

La Nacional Compañía Inmobiliaria Lancia C. A. En Liquidación

Nota a los Estados financieros al 31 de diciembre de 2012 y 2011

La Nacional Compañía Inmobiliaria Lancia C. A. En Liquidación.

1. Operaciones

La Nacional Compañía Inmobiliaria Lancia C. A. En Liquidación se constituyó el 24 de Febrero de 1971.

La compañía tiene por objeto la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, especialmente compraventa y administración de bienes raíces y otros servicios complementarios tal como lo describe en el objeto social de sus estatutos.

La dirección registrada de la Compañía se encuentra en Av. Francisco de Orellana y Justino Cornejo, Edif. World Trade Center, Torre B, piso 15, Guayas - Ecuador.

Los estados financieros de La Nacional Compañía Inmobiliaria Lancia C. A. En Liquidación, para el período terminado al 31 de diciembre de 2012, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 25 de Marzo de 2013.

2. Bases de presentación

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) adoptadas para su utilización en Ecuador.

Responsabilidad de la información

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, cuya responsabilidad es de los Administradores de la Entidad, requiere efectuar ciertas estimaciones contables y que la administración ejerza su juicio al aplicar las políticas y normas contables de la sociedad.

Base de medición

Los estados financieros se presentan en miles de dólares estadounidenses y se han preparado a partir de los registros contables presentándose de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

De esta forma, los estados financieros, muestran el patrimonio y la situación financiera al cierre del Ejercicio, así como los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en la entidad en el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2012.

3. Políticas Contables

(a) Clasificación de los activos y pasivos entre corrientes y no corrientes.

En el Estado de situación adjunto, los activos y pasivos se clasifican en función de sus vencimientos entre corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y no corrientes, aquellos cuyo vencimiento es superior a doce meses.

(b) Propiedades, planta y equipo

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al método de la revaluación y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

Los costos de reparación y mantenimiento, incluyendo costos menores se cargan a los resultados del año a medida que se incurren.

(c) Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

(i) Cuentas por cobrar clientes.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

(ii) Cuentas por cobrar tributarias.

Se registra el crédito tributario de IVA de acuerdo con las facturas expedidas por nuestros proveedores debidamente legalizadas y autorizadas por el Servicio de Rentas Internas, así como también las retenciones efectuadas por nuestros clientes y el Anticipo del impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal.

(iii) Otras Cuentas por cobrar.

Corresponde a intereses por cobrar de las Inversiones Financieras (Depósitos a Plazo).

(d) Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, bancos y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios.

(e) Acreedores comerciales

(i) Corto plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales que no tienen intereses.

- (ii) Largo plazo: Se registran todos los acreedores comerciales pendiente de pago y que son obligaciones basadas en condiciones de crédito a plazo, que tienen intereses y que se haya firmado un título ejecutivo.

(f) Sobregiros y préstamos bancarios

Se registran todas las acreencias con instituciones del sistema financiero y cuya obligación de pago sea menor a 360 días, así como sus intereses devengados. Los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los costos financieros.

✓ **Obligaciones con bancos e instituciones financieras**

Las obligaciones con bancos e instituciones financieras se reconocen, inicialmente, por su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se valorizan por su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados durante la vida útil de la deuda de acuerdo al método de la tasa efectiva.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la entidad tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance.

(g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias).

Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

(h) Beneficios a los empleados - pagos por indemnizaciones

El pasivo por obligaciones beneficios a los empleados está relacionado con establecido por el Gobierno para pagos por indemnizaciones mediante el Código de Trabajo. Todos los trabajadores en relación de dependencia, a excepción de los administradores, están cubiertos por la ley.

- (i) **Obligación por beneficios a los empleados - pagos por largos periodos de servicio**
La obligación de la Entidad por beneficios a los empleados por pagos por largos periodos de servicio, de acuerdo con un plan impuesto por el gobierno, se basa en una valoración actuarial integral.
- (ii) **Participación a trabajadores**
La participación a trabajadores se carga a los resultados del año y se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

(i) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la entidad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, o bien, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando la mejor estimación de la Entidad.

(j) Capital social

El capital social está representado por acciones ordinarias y se clasifican como patrimonio neto. Los costos incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones se presentan en el patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

(k) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía, es decir, que los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta se reconocen cuando se entregan los servicios.

Existen los siguientes ingresos ordinarios:

- ✓ Ingresos operacionales Alquiler de Bienes: Corresponde a servicios de arrendamiento de los Bienes Inmuebles de la Compañía.

Como ingreso extraordinario se encuentra:

- ✓ Ingresos por Rendimientos Financieros: El ingreso por rendimiento financiero, corresponde a los intereses generados por las Inversiones realizadas en el Sistema Financieros (Depósitos a Plazo).

(l) Gastos

Serán reconocidos como gastos las disminuciones en los beneficios económicos durante el periodo contable debidamente soportados por documentos autorizados por el SRI según el reglamento de facturación y comprobantes de retención, y que sean giro del negocio.

(m) Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

4. Otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2012 y 2011, el saldo de otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Interes por cobrar	1,689.68	-
Credito Tributario por IVA	2,758.07	3,735.58
	<u>4,447.75</u>	<u>3,735.58</u>

Durante los años 2012 y 2011, no se ha registrado provisión por deterioro para las otras cuentas por cobrar.

5. Propiedad, planta y equipos

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de propiedades, planta y equipos se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2012		
	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto
Bienes Inmuebles	984,359.13	(411,699.64)	572,659.49
Terrenos	3,767.18	-	3,767.18
	988,126.31	(411,699.64)	576,426.67

Al 31 de diciembre de 2011, el saldo de propiedades, planta y equipos se formaba de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2011		
	Costo	Depreciación acumulada	Valor neto
Bienes Inmuebles	984,359.13	(411,270.69)	573,088.44
Terrenos	3,767.18	-	3,767.18
	988,126.31	(411,270.69)	576,855.62

Durante los años 2012 y 2011, el movimiento de instalaciones, maquinarias y equipos fue como sigue:

	2012	2011
Saldo inicial	576,855.62	589 ⁹ ,707.26
Adiciones, neto	-	-
Venta y/o bajas	-	(12,851.64)
Depreciación	-	-
Otros ajustes	(428.95)	-
Saldo al final	573,426.67	576,855.62

6. Otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 y 2009, los saldos de otras cuentas por pagar se desglosan de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depósitos en Garantía	7,373.27	11,573.27
Accionistas por pagar	2,610.68	-
Impuesto al valor agregado	234.92	162.00
Retenciones en la fuente	37.20	110.40
IESS por pagar	62.78	-
Impuesto a la Renta	-	8,622.46
	<u>10,318.85</u>	<u>20,468.13</u>

Cuentas que no generan intereses y el término de crédito es de 30 a 60 días

7. Impuestos

Las partidas que principalmente afectaron en la conciliación tributaria de la Compañía, fueron las siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad contable antes del impuesto a la renta	<u>525.16</u>	<u>35,926.92</u>
Tasa de impuesto a la renta	23%	24%
Provisión de impuesto a la renta	<u>120.79</u>	<u>8,622.46</u>

8. Capital social

Al 31 de diciembre de 2012, 2011 el capital social de la compañía estaba constituido por 47,647 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de USD\$ 1 cada una, totalmente pagadas, distribuidas de la siguiente manera:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Generali Ecuador Compañía de Seguros S. A.	<u>47,647</u>	<u>47,647</u>

9. Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que ésta llegue por lo menos al 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

10. Utilidades Acumuladas

Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", que generaron un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto en el caso de liquidación de la compañía a sus accionistas o socios.

11. Hechos posteriores

No han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.