

INMOBILIARIA LANKASTER & LANKAMBER S.A.**ESTADO CONSOLIDADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31, 2012	Enero 1, 2011
		(en miles de U.S. dólares)	
NIC 1.60			
ACTIVOS CORRIENTES:			
NIC 1.54(i)	Efectivo y equivalentes de efectivo	5	
NIC 1.54(h)	Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	
NIC 1.54(d)	Otros activos financieros		
NIC 1.54(g)	Inventarios		
NIC 1.54(n)	Activos por impuestos corrientes		
NIC 1.55	Otros activos		
NIC 1.54(j)	Activos clasificados como mantenidos para la venta		
	Total activos corrientes		
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
NIC 1.60			
NIC 1.54(a)	Propiedades, planta y equipo	7	
NIC 1.54(b)	Propiedades de inversión		
NIC 1.54(c)	Activos intangibles	8	
NIC 1.54(e)	Inversiones en asociadas		
NIC 1.54(d)	Otros activos financieros		
NIC 1.54(o)	Activos por impuestos diferidos		
NIC 1.55	Otros activos		
	Total activos no corrientes		

TOTAL

Ver notas a los estados financieros consolidados

Nota: Para cumplir con la NIC 1, los primeros estados financieros conforme a las NIIF de una entidad incluirán al menos tres estados de situación financiera, dos estados del resultado integral, dos estados de resultados separados (si se presentan), dos estados de flujos de efectivo y dos estados de cambios en el patrimonio y las notas correspondientes, incluyendo información comparativa (NIC 1.21).

PASIVOS Y PATRIMONIO**Notas** **Diciembre 31,**
2012 2011
(en miles de U.S. dólares)

NIC 1.60 PASIVOS CORRIENTES:
NIC 1.55 Préstamos
NIC 1.54(k) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por
Pagar
NIC 1.54(m) Otros pasivos financieros
NIC 1.54(n) Pasivos por impuestos corrientes
NIC 1.54(l) Obligaciones acumuladas
NIC 1.54(f) Provisiones
NIC 1.54(p) Pasivos directamente asociados con activos
clasificados como mantenidos para la venta
Total pasivos corrientes

9

10

NIC 1.60 PASIVOS NO CORRIENTES:
NIC 1.55 Préstamos
NIC 1.54(m) Otros pasivos financieros
NIC 1.55 Obligación por beneficios definidos
NIC 1.54(o) Pasivos por impuestos diferidos
NIC 1.54(f) Provisiones
Total pasivos no corrientes

11

12

Total pasivos

PATRIMONIO:

NIC 1.55 Capital social
NIC 1.55 Prima de emisión
NIC 1.55 Reserva legal
NIC 1.55 Reserva de revaluación de propiedades
NIC 1.55 Reserva de revaluación de inversiones
NIC 1.55 Utilidades retenidas

13

NIC 1.54(r) Patrimonio atribuible a los propietarios de la
controladora

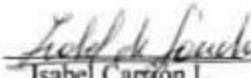
NIC 1.54(q) Participaciones no controladoras

Total patrimonio

TOTAL



F. Rodrigo King Y.
Gerente General



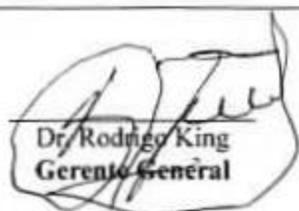
Isabel Carrión L.
Contadora General

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
NIC 1.82(a)	INGRESOS	14	
NIC 1.99	COSTO DE VENTAS		
NIC 1.85	MARGEN BRUTO		
NIC 1.85	Ingresos por inversiones		
NIC 1.85	Otras ganancias y pérdidas		
NIC 1.99	Gastos de ventas	15	
NIC 1.99	Gastos de administración	15	
NIC 1.82(b)	Costos financieros		
NIC 1.99	Otros gastos		
NIC 1.82(c)	Participación en las ganancias de las asociadas		
NIC 1.85	UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		
NIC 1.82(d)	Menos gasto por impuesto a la renta:		
	Corriente		
	Diferido		
	Total		
NIC 1.82(f)	UTILIDAD DEL AÑO		
	OTRO RESULTADO INTEGRAL:		
NIC 1.82(g)	Ganancia (pérdida) del valor neto sobre inversiones en instrumentos del patrimonio designados a su valor razonable con cambios en otro resultado integral		
NIC 1.82(g)	Ganancias por revaluación de propiedades, planta y equipo		
	Ganancias (pérdidas) actuariales		
NIC 1.82(h)	Participación en otro resultado integral de las asociadas		
NIC 1.85	Otro resultado integral del año, neto de impuestos		
NIC 1.82(i)	TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		

(Continúa...)

