos	1,323,490.00		1,323,490.00	0.00	0.00	0.00	1,323,490.00
Edificios	284,850.00		284,850.00	-28,394.31	-14,242.56	-42,636.87	242,213.13
Total Activos	1,608,340.00	0.00	1,608,340.00	-28,394.31	-14,242.56	-42,636.87	1,565,703.13

7.- El movimiento de la cuenta inversiones en subsidiarias, por los años terminados el 31 de diciembre de 2013, fueron como sigue:

	2013
Saldo inicial	3,085,363
Compra acciones Hdros Francisco García	100,000
Compra acciones Sr. Frances Gavarro	<u>3,440,000</u>
Saldo	<u>6,625,363</u>

8.- IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Impuesto a la Renta:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 22% para el año 2013 y 23% para el año 2012 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:

	2013	2012
Utilidad antes de participación trabajadores e Impuesto a la Renta	96,416	705,493
(-) 15% participación trabajadores	0	0
	<u>96,416</u>	<u>705,493</u>
(-) Ingresos Excentos		-619,628
(+) Gastos no deducibles	3,690	68,811
Base para Impuesto a la Renta	100,106	154,676
22- 23% Impuesto a la Renta causado	22,023	35,575
Anticipo Impuesto a la Renta	27,561	20,084
Impuesto a la renta mayor (a - b)	27,561	35,575
(-) Retenciones de Impuesto a la Renta del ejercicio	-12,480	-12,520
(-) Retenciones de Impuesto a la Renta ejercicios anteriores	-1,931	-4,903
(-) Anticipo de Impuesto a la Renta 2013	-15,042	-20,084
Saldo a favor de la Cia	<u>-1,891</u>	<u>-1,931</u>

9.- ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar estaban constituidos de la siguiente manera:

	2013	2012
Proveedores	8,788	9,767
Obligaciones Tributarias	29,576	1,563
Dividendos por Pagar	1,183,747	1,183,747
Préstamo Accionista	3,440,000	
	<u>4,662,110</u>	<u>1,195,076</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 2013 , las cuentas por pagar por impuestos corrientes estaban constituidas de la siguiente manera:



	2013	2012
Activos por Impuesto corriente:		
IVA cobrado	314	74
IVA retenido por clientes	840	840
Impuesto a la Renta retenido por clientes	14,411	20,783
Anticipos Impuesto a la Renta	15,042	30,125
Total	30,607	51,822
Pasivos por Impuesto corriente:		
IVA por pagar	1,742	1,560
Otras retenciones	52	1
Retención IVA	220	2
Impuesto a la Renta por Pagar	27,561	35,576
Total	29,576	37,138

12.- CAPITAL

Capital emitido:

Al 31 de diciembre del 2013, 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 2013 no se pagaron dividendos.

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 2013 y 2012, los ingresos ordinarios estaban constituidos de la siguiente manera:



	2013	2012
Arriendos:		
Ecarri S.A.	120,000	141,000
Huaxia Cia. Ltda	36,000	15,000
Dividendos y VPP	0	619,628
Otros	11,541	13
	<u>167,541</u>	<u>775,642</u>

16. COSTOS DE DISTRIBUCIÓN Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Costos de distribución:

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los costos de distribución estaban constituidos de la siguiente manera:

N/A

Gastos de administración:

Al 31 de diciembre del 2013, los gastos de administración estaban constituidos de la siguiente manera:

	2013	2012
ELECTRICIDAD	0.00	2.30
VIGILANCIA Y SEGURIDAD	0.00	2,785.57
MOVILIZACIÓN	47.67	16.00
ASESORIA LEGAL	7,330.93	850.47
ASESORIA TECNICA	14,561.62	14,604.12
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES	765.00	765.00
PREDIALES Y MUNICIPALES	25,559.96	19,494.28
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	4,251.22	3,723.66
SALIDA DE DIVISAS		3,350.00
VARIOS	573.78	8,186.03
DEPRECIACION INMUEBLES	14,242.56	14,242.56
PAPELERIA E IMPRENTA	55.00	142.00
TOTAL GASTOS	<u>67,388</u>	<u>68,162</u>

INMOBILIARIA LAIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(Expresados en Dólares de E.U.A.)

17.- CONTINGENCIAS

N/A

18.- HECHOS POSTERIORES

N/A



DR. FRANCISCO ROLDAN C.
GERENTE GENERAL



Ing. SARA GONGORA
CONTADORA GENERAL

