

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A. Notas a los Estados Financieros Al 31 de Diciembre del 2016

Nota 1.- Actividad

El objeto social principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios y alquilados.

Nota 2.- Resumen de Políticas Contables

a) Bases de presentación

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La compañía tiene 26 años de vida y ha preparado sus Estados Financieros de acuerdo con principios y prácticas contables generalmente aceptados en el Ecuador (NEC).

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efecto y equivalentes de efectivo reconocido en los Estados Financieros comprenden a los saldos en cuentas corrientes sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

c) Propiedad, Planta y Equipo

La Propiedad, Planta y Equipo se encuentran valorizado al costo de adquisición menos la depreciación acumulada. El costo de estos activos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de: 20 para edificaciones, 5 para vehículos, y 3 para equipo de computación. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año, excepto aquellos pagos por ampliaciones, modernizaciones, reconstrucciones y adecuaciones en los que den más vida útil al Activo.

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado, son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada Balance General para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de los Activos.

d) Deterioro de Activos no Financieros

En cada fecha de reporte, la Compañía evalúa para los Activos no Financieros, si existen indicadores de que un activo podría estar deteriorado. Si tales indicadores existen, o cuando se presente un requerimiento anual de pruebas de deterioro de un activo, la Compañía realizará una estimación del monto recuperable del Activo. El monto recuperable de un Activo, es el monto mayor entre el valor razonable de un Activo o una unidad generadora de efectivo menos los Costos de Venta y su valor en uso y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que sean en gran parte independientes de los otros activos o grupo de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

De existir pérdidas integrales de deterioro de operaciones continuas, ellas son reconocidas en el Estado de Resultados en las categorías de gastos, consistentes con la función del activo deteriorado.

Al 31 de diciembre del 2016 no se ha determinado indicios de deterioro.

e) Cuentas por Pagar y Provisiones

Los Pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del balance surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad pueden estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del Estado de Situación Financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

f) Impuestos

El gasto por impuesto de cada ejercicio incluye el Impuesto a la Renta Causado Corriente.

Impuestos Corrientes

Los Activos y Pasivos tributarios para el ejercicio actual y para ejercicios anteriores son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas de Impuesto la Renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada período, siendo de un 22% para el año 2016.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de Impuesto a la Renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

g) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido fiablemente.

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha transferido el bien y los riesgos y beneficios asociados han sido transferidos.

h) Uso de estimaciones y supuestos significativos

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectan los Activos, Pasivos, Ingresos, Costos y Gastos, presentados en los Estados Financieros. La Gerencia necesariamente efectúa juicios y estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los Estados Financieros bajo NIIF.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos años, lo que se realizaría en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

a) Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la Legislación Tributaria aplicable. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, pueden surgir discrepancias con el Organismo de Control Tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

b) Obligaciones por beneficios a empleados post empleo

El valor presente de las obligaciones por beneficios a empleados post empleo por Jubilación Patronal, depende de un número de factores que se determinan sobre bases actuariales usando varios supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por beneficios incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por tales beneficios.

c) Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo de ser el caso o considerarse necesario por la Gerencia la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Nota 3.- Cuentas y Documentos por cobrar

Se conforma de la siguiente manera:

Cuentas por cobrar Metaltronic	67.084,45
Cuentas por cobrar Aktivar medios	1.696,00
Cuentas por cobrar Fernando Sosa	14.280,00
Cuentas por cobrar Lansax Capital	11.872,00
Total	94.932,45

Nota 4.- Otras Cuentas por Cobrar

Se conforma de la siguiente manera:

Anticipo proveedores	7.551,06
Total	7.551,06

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 5.- Crédito tributario de impuesto a la renta

Se conforma de la siguiente manera:

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	43.359,08
Total	43.359,08

Nota 6.- Propiedad, Planta y Equipo

El detalle resumido se presenta a continuación:

ACTIVO FIJO	
TERRENOS	270.240,00
PROPIEDADES	345.352,93
DEPRECIACION ACUMULADA PROPIEDADES	-307.930,03
VEHICULOS	14.166,48
DEPRECIACION ACUMULADA VEHICULOS	-14.166,48
TOTAL ACTIVO FIJO	307.662,90

Nota 7.- Pasivo Corriente

Se conforma de la siguiente manera:

PASIVO CORRIENTE	
CUENTAS POR PAGAR	217.502
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	4.568
OTROS	2.900
DIVIDENDOS ACCIONISTAS	87
IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO	33.593
TOTAL PASIVO CORRIENTE	258.650

Nota 8.- Capital Social

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A. se constituyó el 9 de febrero de 1990. Al momento cuenta con un capital de US\$ 816.

Nota 9.- Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la Reserva Legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva alcance por lo menos el 50% del Capital Social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 10.- Resultados

Al cierre del período 2015 los resultados se conforman de la siguiente manera:

Resultados	US\$ Año 2016
Resultados del Presente Ejercicio (a)	116.167,69
	116.167,69

- (a) El Ejercicio económico 2016 tuvo como resultado una Utilidad Contable de US\$149.761,13, que luego de la conciliación tributaria se genera un impuesto a la renta de US\$33.593,44 generando una utilidad a disposición de accionistas de US\$116.167,69.

Nota 11.- Ingresos

Corresponden al cobro de los cánones de arriendo mensual por las propiedades, al colegio Andino, Lansax Capital, Paulina Riofrío, Aktivar medios, Fernando Sosa y Universidad de las Américas. El valor recaudado en el año es de US\$309.867,51

En el año 2016 se generan otros ingresos por US\$ 32.916,81 correspondientes a la utilización de una de las propiedades de la calle Colón y la propiedad de la calle Bélgica de la Inmobiliaria, que respaldan créditos hipotecarios de Metaltronic S.A.

Nota 12.- Gastos de Operación

Se conforma de la siguiente manera:

GASTOS DE OPERACIÓN	
HONORARIOS	86.600,00
GASTOS DE ADMINISTRACION	
PATENTES, IMPUESTO PREDIAL	17.473,87
CONTRIBUCIONES	3.632,00
UTILES DE OFICINA	762,00
SEGUROS	1.052,51
HONORARIOS ABOGADOS, AUDITORIA	1.356,63
GASTO IMPUESTO A LA RENTA POR ANTICIPO MINIMO	-
MATERIALES DE CONSTRUCCION	10.130,10
GENERALES	572,44
DEPRECIACIONES	
PROPIEDADES	17.267,64
MOVIMIENTO FINANCIERO	
INTERESES PAGADOS	55.155,64
INTERESES GANADOS	-979,64
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	193.023,19

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 13.- Compromisos y Contingencias

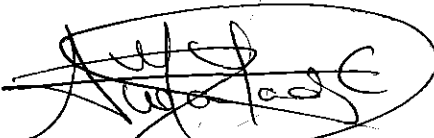
A la fecha del informe, no se presentan compromisos ni contingencias que pudieran afectar la interpretación de los Estados Financieros.

Nota 14.- Hechos Posteriores

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión del informe, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.



Piedad Villacís A.
CONTADOR



Ana María Landázuri Cabezas
GERENTE GENERAL