

LORALMERI
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

LORALMERI
INMOBILIARIA
CUATRO CORONAS S.A.

Estados Financieros

Correspondientes a los períodos terminados al
31 de Diciembre de 2012 y 31 de Diciembre del 2011

El presente documento consta de:

- Estado de Situación Financiera - Comparativo
- Estado de Resultados – Comparativo
- Estado de Cambios en el Patrimonio - Comparativo
- Estado de Flujos de Efectivo Indirecto - Comparativo
- Notas Explicativas a los Estados Financieros

LORALMERI

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

INDICE

ENUNCIADO	PAG.
Estado de Situación Financiera – Comparativo	3
Estado de Resultado Integral – Comparativo	5
Estado de Cambios en el Patrimonio – Comparativo	6
Estado de Flujo de Efectivo – Método Directo – Comparativo	7
Notas Explicativas a los Estados Financieros	8
1. Información General	8
1.1. Bases de Presentación de los Estados Financieros	8
1.1.1. Cambios en las Políticas Contables	8
1.1.2. Moneda Funcional y de Presentación	9
1.2. Información Financiera por Segmentos	9
1.3. Uso de Juicios y Estimaciones	9
1.3.1. Explicación resumida de los ajustes de conversión de NEC a NIIF para PYMES	10
2. Resumen de las principales políticas contables	11
2.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo	11
2.2. Documentos y Cuentas por Cobrar	11
2.3. Activos por Impuestos Corrientes	11
2.4. Propiedades de Inversión	11
2.5. Documentos y Cuentas por Pagar	12
2.6. Impuestos Corrientes y Diferidos	12
2.7. Beneficios a los Empleados	13
2.8. Capital Social	13
2.9. Reconocimiento de Ingresos	13
3. Ingresos de Actividades Ordinarias	14
4. Participación Trabajadores	14
5. Gasto Impuesto a la Renta	14
6. Efectivos y Equivalentes al Efectivo	15
7. Activos Financieros	15
8. Activos por Impuestos Corrientes	16
9. Propiedades de Inversión	16
10. Obligaciones con Instituciones Financieras	17
11. Otras Obligaciones Corrientes	17
12. Capital Social	17
13. Reservas	18
14. Otros Resultados Integrales	18
15. Resultados Acumulados	19
16. Hechos Posteriores	19

LORALMERI
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
 RUC 0990879125001

➤ **ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA				
Al 31 de Diciembre del 2012				
	NOTAS	2.012	2.011	VARIACION
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	6	48.241,16	48.662,41	-421,25
ACTIVOS FINANCIEROS				
Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionados	7	75.033,13	60.902,77	14.130,36
ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE				
Crédito Tributario (IR)	8	20.155,04	18.150,56	2.004,48
TOTAL ACTIVO CORRIENTES		143.429,33	127.715,74	15.713,59
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES DE INVERSION				
Terrenos	9	505,44	505,44	0,00
Edificios	9	375.258,60	349.130,56	26.128,04
(-) Dep. Acum. PPE	9	-112.827,40	-94.064,47	-18.762,93
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		262.936,64	255.571,53	7.365,11
TOTAL DE ACTIVOS		406.365,97	383.287,27	23.078,70

Las Notas 1 a 16, forman parte integral de los Estados Financieros de INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

