

**INMOBILIARIA LUCIO S.A.**

**NOTA A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre del 2016**

## **1. IDENTIFICACION Y ACTIVIDAD ECONOMICA DE LA COMPAÑIA**

### **(a) Identificación.-**

**INMOBILIARIA LUCIO S.A.-** Es una empresa que realiza Actividades de Hotelería y Hospedaje, es Ecuatoriana, constituida en Noviembre 29 de 1971, su número de registro único de contribuyente es 0990053227001, cuyo expediente es 20165, el capital social de la compañía al 31 de Diciembre del 2016, está constituido el 100%. El domicilio legal de la compañía, donde se encuentra sus oficinas administrativas, está ubicado en Guayaquil.

### **(b) Actividad Económica.-**

De acuerdo con sus estatutos, la compañía se dedica a la realización de actividades de Hotelería y Hospedaje. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia y la Junta General de Accionistas el 31 de Marzo del 2017. En opinión de la Gerencia, los estados financieros del ejercicio económico 2016 fueron aprobados sin modificaciones.

## **2. MONEDA FUNCIONAL**

Las partidas incluidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad, es decir, su moneda funcional. La Gerencia de la Compañía considera el dólar como su moneda funcional y de presentación, debido a que refleja la naturaleza de los eventos económicos y las circunstancias relevantes para la compañía.

### **3. BASES DE PRESENTACION**

Los estados financieros adjuntos se preparan de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Los principios de contabilidad en el Ecuador corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes.

Los estados financieros serán preparados sobre la base del valor razonable.

### **4. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO DE NIIF PARA PYMES.**

Los estados financieros adjuntos se preparan de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Los principios de contabilidad en el Ecuador corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes.

Los estados financieros serán preparados sobre la base del valor razonable.

### **5. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.**

A continuación se presentan los principales principios contables utilizados en la preparación de los estados financieros de la compañía:

Las políticas contables significativas utilizadas por la Compañía en la preparación y presentación de sus estados financieros son las siguientes:

#### **(a) Uso de estimaciones**

La preparación de los estados financieros requerirá que la Gerencia realice estimaciones y supuestos para la determinación de saldos de activos, pasivos y montos de ingresos y gastos, a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones significativas relacionadas con los estados financieros son la provisión para cuentas de cobranza dudosa, maquinaria y equipo, los cambios en el valor razonable de los instrumentos financieros derivados, el impuesto a la renta y participación de los trabajadores diferidos.



**(b) Cuentas por cobrar comerciales**

Las cuentas por cobrar comerciales se registraran a su valor nominal. Provisión para cuentas de cobranza dudosa se reconocerá de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia, en base a los saldos vencidos pendientes de cobro con una antigüedad mayor a doce meses, evaluando adicionalmente las posibilidades de recuperarlos, y la evidencia de dificultades financieras del deudor que incrementen mas allá de lo normal el riesgo de incobrabilidad de los saldos pendientes, de modo que su monto tenga un nivel que la Gerencia considera adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del balance general.

**(c) Maquinaria y Equipo**

Los equipos de computación y electrónicos se registraran al valor razonable; las adiciones posteriores se registran al costo de adquisición y serán presentados netos de depreciación acumulada. La depreciación anual se reconocerá como gasto, y se determina siguiendo el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos, representada por tasas de depreciación equivalentes.

Los desembolsos incurridos después de que un activo fijo ha sido puesto en uso se capitalizan como costo adicional de ese activo únicamente cuando pueden ser medidos confiablemente y es probable que tales desembolsos resultaran en beneficios económicos futuros. Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del ejercicio en el que son incurridos. Cuando un activo fijo se vende o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso o gasto.

**(d) Costos de financiamiento**

Los costos de financiamiento se reconocen como gasto en el ejercicio en que son incurridos.

**(e) Pérdida por deterioro**

Cuando existen acontecimientos o cambios económicos que indiquen que el valor de un activo de larga vida pueda no ser recuperable, la Gerencia revisa el valor en libros de estos activos. Si luego de este análisis resulta que su valor en libros excede su valor recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro en el estado de ganancias y pérdidas, o se disminuye el excedente de revaluación en el caso de activos que han sido revaluados, por un monto equivalente al exceso

del valor en libros. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para cada unidad generadora de efectivo.

El valor recuperable de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el mayor valor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor de uso. El valor razonable menos los costos de venta de un activo de larga vida o de una unidad generadora de efectivo, es el importe que se puede obtener al venderlo, en una transacción efectuada en condiciones de independencia mutua entre partes bien informadas, menos los correspondientes costos de venta. El valor de uso es el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera obtener de un activo o de una unidad generadora de efectivo.

**(f) Provisiones**

Las provisiones se reconocen sólo cuando la Compañía tiene una obligación presente (*legal o implícita*) como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para liquidar la obligación, y se puede estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan en cada ejercicio y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se espera incurrir para cancelarla.

**(g) Pasivos y activos contingentes**

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros a menos que la posibilidad de una salida de recursos sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros, sólo se revelan en nota a los estados financieros cuando es probable que se produzca un ingreso de recursos.

Las partidas tratadas previamente como pasivos o activos contingentes, serán reconocidas en los estados financieros del período en el cual ocurra el cambio de probabilidades, esto es, cuando en el caso de pasivos se determine que es probable, o virtualmente seguro en el caso de activos, que se producirá una salida o un ingreso de recursos, respectivamente.

