INMOBILIARIA LAMOTA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL EJERCICIO TERMINADO

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

(Expresado en dólares)

## INFORMACIÓN GENERAL

**INMOBILIARIA LAMOTA S.A.,** es una compañía cuya actividad principal se relaciona con la compra, venta, alquiler y explotación de bienes muebles. Su domicilio principal se encuentra en la Provincia de Pichincha, Cantón: Quito, Parroquia: Benalcázar, Barrio: Rumipamba Av. República OE3-15 y Burgeois.

## NOTA 1.- RESUMEN DE LA PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

### a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros de **INMOBILIARIA LAMOTA S.A.,** corresponden a las operaciones financieras realizadas entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2012.

### b) Base de preparación de los estados financieros

Las cifras presentadas en los estados financieros han sido determinadas sobre la base de importes históricos y/o valor neto realizable con regulaciones vigentes emitidas por la Ley de Régimen Tributario Interno, y con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicados de manera uniforme en el ejercicio que se presentan.

### c) Moneda funcional

La moneda de presentación de los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

### d) Hipótesis de negocio en marcha

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

### e) Reclasificaciones significativas

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

### f) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

**g) Cuentas por cobrar terceros, cuentas por cobrar a partes relacionadas y cuentas por cobrar financieras.**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo, Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**h) Inventarios.**

Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

**i) Propiedades, Planta y Equipo**

Los bienes del activo fijo se reconocen inicialmente a su costo de adquisición, menos la depreciación y las pérdidas por deterioro que se deben reconocer.

Las pérdidas por deterioro de valor se registran como gastos en los resultados de la sociedad, cuando ocurran. La depreciación del activo fijo se registra en resultados del ejercicio, siguiendo el método lineal de acuerdo a la vida útil de los componentes del los bienes.

La compañía revisa el valor residual, la vida útil y el método de depreciación de los bienes al cierre del ejercicio. Las modificaciones que pudieran surgir en los criterios establecidos se reconocen, en su caso, como cambio de estimación.

Los gastos periódicos en mantenimiento, reparación y conservación se reconocen en resultados en el periodo en que se incurren.

**PASIVOS**

**j) Cuentas y Documentos por Pagar a Partes Relacionadas, Otras Cuentas por Pagar y Obligaciones Financieras.**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable neto de los costos de las transacciones incurridas. Estos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés fijo.

Las obligaciones financieras y otros pasivos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 13 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**k) Beneficios Empleados. Sueldos, Salarios y Contribuciones a la Seguridad Social**

Son beneficios cuyo pago es líquido hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor sin descontar de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

**l) Provisiones**

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 y cuando pueda hacerse una estimación fiable de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para que refleje la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

m) **Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido

**Impuesto Corriente**

Se basa en la utilidad gravable tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta aprobada por la Autoridad Tributaria al final de cada periodo.

**Impuesto Diferido**

Se reconocen sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluyendo el estado financiero y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando la tasa de impuesto a la renta que se espera sea aplicable en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

n) **Participación de Trabajadores**

La Compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

**PATRIMONIO**

o) Está constituido por el capital social de la Compañía, con 10 participaciones de 1000,00 USD. cada una, la reserva legal y otras reservas, resultados acumulados por adopción de NIIF, cuentas de resultados acumulados de ejercicios anteriores y la cuenta de resultados del ejercicio.

p) **Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de servicios en el curso ordinario de las actividades de la compañía. Los ingresos ordinarios se presentan netos, luego de disminuir el impuesto al valor agregado, devoluciones, rebajas y descuentos.

q) **Costos y Gastos**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el periodo más cercano en que se reconocen.

r) **Eventos Posteriores**

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajustes), son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

**ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración ha utilizado en el proceso de la aplicación de los criterios contables.

**Deterioro de Activos.-** A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesaria, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generen flujo de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

**Provisiones para Obligaciones por Beneficios Definidos.-** El valor para las presentes provisiones depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos.

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|

**NOTA 2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.**

El saldo de la cuenta corresponde al valor mantenido en:

| | | |
|---|---|---|
| Caja General | 3.742,25 | 10.557,68 |
| Banco del Pichincha | 6.185,09 | 4.578,72 |
| Inversiones (Cía. Ostrichland) | 600,00 | 600,00 |
| **SALDOS EN BALANCE** | **10.527,34** | **15.736,40** |

Al 31 de diciembre los saldos de efectivo y equivalentes del efectivo son de libre disponibilidad para la empresa.