Ver notas a los estados financieros consolidados


Dr. Rodrigo King
Gerente General


Isabel Carrón L.
Contadora General

INMOBILIARIA LANKASTER & LANKAMBER S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA LANKASTER & LANKAMBER S.A. (la Compañía) es una Sociedad anónima constituida en el Ecuador. Su domicilio principal es Camino Antiguo a Nayon SN y Leonardo Tejada E908.

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el personal total de la Compañía alcanza 1 y 2 empleados respectivamente, que se encuentran distribuidos en los diversos segmentos operacionales.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de INMOBILIARIA LANKASTER & LANKAMBER S.A. al 31 de diciembre del 2012 y 2011 aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, con fechas **15 de abril del 2013** y **18 de febrero del 2011**, respectivamente, fueron preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la NIIF 1 *Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*, para la preparación de los estados consolidados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. Los PCGA anteriores difieren en ciertos aspectos de las NIIF.

¹Incluye las revelaciones de adopción por primera vez de las NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos 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 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

- 2.1 Bases de preparación** - Los estados financieros de INMOBILIARIA LANKASTER & LANKAMBER S.A. y de las compañías consolidadas comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2011 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2011. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- 2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo** - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.
- 2.3 Inventarios** - Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición incluyendo los gastos relacionados. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia (de ser el caso), la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.
- 2.4 Propiedades, planta y equipo**

- 2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- 2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes

objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el periodo que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

- 2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado² 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, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	
Muebles y enseres y equipos de oficina	
Equipos de computación	
Mejoras a propiedades arrendadas	
Planta y equipo	
Equipo bajo arrendamiento financiero	

- 2.4.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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

2.5 Activos intangibles

- 2.5.1 Activos intangibles adquiridos de forma separada** - Los activos intangibles adquiridos de forma separada son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

- 2.5.2 Método de amortización y vidas útiles** - La amortización de los activos intangibles se carga a resultados sobre sus vidas útiles utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de amortización son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La vida útil de un activo intangible es finita o indefinida. La vida útil de un activo intangible que surja de un derecho contractual o legal de otro tipo no excederá el periodo de esos derechos pero puede ser inferior, dependiendo del periodo a lo

²Se incluye "o valor revaluado" cuando la política también es el modelo de revaluación.

largo del cual la entidad espera utilizar el activo. Los activos intangibles de vida útil indefinida no se amortizan, pero se evalúan por deterioro anualmente y cuando exista indicios de que el activo intangible puede estar deteriorado.

Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles de la Compañía son igual a cero.

NIC 38.118(a)

A continuación se presentan los principales activos intangibles y las vidas útiles usadas en el cálculo de la amortización:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Registros sanitarios	5
Patentes	10 - 20
Marcas comerciales	20
Licencias	20

- 2.6 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un periodo de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el periodo en que se incurren.

- 2.7 Deterioro del valor de los activos tangibles e intangibles** - Al final de cada periodo, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o cuando existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.³

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros

³ Se requiere la revisión de las pruebas de deterioro por parte de un Especialista de Valor Razonable de (FAS)

incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación (Ver Nota 2.7.3).

- 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 por pagar 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 serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

- 2.9 Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.9.1 Contratos onerosos - Si la Compañía tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se deriven del mismo deben ser reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquel en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

2.9.2 Restructuraciones - Si la Compañía tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se deriven del mismo deben ser reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquel en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

2.9.3 Garantías - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías en la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, al mejor estimado de los desembolsos requeridos para cancelar la obligación de la Compañía.