LORALMERI

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

➤ ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.				
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - PRELIMINAR				
Al 31 de Diciembre del 2012				
		SALDOS NIIF 2012	SALDOS NIIF 2011	VARIACION
PASIVOS				
PASIVO CORRIENTE				
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS				
Sobregiros Bancarios	10	122,71	0,00	122,71
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES				
Con la Administración Tributaria	11	457,50	431,86	25,64
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	11	2.348,67	3.563,52	-1.214,85
Con el IESS	11	215,00	215,00	0,00
Por Beneficios de Ley a Empleados	11	2.300,94	2.300,94	0,00
Participación Trabajadores por Pagar del Ejercicio	11	1.802,05	2.620,24	-818,19
TOTAL PASIVO CORRIENTES		7.246,87	9.131,56	-1.884,69
PASIVO NO CORRIENTE				
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS				
Cuentas por Pagar Diversas		0,00	0,00	0,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		0,00	0,00	0,00
TOTAL DE PASIVOS		7.246,87	9.131,56	-1.884,69
PATRIMONIO				
PATRIMONIO NETO				
CAPITAL SOCIAL				
Capital Suscrito	12	800,00	800,00	0,00
RESERVAS				
Reserva Legal	13	400,00	400,00	0,00
Reserva Facultativa y Estatutaria		15.381,06	13.124,16	2.256,90
OTROS RESULTADOS INTEGRALES				
Otros Superávit por Revaluación	14	26.128,04	0,00	26.128,04
RESULTADOS ACUMULADOS				
Ganancias Acumuladas	15	335,78	335,78	0,00
Reserva de Capital	15	348.211,27	348.211,27	0,00
RESULTADO DEL EJERCICIO				
Ganancia Neta del Período		7.862,95	11.284,50	-3.421,55
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		399.119,10	374.155,71	24.963,39
TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO		406.365,97	383.287,27	23.078,70

Las Notas 1 a 16, forman parte integral de los Estados Financieros de
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

LORALMERI
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
 RUC 0990879125001

➤ **ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.			
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Al 31 de Diciembre del 2012			
INGRESOS	NOTA		
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
VENTA DE SERVICIOS			69.600,00
Prestación de Servicios	3	69.600,00	
GANANCIA BRUTA EN VENTAS			69.600,00
OTROS INGRESOS			
OTROS INGRESOS		0,00	0,00
GASTOS			
GASTOS ADMINISTRATIVOS			57.586,33
Sueldos y Salarios		12.000,00	
Beneficios Sociales e Indemnizaciones		5.372,00	
Honorarios		7.077,72	
Mantenimiento y Reparaciones		9.254,51	
Impuestos, Contribuciones y Otros		2.548,94	
Depreciaciones		18.762,93	
Otros Gastos		2.570,23	
UTILIDAD ANTES 15% TRABAJADORES			12.013,67
15% PARTICIPACION A TRABAJADORES	4		1.802,05
UTILIDAD ANTES IMPUESTO A LA RENTA			10.211,62
IMPUESTO A LA RENTA 23%	5		2.348,67
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO			7.862,95

Las Notas 1 a 16, forman parte integral de los Estados Financieros de
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

LORALMERI
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
 RUC 0990879125001

➤ **ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.											
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO											
Al 31 de Diciembre del 2012											
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)											
	NOTAS	CAPITAL	RESERVAS		OTROS RESULTADOS INTEGRALES		RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
			RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	SUPERAVIT REVALUACION PPE	OTROS SUPERAVIT REVALUACION	GANANCIAS ACUMULADAS	PERDIDAS ACUMULADAS	RESERVA DE CAPITAL	GANANCIA NETA DEL PERIODO	
SALDO AL 01-ENE-2012		800,00	400,00	13.124,16	0,00	0,00	335,78	0,00	348.211,27	11.284,50	374.155,71
Cambios en Políticas Contables	14					26.128,04					26.128,04
Utilidades Distribuidas										-9.027,60	-9.027,60
Transferencia de Resultados	13			2.256,90						-2.256,90	0,00
Otros Cambios											0,00
Ganancia Neta del Período										7.862,95	7.862,95
SALDO AL 31-DIC-2012		800,00	400,00	15.381,06	0,00	26.128,04	335,78	0,00	348.211,27	7.862,95	399.119,10

Las Notas 1 a 16, forman parte integral de los Estados Financieros de INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

