

LUINVERLU S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 EN US\$ DÓLARES

1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

LUINVERLU S.A. La compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 21 de Mayo del 2013 ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil Ab. Cesareo Condo Chiriboga, e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 6 de Junio del 2013 teniendo como objeto social el dedicarse a varias actividades entre las que consta: Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en Marzo del 2000, y sus registros contables son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pymes probadas por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- Para propósito de elaboración del estado de flujo de efectivo, cuando aplique, la compañía considerara como efectivo y equivalentes de efectivo la cuenta caja y bancos.

Activos Financieros.- Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías:

- Activos Financieros mantenidos hasta su vencimiento: Corresponden a activos financieros no derivados con pagos conocidos y vencimiento fijo, que la Administración de la compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.
- Otras Cuentas por Cobrar: Se registran a su costo y corresponden básicamente a la contraprestación realizada y se liquidan o compensan dentro de los 12 meses siguientes.

Propiedades y equipos.- Los bienes de propiedad y equipos son registrados al costo de adquisición o revaluado, menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de su valor.

Los pagos por reparaciones y mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono a resultados integrales según corresponda.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados integrales del periodo.

Depreciación.- Los elementos de propiedad y equipos, se deprecian aplicando el método de línea recta, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos menos el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada.

El valor residual y la vida útil de los elementos de las propiedades y equipos se revisan anualmente y su depreciación comienza cuando los activos están en condiciones de uso.

Los terrenos se registran en forma independiente del edificio o instalaciones que puedan ser asentadas sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil indefinida, y por lo tanto, no son objeto de depreciación. Así mismo respecto al de los Otros Activos, los cuales incluyen Obras en Curso son objeto de depreciación a partir de la puesta en uso de los mismos de acuerdo a su naturaleza.

Los elementos de propiedades y equipos se deprecian de acuerdo a los siguientes porcentajes anuales:

<u>Activos:</u>	<u>Tasas</u>
Edificios y Oficinas	5%
Vehiculos	20%

Pasivos financieros.- Los pasivos financieros se clasifican ya sea como pasivo financiero a "valor razonable a través de resultados" o como "otros pasivos financieros".

Reserva Legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Participación Trabajadores.- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía cuando aplique, realizara provisión y pagara a sus trabajadores, el 15% de la utilidad operacional.

Impuesto a las ganancias.-La provisión para impuesto a las ganancias se la calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados en el año en que se devenga con base al método de impuesto por pagar de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes.

Las disposiciones vigentes establecen que la tasa del impuesto a la renta será del 22% sobre las utilidades gravables (12% si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente).

Ingresos ordinarios.- La Compañía reconoce sus ingresos ordinarios por concepto de arrendamiento de inmuebles los mismos que son facturados dentro del ejercicio económico así como los Ingresos por Dividendos en efectivo en la fecha en que son cobrados.

Intereses.- Los intereses originados por obligaciones bancarias, cuando aplique;serán registrados en los resultados utilizando el método de acumulación, en cambio los intereses ganados provenientes de cuentas bancarias o inversiones temporales, cuando aplique;serán registrados por el método del efectivo.

Uso de estimaciones.- La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, requieren que la Administración de la Institución efectúe ciertas estimaciones o supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente, así como también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Institución de hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Estado de flujo de efectivo.- Para efectos de la preparación del estado de flujo de efectivo, la compañía ha definido las siguientes consideraciones. El efectivo incluye el efectivo en caja y bancos cuando aplique. En el estado de situación financiera los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

- **Actividades de operación.-** Son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o de financiamiento.
- **Actividades de inversión.-** Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

- Actividades de financiación.- Corresponden a actividades que producen cambios en el tamaño o composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

2. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017 constituyen valores entregados a Promonacc (Centro Comercial OASIS) para la compra de locales GL-41 Y GL-42 \$ 304.500 y \$ 50.000 para reserva de una Villa en Urbanización Veranda. De estos valores según información verificada se podría recibir solo el Local GL-42 valorado en \$ 165.500 quedando como una posible Perdida la cantidad de \$ (189.000) para la que no existe una Provision de Incobrabilidad.

3. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Compuesto como sigue:

ACTIVOS POR IMPUESTOS PAGADOS Y RETENIDOS	2017	2016
Impuesto al Valor Agregado (IVA) pagado	11.781	11.781
Impuesto a la Renta retenido a la Compañía	391	391
Saldo a favor de Impuesto a la Renta	480	480
Total	12.652	12.652

4. PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETO

El rubro Edificios a Diciembre de 2016 con un total neto de US\$ 206.104 está constituido por un Departamento en el piso 14 del Edificio Riverfront I y parqueo P-14; Consultorio 901 en piso 9 de Torre Medica II y parqueo # 30 del piso 2; ambos ubicados en la ciudad de Guayaquil, Provincia del Guayas; registrados al costo y sujetos a depreciación, mismos que fueron vendidos en el año 2017 y generaron una Utilidad de \$ 73.212. Registra también un Vehículo AUDI A-6 color azul modelo 2014 de uso de la Compañía, mismo que a Diciembre de 2016 tenía un valor en libros de \$ 35.354 y que se mantiene al cierre del ejercicio 2017 por un valor neto de \$ 16.070

El movimiento de la propiedad y equipos, neto y su depreciación acumulada por el año terminado 31 de diciembre del 2017, es como sigue:

PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO	2017	2016
Saldo al inicio de año	241.458	272.885
Adquisiciones (bajas) del periodo	-203.708	0
Depreciación cargada a resultados	-21.680	-31.427
Saldo al final del año	<u>16.070</u>	<u>241.458</u>

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no ha hipotecado y/o prendado propiedades y equipos a ninguna institución bancaria.

5. INVERSIONES NO CORRIENTES

Corresponde a Inversión en 47.727 acciones ordinarias realizada por LUINVERLU S.A. en el Capital de Sociedad Agrícola e Industrial San Carlos S.A.

6. CUENTAS POR COBRAR

Composición: **su composición es como sigue:**

	2017	2016
Depositos en Garantía	-	1.100
Retención de Impuestos	165	18
	165	1.118

7. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

Composición: **en Partes Relacionadas**

	2017	2016
Aconseca Cia. Ltda.	279,604	39,835
Dr. Cesar Coronel Jones	378.793	340,939
Aconseplus S.A.	95,000	95,000
	753,397	475,774

8. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

Corresponde al Impuesto a la Renta causado en cada uno de los ejercicios:

PASIVOS POR IMPUESTOS CAUSADOS	2017	2016
Impuesto a la Renta de la Compañía	5.340	0

9. ANTICIPOS DE CLIENTES:

Corresponde a Anticipos recibidos para la venta de Inmuebles realizada en el año 2017, así

	2017	2016
Anticipo de Clientes	-	50,000
	-	50,000

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 el Capital está compuesto así:

Accionista	US\$ Dólares	%
Coronel Jones Cesar Irwin	792.000	99.00
Coronel Ortega Cesar Leonidas	8.000	1.00
Total	800.000	100.00

11. AJUSTES Y RECLASIFICACIONES

Los estados financieros por el año terminado 31 de diciembre del 2017, han sido reclasificados para que su presentación esté de acuerdo con disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

12. HECHOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (Abril 10 de 2018) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.
