

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA LANDAZURI CARRILLO S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

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 28 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) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son terrenos y edificios, los mismos que se ajustan anualmente previa la realización de un avalúo técnico realizado por un perito calificado.

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.

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 2018 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 a la Renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada periodo, siendo de un 22% para el año 2018 considerando que la inmobiliaria por sus cifras al 31 de diciembre de 2017 aún se encontraba categorizada dentro del grupo de pequeñas y medianas empresas (PYMES)

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 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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la Legislación Tributaria aplicable. Aun 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 periodo, 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 Morales Rocio	4,538,95
Cuentas por cobrar Aktivar medios	1,712,00
Cuentas por cobrar Fernando Sosa	14,280,00
Cuentas por cobrar Lansax Capital	14,853,92
Total	35,384,87

Nota 4.- Otras Cuentas por Cobrar

Se conforma de la siguiente manera:

Anticipo proveedores	1,250,00
Total	1,250,00

Nota 5.- Crédito tributario

Se conforma de la siguiente manera:

Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	26,898,64
---	-----------

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

IVA por cobrar	1.074,56
IVA retenido	157,92
Total	28.131,12

Nota 6.- Propiedades de inversión

El detalle resumido se presenta a continuación:

PROPIEDADES DE INVERSIÓN	
TERRENOS	5.198.310
EDIFICIOS	1.874.653
TOTAL PROPIEDADES DE INVERSIÓN	7.072.963

Nota 7.- Pasivo Corriente

Se conforma de la siguiente manera:

PASIVO CORRIENTE	
CUENTAS POR PAGAR	156.000
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	7.074
OTROS	2.900
IMPUESTO A LA RENTA DEL EJERCICIO	44.540
TOTAL PASIVO CORRIENTE	210.514

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.

Nota 10.- Resultados

Al cierre del período 2018 los resultados se conforman de la siguiente manera:

Resultados	Año 2018	US\$
Resultados del Presente Ejercicio (a)	157.838,73	
	<u>157.838,73</u>	

(a) El Ejercicio económico 2018 tuvo como resultado una Utilidad Contable de US\$202.378,45 que luego de la conciliación tributaria se genera un impuesto a la

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

renta de US\$44.539,72 generando una utilidad a disposición de accionistas de US\$157.838,73.

Nota 11.- Ingresos

Corresponden al cobro de los cánones de arriendo mensual por las propiedades, al colegio Andino, Lansax Capital, Rocío Morales, Aktivar medios y Universidad de las Américas. El valor recaudado en el año es de US\$296.038,94

En el año 2018 se generan otros ingresos por US\$ 307.721,72 correspondientes a la utilización de una de las propiedades de la calle Colón y la propiedad de la calle Bélgica de la inmobiliaria, que respaldaban créditos hipotecarios de Metaltronic S.A.

Nota 12.- Gastos de Operación

Se conforma de la siguiente manera:

GASTOS DE OPERACIÓN	
HONORARIOS	150.200,00
GASTOS DE ADMINISTRACION	
PATENTES, IMPUESTO PREDIAL	43.478,83
CONTRIBUCIONES	289,96
UTILES DE OFICINA	65,00
SEGUROS	881,32
HONORARIOS ABOGADOS, AUDITORIA	118.289,30
VALOR RAZONABLE PROPIEDADES DE INVERSION	37.349,30
GENERALES	806,01
MOVIMIENTO FINANCIERO	
INTERESES PAGADOS	50.022,49
TOTAL GASTOS DE OPERACIÓN	401.382,21

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 2018 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