LORALMERI

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

➤ ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.	
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO - METODO DIRECTO	
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)	
	<u>Al 31 de Diciembre</u>
	<u>2.011</u>
<u>ACTIVIDADES DE OPERACION</u>	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	55.469,64
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	0,00
Pagos a y por cuenta de los empleados	-19.992,24
Otros pagos por actividades de operación	-40.214,33
Dividendos Pagados	-9.027,60
Impuestos a las ganancias pagados	-5.542,36
Otras entradas (salidas) de efectivo	18.762,93
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>	<u>-543.96</u>
<u>ACTIVIDADES DE INVERSION</u>	
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	0,00
Adquisiciones de Otros Activos Largo Plazo	0,00
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>	<u>0.00</u>
<u>ACTIVIDADES DE FINANCIACION</u>	
Otras entradas (salidas) de efectivo	122,71
<u>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</u>	<u>122.71</u>
<u>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</u>	<u>-421.25</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	48.662,41
<u>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</u>	<u>48.241.16</u>

Las Notas 1 a 16, forman parte integral de los Estados Financieros de
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

LORALMERI

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

1. Información General

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A., es una sociedad anónima que tiene como principal actividad económica el arrendamiento de bienes inmuebles.

1.1. Base de presentación de los Estados Financieros

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.; al 31 de Diciembre del 2012, constituyen los primeros estados financieros anuales de la sociedad preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES) que han sido emitidas por el IASB y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales. Anteriormente, los estados financieros se preparaban de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

La compañía ha adoptado las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES) desde el 1 de Enero de 2012, para lo cual pasó por un período de transición comprendido entre el 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para PYMES), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas y también exige a la administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables en la compañía. En las notas a los estados financieros se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2012, han sido aprobados en reunión de accionistas el día 25 de Marzo del 2013.

1.1.1. Cambios en políticas contables

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2012 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la entidad.

LORALMERI

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

En el análisis realizado en el año de transición se determinó que los componentes de los estados financieros reflejan la realidad económica de la entidad por lo cual no ha sido necesario realizar ajustes cuantitativos por aplicación de valor razonable como costo atribuido, dichos componentes se registran al costo histórico y se realizan bajo el principio del devengo.

La aplicación de la nueva normativa contable NIIF, incurre más que en nada en cambios de parámetros contables para lo cual la compañía ha adaptado el esquema del plan de cuentas bajo los formatos estándares publicados por el ente regulador, Superintendencia de Compañías a través de su portal web.

1.1.2. Moneda Funcional y de Presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se miden al dólar estadounidense que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad, de acuerdo a la sección 30 “Moneda Funcional de la Entidad” en su párrafo 30.2 de la NIIF para PYMES.

1.2. Información financiera por segmentos

La información sobre los segmentos de operación se presenta de acuerdo con la información interna que se suministra a la máxima autoridad para la toma de decisiones. Se ha identificado como la máxima autoridad en la toma de decisiones, que es responsable de asignar los recursos y evaluar el rendimiento de los segmentos de explotación, al comité directivo encargado de la toma de decisiones estratégicas.

1.3. Uso de Juicios y Estimaciones

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisadas con regularidad, dichas estimaciones contables son reconocidas en el período en que ésta es revisada y en cualquier periodo futuro sobre el que tengan efecto.

En particular las principales estimaciones de incertidumbres y juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen efecto significativo en los montos reconocidos en los estados financieros, son las siguientes:

LORALMERI

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

- ✓ Estimación de la vida útil de propiedad, planta y equipos.
- ✓ Cálculo del valor razonable de los componentes de propiedades, planta y equipos.
- ✓ Provisiones para cuentas incobrables.

