

**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**

**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.

**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.

**Caja bancos**

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

### 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 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:

	<b>Vida útil en años</b>
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 segregarse 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 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	0.04	0.01%
	<u><u>800.00</u></u>	<u><u>100.00%</u></u>

**NOTA 9 – GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Composición:

**NOTA 9 – GASTOS ADMINISTRATIVOS**  
(Continuación)

	<u>2012</u>
Depreciación	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>