2.10 Beneficios a empleados

2.10.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del período dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada) ó las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año o en otro resultado integral.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

2.10.2 Participación a trabajadores - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.11 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.11.1 Prestación de servicios - Los ingresos provenientes de contratos de servicios se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El estado de terminación del contrato se determina de la siguiente manera:

- Los honorarios de servicio incluidos en el precio de los productos se reconocen por referencia a la proporción del costo total del servicio prestado para el producto vendido, considerando las tendencias históricas en el número de servicios realmente prestados sobre bienes vendidos en el pasado; y,

2.12 Costos y Gastos - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

- 2.14 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- 2.14.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento** - Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

- 2.14.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes se determina en individualmente en cada contrato de compra venta.

NIF 7.36(c)

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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.

2.14.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.14.4 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

NIIF 7.21

2.15 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.15.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado - Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

2.15.2 Préstamos - Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se

registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

NIIF 7.36(c).37

2.15.3 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 120 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

2.15.4 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

IAS 8.30
IAS 8.31

2.16 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas - Nota: Las entidades están obligadas a revelar en sus estados financieros el impacto potencial de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no efectivas. Las revelaciones incluidas a continuación reflejan una fecha de corte de 30 de septiembre de 2012. El impacto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB después del 30 de septiembre de 2012, pero antes de que los estados financieros sean publicados también deben ser consideradas y reveladas.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas: **(INCLUIR LAS NORMAS APLICABLES DE LA COMPAÑÍA)**

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros	Julio 1, 2012
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Consolidación de estados financieros	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras Entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2012)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2012)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2012)	Inversiones en asociadas y negocios Conjuntos	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros consolidados de la Compañía en los períodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros consolidados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros consolidados de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros consolidados, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

3.1 Excepciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía.

- a) **Estimaciones** - La NIIF 1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, sean coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA anteriores (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas.

Esta exención también se aplica a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

INMOBILIARIA LANKASTER & LANKAMBER S.A. no ha modificado ninguna estimación utilizada para el cálculo de saldos previamente reportados bajo PCGA anteriores ni a la fecha de transición (1 de enero del 2011) ni para el primer periodo comparativo (31 de diciembre del 2011).

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

A continuación se presentan ejemplos de los tipos de revelaciones que podrían requerirse en esta área. Los asuntos revelados se determinarán conforme a las circunstancias de la Compañía Individual, y a la importancia de los criterios y estimados efectuados en los resultados y la situación financiera.

En lugar de revelar esta información en una nota separada, sería más apropiado incluir dichas revelaciones en las notas relacionadas con los activos y pasivos, o como parte de las revelaciones de las políticas contables correspondientes.

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración 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 periodo de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

NIC 1.122

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 4.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo.⁴ El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

⁴ Se requiere la revisión de las pruebas de deterioro por parte de un Especialista de Valor Razonable de (EAS).

4.2 Valuación de los instrumentos financieros - Como se describe en la Nota 23.4.1, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

NIC 7.45

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:⁵

	Diciembre	
	2012	2011
Efectivo y equivalente de efectivo	1,621.17	108.98
	<u>1,621.17</u>	<u>108.98</u>

6. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las Cuentas por Cobrar es como sigue:

	Diciembre	
	2012	2011
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas	5,738.98	2,738.98
	<u>5,738.98</u>	<u>2,738.98</u>

7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

⁵ Si no existe sobregiros incluir "Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue":

	Diciembre	
	2012	2011
Propiedad, planta e equipo, neto	72,650.00	72,650.00
	72,650.00	72,650.00

8. INTANGIBLES

Un resumen de Activos Intangibles es como sigue:

	Diciembre	
	2012	2011
Activo intangible	2,331.95	2,331.95
	2,331.95	2,331.95

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Un resumen de Cuentas por pagar comerciales es como sigue:

	Diciembre	
	2012	2011
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas	110.93	68.60
	110.93	68.60

10. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Un resumen de Otros Pasivos Corrientes es como sigue:

	Diciembre	
	2012	2011
Otros pasivos corrientes	2,319.63	1,502.64
	2,319.63	1,502.64

11. CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTE

Un resumen de Cuentas por Pagar no corrientes es como sigue:

	Diciembre	
	2012	2011
Cuentas por pagar no corriente	72,650.00	74,440.96
	72,650.00	74,440.96

12. PATRIMONIO

Un resumen de Patrimonio es como sigue:

	Diciembre	
	2012	2011
Capital	800.00	800.00
Aportes futuras capitalizaciones	8,000.00	0.00
Resultados acumulados	-7,096.96	-7,611.88
Resultados del ejercicio	5,407.66	8,514.92
	7,110.70	1,703.04

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 800 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (800 al 31 de diciembre de 2012 y 1 de enero de 2011), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.⁶

⁶Cuando es una compañía limitada no son acciones, son participaciones.