- ✓ La vida útil de los activos materiales e intangibles.
- ✓ Las pérdidas por deterioro de determinados activos.
- ✓ Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de los beneficios a los empleados.
- ✓ Las provisiones por compromisos adquiridos con terceros y los pasivos contingentes.
- ✓ Las provisiones en base a estudios técnicos que cubren las distintas variables que afectan a los productos en existencia (densidad, humedad, entre otras)
- ✓ Los costos futuros para el cierre de las instalaciones.
- ✓ Impuestos diferidos.
- ✓ Valor razonable de los instrumentos financieros.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estos estados financieros sobre los hechos analizados, es posible que los acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimaciones en los correspondientes estados financieros.

1.3.1. Explicación resumida de los ajustes de conversión de NEC a NIIF Para PYMES.

a) Normativa Contable Aplicada

Los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.; se presentan de acuerdo con lo establecido en las NIIF para PYMES. Estos estados financieros reflejan la imagen fiel tal como lo establece la Sección 2 Conceptos y Principios Generales (Fiabilidad de la medición – Párrafo 2.30) y Sección 3 Presentación de los Estados Financieros (Presentación razonable – Párrafo 3.2) del Patrimonio y de la situación financiera de la compañía.

Las NIIF Para PYMES establecen determinadas alternativas en su aplicación, las políticas contables utilizadas en la elaboración de estas cuentas anuales cumplen con cada una de las secciones de NIIF Para PYMES vigentes en la fecha de presentación de las mismas.

b) Responsabilidad de la Información

LORALMERI

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

La información contenida en estos Estados Financieros, es responsabilidad de la Administración de la compañía INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.; Sección 2 Conceptos y Principios Generales (Objetivos de los Estados financieros de las Pequeñas y Medianas Entidades – Párrafo 2.3.) quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF Para PYMES.

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los estados financieros del primer año de aplicación de las NIIF Para PYMES, es decir, año 2012.

2.1 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades financieras locales y del exterior, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los sobregiros bancarios. En el balance, los sobregiros bancarios se clasifican como Obligaciones con Instituciones Financieras, en el pasivo corriente.

2.2. Documentos y Cuentas por Cobrar

Los Documentos y Cuentas por Cobrar son los importes provenientes de los créditos otorgados a clientes por ventas de bienes o prestación de servicios realizadas 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 clasifican como activos corrientes. En caso contrario, se presentan como activos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, menos la provisión por cuentas de dudosa cobrabilidad.

2.3. Activos por Impuestos Corrientes

Los Activos por Impuestos Corrientes reflejan los saldos de los importes que la compañía reconoce en calidad de Créditos Tributarios para ser usados a favor de la empresa en futuras liquidaciones de pago de Impuestos ya sean estos por Impuesto al Valor Agregado (IVA) o Impuesto a la Renta (IR)

LORALMERI

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

2.4. Propiedades de Inversión

Las Propiedades de Inversión son bienes inmuebles que se mantienen con la finalidad de generar plusvalía o rentas provenientes de su arrendamiento. En apego a la sección 16 de NIIF para PYMES, estas propiedades se medirán por su valor razonable para lo cual aplicará la mejor estimación fiable que se pueda obtener sin costo o esfuerzo desproporcionado ya sea mediante un avalúo técnico realizado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías o el avalúo que consta en el documento de pago de impuestos prediales emitido por la M.I. Municipalidad de Guayaquil.

Cuando no se pueda medir el valor razonable de las propiedades de inversión, sin costo o esfuerzo desproporcionado, éstas serán registradas al costo y como un componente de Propiedades, Planta y Equipos.

Las propiedades de inversión no se deprecian, sus cambios en valor razonable se registrarán en el resultado del período en que se reconozcan.

2.5. Documentos y Cuentas por Pagar

Los Documentos y Cuentas por Pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación. Se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos. En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Los Documentos y Cuentas por Pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado

2.6. Impuestos corrientes y diferidos

El gasto por impuestos del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas por el Servicio de Rentas Internas. La gerencia evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación, y, en caso necesario, establece provisiones en función de las cantidades que se espera pagar a las autoridades fiscales.