**(h) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos**

Los ingresos se reconocerán como sigue: (a) ingresos por Actividades de la prestación servicios de auditoria externa. Los ajustes definitivos que resultan de liquidaciones finales se registran en el ejercicio en que se emiten. Estos contratos, debido a que serán liquidados en el futuro y en base a las cotizaciones de los contenidos pagables que finalmente se acuerden, son tratados contablemente como instrumentos financieros derivados incorporados, según lo establecido por la NIC 39-Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición, y al cierre del ejercicio se ajustan por cambios significativos en las cotizaciones para reflejarlos a su valor razonable, (b) ingresos por intereses, son reconocidos en base al rendimiento efectivo en proporción al tiempo transcurrido, y (c) los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

**(i) Impuesto a la renta y participación de los trabajadores diferido**

El pasivo por impuesto a la renta y participación de los trabajadores diferido se reconoce por todas las diferencias temporales gravables que surgen al comparar el valor en libros de los activos y pasivos y su base tributaria, sin tener en cuenta el momento en que se estime que las diferencias temporales que le dieron origen, serán reversadas. El activo por impuesto a la renta y participación de los trabajadores diferido se reconoce por las diferencias temporales deducibles entre el valor en libros de los activos y pasivos y su base tributaria, en la medida en que sea probable que en el futuro, la Compañía dispondrá de renta gravable contra la cual pueda aplicar las diferencias temporales que reviertan. El pasivo y activo se miden a la tasa de impuesto a la renta y al porcentaje de participación de los trabajadores, que se espera aplicar a la renta gravable en el año en que este pasivo sea liquidado o el activo sea realizado, usando la tasa de impuesto a la renta y el porcentaje de participación de los trabajadores promulgada o sustancialmente promulgada en la fecha del balance general. El impuesto a la renta y participación de los trabajadores diferido se reconoce como gasto o ingreso del ejercicio, o se carga o abona directamente al patrimonio cuando se relaciona con partidas que han sido cargadas o abonadas directamente al patrimonio.

**(j) Utilidad por acción.**

La utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el periodo reportado y la misma se calculada dividiendo la utilidad disponible para las acciones comunes en circulación a la fecha del balance general.

6. Detalle de estados financieros (información a revelar)

Estado Financiero:

	EN U.S.\$
<b>ACTIVO :</b>	SALDOS AL 31/12/2016
CAJA Y BANCOS	1.500.00
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	8.072.53
TERRENOS	33.171.91
MUEBLES Y ENSERES	59.320.24
EQUIPO DE COMPUTACION	816.10
DEPRECIACION ACUMULADA	-59.320.24
TOTAL ACTIVO	43.560.54

<b>PASIVO:</b>	
CUENTAS POR PAGAR	0
OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	0
<b>PATRIMONIO :</b>	
CAPITAL SUSCRITO Y/O ASIGNADO	1.200.00
RESERVA LEGAL	600.00
RESERVA FACULTATIVAS	20.911.11
UTILIDADES ACUMULADAS	19.018.49
GANANCIA DEL EJERCICIO	1.830.94
TOTAL PATRIMONIO	43.560.54



**Patrimonio neto**

**Capital Social.-**

Al 31 de Diciembre el Capital Social está representado por 1.200 acciones, íntegramente autorizadas y pagadas, cuyo valor nominal es de \$ 10,00 por acción que sería un total de \$ 1200,00.

Cabe indicar que la Compañía ha desarrollado su actividad económica, y se encuentra en la fase operativa, y las cifras que reflejan sus Estados Financieros son los saldos iniciales con que se constituyó la compañía y los costos y gastos para poner el negocio en marcha.

**Estado de Resultado**

	EN U.S.\$
<b>INGRESOS :</b>	SALDOS AL 31/12/2016
PRESTACION DE SERVICIOS	71.568.72
<b>EGRESOS:</b>	
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y COMPRAS	69.737.78
GANANCIA DEL PERIODO	1.830.94

## Estado de Resultado

### Ingresos:

Al 31 de Diciembre 2016 se obtuvo un total de ingresos de \$ 71.568.72. Cabe indicar que la Compañía ha desarrollado su actividad económica, y se encuentra en la fase operativa, y las cifras que reflejan sus Estados Financieros son los saldos finales con que se desarrolla las actividades de la compañía y los costos y gastos para poner el negocio en marcha.

### Egresos:

Los egresos fueron necesarios para poner a la empresa en etapa operacional, lo que significo tener una ganancia real de US\$ 1.830.94 la misma que será repartida de acuerdo a la ley.

### Estado de Flujo de Efectivo:

	EN U.S.\$
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES FINANCIAMIENTO</b>	<b>SALDOS AL 31/12/2016.</b>
AUMENTO DE EFECTIVO NETO	0
INCREMENTO DE EFECTIVO NETO	0
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1.500.00
GANANCIA ANTES DE PARTICIP. E IMP. RENTA	1.830.94
INCREMENTO CUENTAS POR COBRAR	0
INCREMENTO DE OTROS ACTIVOS	0
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE OPERACIÓN</b>	<b>0</b>

El Estado de Flujo de Efectivo se ha elaborado en base a la normativa vigente y aplicando las normas internacionales de información financiera, en este se refleja la el origen y la aplicación del efectivo en el periodo 2016. Cabe mencionar que la

compañía está en operación por lo que se refleja un saldo de flujos de efectivo positivo en US\$

**Estado de Cambios en el Patrimonio:**

	EN U.S.\$
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO</b>	<b>SALDOS AL 31/12/2016</b>
AUMENTO EN CAPITAL SOCIAL	1.200.00
RESERVAS	20.511.11
GANANCIAS ACUMULADAS	19.018.49
GANANCIA DEL EJERCICIO	1.830.94
SALDOS AL FINAL DEL PERIODO	43.560.54

Al 31 de diciembre de 2016 el Patrimonio refleja un saldo positivo de \$ 43.560.54 proveniente de las ganancias operacionales, este monto se estima incrementarlo con los resultados del periodo fiscal 2017.

