

INMOBILIARIA LUZARRAGA S.A. CIVIL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS PARA EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. Información General

INMOBILIARIA LUZARRAGA S.A es una empresa legalmente constituida en el Ecuador, según escritura pública otorgada ante la Notaria Décima Tercera del Cantón Guayaquil el 22 de mayo de 1981 e inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón el 24 de agosto de 1982. Su actividad principal es la administración de bienes raíces. Su domicilio principal es Lomas de Urdesa, Calle Panorama No. 21 cantón Guayaquil - Ecuador

2. Principios, políticas contables y criterios de valoración

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2012, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración.

a. Documentos y Cuentas por Cobrar comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debidos por los clientes por los arrendamientos otorgados en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

b. Provisión por cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

c. Propiedad Planta y Equipo

INMOBILIARIA LUZARRAGA S.A. CIVIL

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición. Los bienes comprendidos en Propiedades de Inversión, se encuentran registrados a su valor razonable.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual; entendiéndose que el terreno tiene una vida indefinida y que, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

Concepto	Vida útil
Edificios	20 años
Máquinas y Equipos	10 años

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable; en cuyo caso, reducen el valor en libros del activo de que se trate hasta su importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de la misma.

d. Cuentas comerciales a pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

e. Impuesto a la Renta

INMOBILIARIA LUZARRAGA S.A. CIVIL

El gasto por impuesto a las ganancias del año comprende la suma del impuesto corriente por pagar. El impuesto corriente por pagar se calcula sobre la base imponible, luego de la correspondiente conciliación tributaria; o por el valor del anticipo determinado para el ejercicio, el que sea mayor, conforme a la normativa tributaria vigente.

f. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

g. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

h. Participación a trabajadores

La empresa tiene empleados en relación de dependencia por lo tanto, no reconoce este beneficio.

i. Principio de Negocio en Marcha

Los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento, y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la empresa no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

3. Cuentas por cobrar clientes

La cuenta por cobrar a clientes corresponde al siguiente detalle:

José M. Varas Prieto	60.480
----------------------	--------

INMOBILIARIA LUZARRAGA S.A. CIVIL

José M. Varas Torres	<u>26.880</u>
TOTAL	<u><u>87.360</u></u>

4. Propiedad, planta y equipo

Las partidas del rubro Propiedad Planta y Equipo son las siguientes:

	<u>Costo</u>	<u>Dep. Acum.</u>	<u>Valor Neto</u>
Muebles	25.775,61	(12.505,86)	13.269,75

5. Propiedades de Inversión

Las partidas del rubro Propiedad de Inversión son las siguientes:

	<u>Costo</u>	<u>Dep. Acum.</u>	<u>Valor Neto</u>
Edificios	333.187,88	(29.986,90)	303.200,98

6. Capital social

Al 31 de diciembre del 2012 el capital social de la Compañía está constituido por 1.600 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles a un valor de US\$ 1,00 cada una.

7. 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. En el año 2012, la compañía alcanzó y superó dicho porcentaje.

8. Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta se distribuye de la siguiente manera:

Resultados Años Anteriores	659,40
Resultados Año 2011	*702,88

INMOBILIARIA LUZARRAGA S.A. CIVIL

<u>Resultados por Adopción NIIF</u>	<u>579.117,79</u>
Total	580.480,07

9. Ventas

Las ventas corresponden al alquiler del bien inmueble. Sus clientes son los Sres. José Varas Prieto y José Varas Torres.

Atentamente



ISABEL C. VARAS PRIETO
Gerente General