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus

LORALMERI

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

importes en libros en los estados financieros. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos y leyes aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

2.7. Beneficios a los empleados

(a) Indemnizaciones por desahucio

Las indemnizaciones por desahucio se pagan a los empleados como consecuencia de la decisión de la entidad de rescindir su contrato de trabajo antes de la edad normal de jubilación o cuando el empleado acepta renunciar voluntariamente a cambio de esas prestaciones. La entidad reconoce estas prestaciones cuando se ha comprometido de forma demostrable a cesar en su empleo a los trabajadores actuales de acuerdo con un plan formal detallado sin posibilidad de retirada. Cuando se hace una oferta para fomentar la renuncia voluntaria de los empleados, las indemnizaciones se valoran en función del número de empleados que se espera que aceptarán la oferta. Las prestaciones que no se van a pagar en los doce meses siguientes a la fecha del balance se descuentan a su valor actual.

(b) Beneficios Sociales a Empleados y Participación en Utilidades.

La entidad reconoce los beneficios sociales a empleados y participaciones en las utilidades generadas al cierre de cada ejercicio económico en base a lo establecido en el Código de Trabajo vigente en el Ecuador y a las disposiciones que para el efecto emita el ente regulador el cual es el Ministerio de Relaciones Laborales.

2.8. Capital social

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Se registran a su valor nominal.

LORALMERI

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

2.9. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor agregado.

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la entidad que se describen a continuación. La entidad basa sus estimaciones de devolución en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, el tipo de transacción y las circunstancias específicas de cada acuerdo.

a) Prestación de Servicios

La entidad presta los servicios de arrendamiento de bienes inmuebles. Los costos de estos servicios son normalmente pagados en efectivo dentro de los 5 primeros días de cada mes.

3. Ingresos de Actividades Ordinarias

Un detalle de los Ingresos de Actividades Ordinarias, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Prestación de Servicios – Alquiler	69.600,00	69.600,00
Otros Ingresos Ordinarios	0,00	0,00
Total de Ingresos de Actividades Ordinarias	69.600,00	69.600,00

4. Participación Trabajadores

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores, el detalle de la participación del 15% de la Utilidad del Ejercicio 2012 y 2011, es el siguiente:

2012 **2011**

LORALMERI
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

Utilidad Contable – Base de cálculo	12.013,67	17.468,26
15% Participación Utilidades	1.802,05	2.620,24

5. Gasto de Impuesto a la Renta

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de Participación de Trabajadores la tarifa del 23% de Impuesto a la Renta, o una tarifa del 13% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades.

Un detalle del Impuesto a la Renta a Diciembre del 2012 y 2011 es el siguiente:

	2012	2011
Utilidad Contable	12.013,67	17.468,26
(-) Participación Trabajadores 15%	1.802,05	2.620,24
(+) Gasto no Deducible	0,00	0,00
Base Impuesto a la Renta (2012-23% / 2011 - 24%)	10.211,62	14.848,02
Impuesto a la Renta CAUSADO (2012-23% / 2011 - 24%)	2.348,67	3.563,52

6. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Un detalle del Efectivo y Equivalentes al efectivo, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Caja General	48.241,16	48.241,16
Bancos	0,00	421,25

LORALMERI
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

Total de Efectivo y Equivalentes al Efectivo	48.241,16	48.662,41
---	------------------	------------------

7. Activos Financieros

Un detalle de los Activos Financieros, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionados	75.033,13	60.902,77
Total de Activos Financieros	75.033,13	60.902,77

8. Activos por Impuestos Corrientes

Un detalle de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Crédito Tributario a Favor de la Empresa (IR)	20.155,04	18.150,56
Total de Activos por Impuestos Corrientes	20.155,04	18.150,56

9. Propiedades de Inversión

Un detalle de las Propiedades de Inversión, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