**NOTA 3.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.**

El resumen de propiedades, planta y equipo es como sigue:

| | | |
|---|---|---|
| Local CCI | 56.056,86 | 170.570,46 |
| Local Recreo | 108.214,34 | 11.426,74 |
| Local Atahualpa | 19.577,98 | 2.344,19 |
| Local Centro | 169.166,04 | 11.819,11 |
| Suite LDU | 150,15 | 7.706,56 |
| Edificio República | 365.672,83 | 38.326,21 |
| Local 10 de agosto | 270.460,46 | 9.286,68 |
| Departamento PH-A Quito Tenis | 165.882,65 | 18.099,84 |

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Casa Campo Alegre | 376.541,09 | 104.241,71 |
| Edificio Inselec | 460.480,46 | 30.467,52 |
| Local Comercial y Parque Inselec | 773.931,87 | - |
| Maquinaria y Equipo | 15.200,00 | 15.200,00 |
| Deterioro de Propiedades, Planta y Equipo | (13.680,00) | (220.867,33) |
| Terrenos | 1.176.415,56 | |
| Roca Blanca | 366.615,50 | - |
| **SALDOS EN BALANCE** | **4.310.685,79** | **198.621,69** |

## NOTA 4.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

El resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

| | | |
|---|---|---|
| Sueldos por pagar | 21.840,76 | 17.166,76 |
| Otros Beneficios a empleados por pagar | 21.414,16 | 15.211,31 |
| Retenciones en la fuente | 5,40 | 3,21 |
| Iva por pagar | 1.956,09 | 2.454,52 |
| Condominios por Pagar | 1.051,90 | - |
| Coheco Cia. Ltda. | 1.217,45 | - |
| Concresa S.A. | 120.066,29 | - |
| Patentes por pagar | 4.017,00 | - |
| Municipio de Quito | 35.246,32 | - |
| Anticipos Varios | 26.300,00 | - |
| **SALDOS EN BALANCE** | **233.115,37** | **34.835,80** |

## NOTA 5.- PROVISIONES Y OTRAS OBLIGACIONES.

Los movimientos de las provisiones por beneficios a empleados fue como sigue:

| | | |
|---|---|---|
| Décimo Tercer Sueldo | 2.143,29 | 1.743,33 |
| Décimo Cuarto Sueldo | 1.517,04 | 1.220,08 |
| Vacaciones | 1.041,75 | 841,71 |
| **SALDOS EN BALANCE** | **4.702,08** | **3.805,12** |

## NOTA 6.- CAPITAL SOCIAL.

Un resumen del capital social o asignado es el siguiente:

| | | |
|---|---|---|
| Amparo Rosero Cevallos | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Ana Rosero Cevallos | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Cristobal Rosero Cevallos | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Juan Rosero Cevallos | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Marcelo Rosero Cevallos | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Marco Rosero Cevallos | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Pablo Rosero Cevallos | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Patricio Rosero Cevallos | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Ramiro Rosero Cevallos | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Roberto Rosero Cevallos | 1.000,00 | 1.000,00 |
| **SALDOS EN BALANCE** | **10.000,00** | **10.000,00** |

| | 2013 | 2012 |
|---|---|---|

## NOTA 7.- RESULTADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCIÓN DE NIIFS.

Un resumen de resultados provenientes de la adopción de normas internacionales de información financiera es como sigue:

| | | |
|---|---|---|
| Resultados provenientes de la adopción de niifs | 3.824.462,62 | - |
| **SALDOS EN BALANCE** | **3.824.462,62** | **-** |

Para el año 2012, se realizó la implementación de normas internacionales de información financiera, la empresa aplicó la norma NIC 16, (Sección 35 NIIFS PYMES) Propiedad, Planta y Equipo, siendo nuestra medición inicial tomar un valor razonable para el cual se utilizó el avalúo comercial del impuesto predial del año 2011.

## NOTA 8.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de los ingresos de actividades ordinarias es como sigue:

| | | |
|---|---|---|
| Venta Netas Tarifa 12% | 79.970,81 | 70.560,00 |
| Venta Netas Tarifa 0% | 8.960,00 | 19.500,00 |
| **SALDOS EN BALANCE** | **88.930,81** | **90.060,00** |

## NOTA 9.- RECONOCIMIENTO DE LOS GASTOS POR SU FUNCIÓN

Los gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

| | | |
|---|---|---|
| Sueldos y Salarios por Pagar | - | 3.960,00 |
| Beneficios Empleados | 5.696,96 | 737,00 |
| Mantenimientos | - | 6.988,95 |
| Suministros de Oficina | 234,70 | 155,80 |
| Intereses | 30,98 | 24,05 |
| Impuestos y contribuciones varias | 17.681,12 | 16.113,00 |
| Gasto Depreciaciones | 36.466,11 | 18.739,35 |
| Servicios Básicos | 8.146,54 | 8.947,71 |
| Otros gastos varios | 8.329,94 | - |
| **SALDOS EN BALANCE** | **76.586,35** | **55.665,86** |

## NOTA 10.- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- Actividades Operativas: actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.

- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.

- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

El Estado de Flujos de Efectivo, no sufre modificación alguna debido a que el ajuste efectuado para la aplicación de la NIC/NIIF, no afecta al efectivo, solo es un ajuste con efecto retrospectivo al Patrimonio (Resultados acumulados provenientes por la adopción de NIIF).

## NOTA 11.- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

No se tiene conocimiento de otros hechos ocurridos con posterioridad al cierre de estos estados financieros, que pudieran afectarlos significativamente sus saldos o interpretaciones.

## APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Accionistas. Dichas cuentas anuales incluyen: Estado de Situación Financiera, Estado del Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.

Econ. Marco Rosero
Gerente General
C.C. 1700300690

CPA. Roberto Rosero
RUC: 1703098812001
Reg. 7788