

INMOBILIARIA L.R Y 4H SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

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.

El domicilio principal de la Compañía se encuentra en el km. 8 vía Durán-tambo, Durán - Ecuador.

NOTA 2 – BASES DE PREPARACIÓN

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con las NIIF para pymes, emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2015.

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta de accionistas el 25 de marzo de 2016.

2.2 Bases de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados largo plazo que son valorizadas en base a métodos actuariales, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros son presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para pymes requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Las principales estimaciones con relación a los estados financieros comprenden: la depreciación de activos fijos, el cálculo de valor proporcional patrimonial, cuyos criterios contables se describen más adelante.

La Gerencia ha ejercido su juicio crítico al aplicar las políticas contables en la preparación de los estados financieros adjuntos, según se explica en las correspondientes políticas contables.

NOTA 3 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 3 de la NIIF para pymes, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para pymes vigentes, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

a) Efectivo en Caja y bancos

Corresponde al efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad, neto de sobregiros bancarios. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

b) Gastos

Los gastos se registran cuando se incurren, en base al método del devengado.

c) Cuentas por cobrar

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

d) Propiedades, planta y equipo

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

e) Instrumentos financieros

Comprenden inversiones en acciones ordinarias que no tienen un precio cotizado en un mercado activo, las cuales son medidas en base del método de participación patrimonial.

NOTA 4 – CAJA BANCOS

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Bolivariano - cta. cte	(1) <u>19,804</u>	<u>3,405</u>
Total	<u>19,804</u>	<u>3,405</u>

(1) Comprenden saldo en cuenta corriente en banco local, el cual no genera intereses.

NOTA 5 – INVERSIONES TEMPORALES

Composición:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Bolivariano	(1) <u>-</u>	<u>671,618</u>
Total	<u>-</u>	<u>671,618</u>

(1) En Noviembre de 2015, la Compañía invirtió en certificados de depósitos con renovación a 90 días. Dichas inversiones fueron liquidadas en el 2016.

NOTA 6 – PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Edificios	577,347	577,347
Instalaciones	63,694	63,694
Maquinarias y equipos	36,706	36,706
Muebles y enseres	<u>73,605</u>	<u>73,605</u>
	751,352	751,352
Menos: Depreciación acumulada	<u>(379,978)</u>	<u>(319,066)</u>
	371,374	432,286
Terrenos	<u>142,164</u>	<u>150,164</u>
Total	<u>513,538</u>	<u>582,450</u>

Movimiento:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Saldo al 1 de enero	582,450	654,335
Venta y/o bajas	(1) <u>8,000</u>	<u>-</u>
Depreciación del año	<u>(76,912)</u>	<u>(71,885)</u>
Total	<u>513,538</u>	<u>582,450</u>

(1) Comprende la venta de terreno en Playas

NOTA 7 – PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO

Composición:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
Vista al valle Corp	(1)	-	275,000
Total		<u>-</u>	<u>275,000</u>

(1) Préstamo pagado mediante convenio de Subrogación entre Vista al Valle Corp y el accionista.

NOTA 8 - 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 2012 a 2016 quedan abiertos a revisión fiscal.

Pasivos por impuestos corrientes

Corresponden a retenciones en la fuente del mes de diciembre, las cuales se devengó en el año 2017.

Conciliación tributaria - contable

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta sobre el año terminado al 31 de diciembre del 2016:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Pérdida neta del ejercicio	(20,293)	(81,116)
Menos: Participación de trabajadores en las utilidades	-	-
Menos: Ingresos exentos	-	-
Más: Gastos no deducibles	-	1,624
Base tributaria	(20,293)	(79,492)
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>

NOTA 9 - PATRIMONIO

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre del 2016 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>2016</u>	<u>%</u>
Rendón Cedeño Elsa Margarita	Ecuador	400.00	50.00%
Faccio-Lince Davalos Antonio Xavier	Ecuador	400.00	50.00%
Total		<u>800.00</u>	<u>100.00%</u>

NOTA 10 – GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

		<u>2015</u>
Mantenimiento y reparaciones	90	3,887
Servicios de terceros	19,218	20,986
Servicios básicos	8,315	9,137
Impuestos y contribuciones	10,076	14,864
Otros gastos menores	12,477	1,666
Total	<u>50,175</u>	<u>50,540</u>

NOTA 11 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2016 y la fecha de emisión de estos estados financieros (31 de marzo de 2017) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.