

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2012

RUC: 0990890595001

Contenido

Informe del auditor independiente.....	3
---	----------

Estados financieros

Balance general	5
Estado de resultados	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujo de efectivo	8

Notas a los estados financieros

Información general	9
Resumen de las principales políticas contables	9

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidenses
Compañía	-	INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
SRI	-	Servicio de Rentas Internas
IVA	-	Impuesto al Valor Agregado
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
PYMES	-	Pequeña y medianas entidades



CPA HECTOR VERA FALCONI

Auditoría Externa e Interna - NIIF - Impuestos
Seriedad y cumplimiento

Cdla. Guangala MZ E-33 V. 23

Guayaquil - Ecuador

Teléfono: (593 4) 2443225 · Celular: 0993213342

hector_vera16@hotmail.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA

Guayaquil, 30 de marzo de 2013

Informe sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros que se acompañan de INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012 y los correspondientes estados de resultados, de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con NEC y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA al 31 de diciembre de 2012, resultado de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con NEC.



CPA Héctor Vera Falconi
SC - RNAE 725

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA

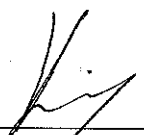
BALANCE GENERAL

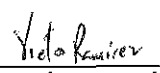
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVOS</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>
ACTIVOS CORRIENTES:		
Caja bancos	3	482
Impuestos por cobrar	7	2,933
Total activos corrientes		<u>3,415</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Activos fijos	4	798,105
Inversiones a largo plazo	5	184,396
Total activos no corrientes		<u>982,501</u>
TOTAL		<u><u>985,916</u></u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Cuentas por pagar		2,102
Impuestos por pagar	7	17
Total pasivos corrientes		<u>2,119</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Préstamos a largo plazo	6	275,000
Total pasivos no corrientes		<u>275,000</u>
Total pasivos		<u>277,119</u>
PATRIMONIO (Véase estado adjunto)	8	708,797
TOTAL		<u><u>985,916</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Antonio Faccio Lince
 Gerente General


 Ing. Víctor Ramírez
 Contador

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA

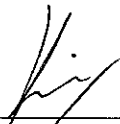
ESTADO DE RESULTADO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>
Gastos de operación		
Administrativos	9	(103,026)
Financieros		(47)
Total gastos de operación		<u>(103,073)</u>
 Pérdida operacional		 (103,073)
 Otros ingresos		 26,526
Otros egresos		(23,939)
Total de otros ingresos / egresos		<u>2,587</u>
 Pérdida neta del ejercicio		 <u>(100,486)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Antonio Faccio Lince
Gerente General


Ing. Víctor Ramírez
Contador

INMOBILIARIA L.R.Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
(Expresados en U.S. dólares)

	Capital Social	Futuro aumento de capital	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2011	800	687,992	478	109	120,091	809,470
Ajustes cuentas patrimoniales			(78)	(109)		(187)
Pérdida neta del año					(100,486)	(100,486)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	<u>800</u>	<u>687,992</u>	<u>400</u>	<u>-</u>	<u>19,605</u>	<u>708,797</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Antonio Faccio Lince
 Gerente General

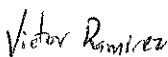

 Víctor Ramírez
 Contador

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el año terminado el 31 de diciembre de 2012
 (Expresados en U.S. dólares)

	<u>2012</u>
FLUJOS DE EFECTIVOS DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
Cobros a clientes	67,277
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(70,038)
Intereses y comisiones pagadas	(47)
Impuestos pagados	(3,532)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>(6,340)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Adiciones de propiedad, planta y equipo	(38,342)
Transferencia o venta de propiedades, planta y equipo	4,143
Dividendos recibidos	15,729
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>(18,470)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Pagos de préstamos a partes relacionadas	(25,000)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	<u>(25,000)</u>
(Disminución) aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(49,810)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	50,292
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	<u><u>482</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.


 Ing. Antonio Faccio Lince
 Gerente General


 Ing. Víctor Ramírez
 Contador

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

NOTA 1 – INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA, fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 3 de diciembre de 1987. Su actividad principal es dedicarse a la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificado en lo que respecta a los saldos originados hasta el 31 de marzo del 2000 (fecha en la cual los registros contables fueron convertidos a dólares estadounidenses) mediante pautas de ajuste y conversión contenidas en la NEC 17.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NEC involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

b) Adopción primera vez de las NIIF

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre de 2011 expidió el Reglamento para la aplicación de las NIIF, en el cual determina que las compañías bajo su control aplicarán NIIF para Pymes cuando cumplan las siguientes condicionantes:

- Montos de activos inferiores a US\$4,000,000.
- Ventas brutas anuales de hasta US\$5,000.000
- Menos de 200 trabajadores.