Reservas

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2012, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

ó

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Reservas según PCGA anteriores- Los saldos acreedores de las reservas de capital, por valuación o por valuación de inversiones podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de la liquidación de la Compañía.

NIC 1.107

13. INGRESOS

NIC 18.35(b) Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	Diciembre	
	2012	2011
Ingresos ordinarios	44,696.00	40,615.95
	44,696.00	40,615.95

14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros consolidados es como sigue:

	Diciembre	
	2012	2011
Gastos de administración	22,689.05	0.00
Gastos de ventas	16,599.29	32,101.03
	39,288.34	32,101.03

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

NIC 10.17 Los estados financieros el año terminado el 31 de diciembre del 2012 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía (Directorio) en marzo 15 del 2012 y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros consolidados serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

CUENTAS DEL BALANCE GENERAL	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
ACTIVOS		
ACTIVO CORRIENTE:	7,360.15	2,847.96
Efectivo y equivalente de efectivo	1,621.17	108.98
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5,738.98	2,738.98
ACTIVO NO CORRIENTE:	74,981.95	74,981.95
Propiedad, planta e equipo, neto	72,650.00	72,650.00
Activo intangible	2,331.95	2,331.95
TOTAL ACTIVOS	82,342.10	77,829.91

PASIVOS		
PASIVO CORRIENTE:	2,430.56	1,571.24
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	35.67	-
Porción corriente de la deuda a largo plazo	75.26	68.60
Otros pasivos corrientes	2,319.63	1,502.64
PASIVO NO CORRIENTE:	72,800.84	74,555.63
Cuentas por pagar no corriente	72,650.00	74,440.96
Provisiones no corriente	150.84	114.67
TOTAL PASIVOS	75,231.40	76,126.87

PATRIMONIO		
Capital	800.00	800.00
Aportes futuras capitalizaciones	8,000.00	-
Resultados acumulados	(7,096.96)	(7,611.88)
Resultados del ejercicio	5,407.66	8,514.92
TOTAL PATRIMONIO	7,110.70	1,703.04

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	82,342.10	77,829.91
----------------------------------	------------------	------------------

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

CUENTAS DEL BALANCE GENERAL	Saldo al 31/12/2012	Saldo al 31/12/2011
Ingresos ordinarios	44,696.00	40,615.95
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	44,696.00	40,615.95
Otros Ingresos	-	-
GASTOS OPERACIONALES:		
Gastos de administración	22,689.05	-
Gastos de ventas	16,599.29	32,101.03
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	39,288.34	32,101.03
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL	5,407.66	8,514.92

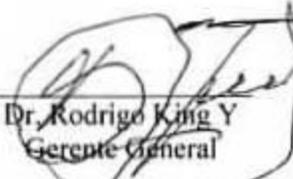
Ver notas a los estados financieros

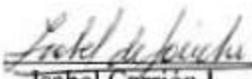
INMOBILIARIA LANKASTER & LANKAMBER S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVAS				TOTAL PATRIMONIO
			RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	RESULTADOS ACUMULADOS			
				GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
301	302	30402	30601	30602	30701		
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	800	8000	0	514.92	-7611.88	5407.66	7110.7
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR ANTERIOR	800	8000	0	514.92	-7611.88	5407.66	7110.7
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	800	8000.00	0.00	514.92	-7611.88	5407.66	7110.7

Ver notas a los estados financieros


Dr. Rodrigo King Y
Gerente General

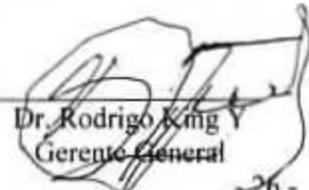

Isabel Carrion L.
Contador General

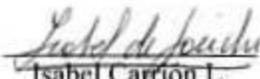
INMOBILIARIA LANKASTER & LANKAMBER S.A. Alternativa 1 - Método Directo