Propiedades de Inversión	<u>Saldo al</u> <u>31/12/12</u>	<u>Adiciones</u> <u>y/o</u> <u>deducciones</u>	<u>Saldo al</u> <u>31/12/11</u>
Terrenos	505,44	0,00	505,44

LORALMERI
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
 RUC 0990879125001

Edificios	375.258,60	28.128,04	349.130,56
Suman	375.764,04	28.128,04	349.636,00
(-) Depreciación Acumulada	-112.827,40	-18.762,93	-94.064,47
Total Propiedades de Inversión	262.936,64	7.365,11	255.571,53

El incremento en Edificios surge del reconocimiento del valor de mercado del bien inmueble tomando como base el avalúo comercial que consta en el documento de pago de los impuestos prediales emitido por la M.I. Municipalidad de Guayaquil. Mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, la Superintendencia de Compañías, permite usar esta fuente de información como una base fiable para el reconocimiento del valor de mercado de los inmuebles.

10. Obligaciones con Instituciones Financieras.

Un detalle de las Obligaciones con Instituciones Financieras, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Sobregiros Bancarios	122,71	0,00
Total de Obligaciones con Instituciones Financieras	122,71	0,00

11. Otras Obligaciones Corrientes

Este rubro agrupa las obligaciones contraídas con otros entes distintos a los proveedores comerciales, tal es el caso de la administración tributaria, instituciones de seguridad social, así como también cuentas por pagar por beneficios sociales y participación de utilidades de empleados.

LORALMERI

INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

Un detalle de las Otras Obligaciones Corrientes, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Con la Administración Trib.	457,50	431,86
Impuesto a la Renta por Pagar	2.348,67	3.563,52
Con El IESS	215,00	215,00
Por Beneficios de Ley a Empleados	2.300,94	2.300,94
Participación Trabajadores	1.802,05	2.620,24
	<hr/>	<hr/>
Total de Otras Obligaciones Corrientes	7.124,16	9.131,56
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

12. Capital Social

El capital social de la compañía se compone de ochocientas (800) acciones ordinarias y nominativas de un valor de un dólar (\$1,00) de los Estados Unidos de Norteamérica.

13. Reservas

a.- Reserva Legal

La Ley de Compañía exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades hasta igualar por lo menos el 50% del Capital Social de la compañía, dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en el caso de liquidación de la compañía, puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en operaciones. La compañía no está obligada a realizar el cálculo de la Reserva Legal, ya que alcanzó el equivalente al 50% del Capital Social.

b.- Reserva Facultativa y Estatutaria

La junta general de accionistas decidió destinar el importe de \$2.256,90 de las utilidades del año 2011 a Reserva Facultativa y Estatutaria.

LORALMERI
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

Un detalle de la Reserva Facultativa y Estatutaria, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Reserva Facultativa y Estatutaria	15.381,06	13.124,16
Total de Reserva Facultativa y Estatutaria	15.381,06	13.124,16

14. Otros Resultados Integrales

La entidad ha realizado el respectivo ajuste por el reconocimiento del valor razonable de las Propiedades de Inversión, al 31 de Diciembre del 2012, dicho ajuste se reconoce en Otros Resultados Integrales. El detalle es el siguiente:

	2012	2011
Otros Superávit Por Revaluación (Propiedades de Inversión)	26.128,04	0,00
Total de Otros Resultados Integrales	26.128,04	0,00

15. Resultados Acumulados.

Un detalle de los Resultados Acumulados, al 31 de diciembre del 2012 y 31 de Diciembre del 2011, es el siguiente:

	2012	2011
Ganancias Acumuladas	335,78	335,78
Reserva de Capital	348.211,27	348.211,27
Total de Resultados Acumulados	348.547,05	348.547,05

16. Hechos Posteriores

LORALMERI
INMOBILIARIA CUATRO CORONAS S.A.

Km. 9.5 Vía a Daule
RUC 0990879125001

Entre el 31 de Diciembre de 2012 y el 25 de Marzo del 2013, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.