Adicionalmente, el Reglamento para la aplicación de las NIIF establece el año 2011 como período de transición para las Compañías que cumplan con las condicionantes antes mencionadas, INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA se encuentra en este grupo por lo que a partir del 1 de enero del 2012 adoptará de acuerdo a esta resolución las NIIF para la elaboración de sus estados financieros.

c) Caja bancos

Corresponde al efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad, neto de sobregiros bancarios. Véase Nota 3.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES
(Continuación)

d) Ingresos y gastos

Los ingresos por ventas se registran en base a la emisión de facturas, y los gastos cuando se incurren en base al método del devengado.

e) Cuentas por cobrar

Se presentan a su valor nominal menos los cobros efectuados. Los saldos no pagados, pendientes de cobro, no generan intereses.

f) Activos fijos

Se muestra al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de los activos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones siguiendo el método de línea recta, utilizando los siguientes años de vida útil:

	Vida útil en años
Muebles y enseres	10
Maquinarias y equipos	10
Instalaciones	10
Edificios	20

g) Provisión para impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía para el año 2012, utilizó la tasa del 23% para calcular su impuesto a la renta a pagar.

h) Reserva legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, de las utilidades anuales se debe segregar por lo menos el 10% para constituir la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social suscrito. La reserva legal no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdida.

NOTA 3 – CAJA BANCOS

Composición:

		<u>2012</u>
Caja	(1)	200
Banco Bolivariano - cta. cte	(2)	282
Total		<u>482</u>

(1) Comprende saldo de fondo rotativo.

(2) Comprenden saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

NOTA 4 – ACTIVOS FIJOS

		<u>2012</u>
Edificios		577,347
Instalaciones		63,694
Maquinarias y equipos		36,706
Muebles y enseres		73,605
		<u>751,352</u>
Menos: Depreciación acumulada		<u>(103,411)</u>
		647,941
Terrenos		<u>150,164</u>
Total		<u>798,105</u>

Movimiento:

		<u>2012</u>
Saldo al 1 de enero		834,795
Adiciones netas	(1)	38,342
Ventas y/o bajas	(2)	(4,143)
Depreciación del año		<u>(70,889)</u>
Total		<u>798,105</u>

(1) Comprende instalaciones realizadas durante el 2012.

(2) Comprende bajas de activos.

NOTA 5 – INVERSIONES A LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2012</u>
Indupesca S.A.	28,700
Indusur S.A.	5,696
Crediauto S.A.	(1) <u>150,000</u>
Total	<u><u>184,396</u></u>

(1) La inversión fue liquidada durante los meses de Enero de 2013 por US\$50,000 y el saldo en Marzo de 2013.

NOTA 6 – PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Composición:

	<u>2012</u>
Vista al valle Corp	(1) <u>275,000</u>
Total	<u><u>275,000</u></u>

(1) Comprende préstamo recibido para capital de trabajo, el cual no tiene vencimiento.

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros la Compañía no ha sido fiscalizada desde su constitución. De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la administración para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca: (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación del sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieran declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos. Los años 2008 a 2012 quedan abiertos a revisión fiscal.

Impuestos por cobrar

Comprende el anticipo de impuesto a la renta, el cual fue pagado en los meses de Julio y Septiembre del 2012 y será devengado en el pago del impuesto a la renta del año 2012.

(Véase página siguiente)

NOTA 7 - IMPUESTO A LA RENTA
(Continuación)

Impuestos por pagar

Corresponden a retenciones en la fuente del mes de diciembre, los cuales se devengarán en el mes de enero del siguiente año.

Conciliación tributaria - contable

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta sobre el año terminado al 31 de diciembre del 2012:

	<u>2012</u>
Pérdida neta del ejercicio	(100,486)
Menos: Participación de trabajadores en las utilidades	-
Menos: Ingresos exentos	(26,338)
Más: Gastos no deducibles	<u>78,994</u>
Base tributaria	(47,830)
Tasa impositiva	<u>23%</u>
Impuesto a la renta causado	<u><u>-</u></u>

NOTA 8 - PATRIMONIO

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2012 de la Compañía está constituida por 20.000 acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de US\$0.04 cada una, distribuida de la siguiente forma:

	<u>US\$</u>	<u>%</u>
MFS International Limited	799.96	99.99%
Rendón Cedeño Elsa Margarita	<u>0.04</u>	<u>0.01%</u>
	<u><u>800.00</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

NOTA 9 – GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

(Véase página siguiente)

NOTA 9 – GASTOS ADMINISTRATIVOS
(Continuación)

	<u>2012</u>
Depreciacion	70,889
Servicios básicos	8,914
Gastos legales	3,081
Impuestos y contribuciones	2,177
Mantenimiento y reparaciones	1,198
Gastos de personal	396
Otros gastos menores	<u>16,371</u>
Total	<u><u>103,026</u></u>

NOTA 10 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de marzo de 2013) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.