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**ANEXO C
(1 de 4)**

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	1512.19
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	-71137.81
Clases de cobros por actividades de operación	950101	41738.83
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	41702.66
Otros cobros por actividades de operación	95010105	36.17
Clases de pagos por actividades de operación	950102	112876.64
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	-112876.64
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	72650
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212	72650
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	0
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	1512.19
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	108.98
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	1621.17


Dr. Rodrigo King Y
Gerente General


Isabel Carrion L.
Contadora General

**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA
Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN**

**GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E
IMPUESTO A LA RENTA**

96	5,407.66
----	----------

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:

97	0
----	---

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

98	-76545.47
----	-----------

(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes

9801	-3000
------	-------

Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales

9806	-74405.29
------	-----------

Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar

9807	816.99
------	--------

Incremento (disminución) en anticipos de clientes

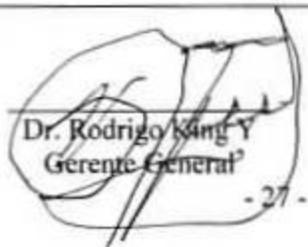
9809	6.66
------	------

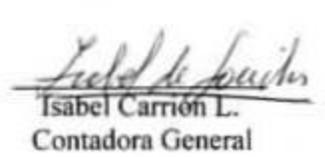
Incremento (disminución) en otros pasivos

9810	36.17
------	-------

**Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades
de operación**

9820	-71,137.81
------	------------


 Dr. Rodrigo King Y
 Gerente General
 - 27 -


 Isabel Carrión L.
 Contadora General

POSIBLES SITUACIONES RELACIONADAS CON EL PRINCIPIO DE NEGOCIO EN MARCHA

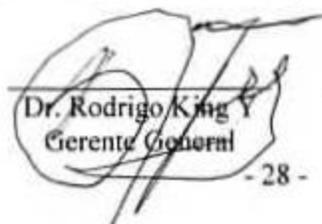
- Debemos poner mucha atención durante el proceso de la auditoría sobre situaciones que se presentan y que puedan presumir como incierta la continuación de una compañía como empresa en marcha. Al respecto se sugiere consultar la ISA 570, la IAS 1 (párrafos 25 y 26) y el USAAPMS Accountants' Reports Manual REP 235 para asistirnos en la preparación de dictámenes.

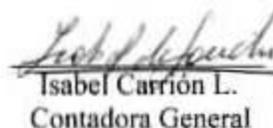
Los siguientes son ejemplos, entre otros, de situaciones que tendríamos que analizar y que pueden afectar el principio de empresa en marcha y que por lo tanto podrían ameritar un párrafo de énfasis o una abstención de opinión:

- Posibles efectos en la Compañía (Grupo) por la crisis financiera mundial.
- Mercado en el que la compañía participa se ha deteriorado producto de la crisis.
- Reducción sustancial de ventas y no se cuenta con planes viables para una posible recuperación.
- Pérdidas recurrentes.
- Déficit en el capital de trabajo y en otros índices financieros claves.
- Flujo negativo de efectivo proveniente de actividades de operación.
- Dificultades financieras y restricciones para obtener financiamiento.
- Incumplimiento de pago de obligaciones.
- Muy baja rotación de inventarios.

Respecto de nuestra evaluación como auditores del principio de negocio en marcha debemos considerar lo siguiente:

- La crisis financiera actual no es un asunto contable.
 - Jugar con las normas contables, tal como suspender normas de "fairvalue", no restaurará la confianza de inversionistas.
 - Requerimientos legales de capital están llevando a las instituciones a levantar capital o reducir el otorgamiento de préstamos para preservar su patrimonio, lo que contribuye a falta de liquidez.
 - Bajas (provisiones) de activos financieros son un reflejo de un continuado cambio en el valor de los activos y en las condiciones de mercado.
- Evaluación del principio de negocio en marcha puede ser un asunto crítico para muchas compañías durante este periodo.


Dr. Rodrigo King Y
Gerente General


Isabel Carrion L.
Contadora General