LA NACIONAL COMPAÑÍA INMOBILIARIA LANCIA C. A. EN LIQUIDACION

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 – Información General

La Nacional Compañía Inmobiliaria Lancia C. A. En Liquidación fue constituida el 24 de Febrero del 1971 en Guayaquil – Ecuador e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de Abril de ese mismo año. Su domicilio y actividad principal la realiza en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas y consiste en la celebración de toda clase de actos y contratos civiles, especialmente compraventa y administración de bienes raíces y otros servicios complementarios.

Los estados financieros de La Nacional Compañía Inmobiliaria Lancia C. A. En Liquidación, para el período terminado al 31 de diciembre de 2013, fueron aprobados y autorizados para su emisión el 28 de Marzo de 2014.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables

Las principales políticas contables en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de Diciembre del 2013 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

2.3 Clientes y Otras cuentas por cobrar

Clientes: Las cuentas por cobrar comerciales son los montos adeudados por los clientes por los arriendos facturados en el curso normal de los negocios.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo menos la provisión por deterioro.

La provisión por deterioro se carga a los resultados del año.

Otras cuentas por cobrar: Corresponden a los anticipos a proveedores, se registran a su valor nominal que es equivalente al costo amortizado, se recupera en el corto plazo.

2.4 Inmueble

El inmueble existente al 1 de enero de 2010, fecha de transición a las NIIF para Pymes, están registrados al costo.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, en un período de 40 años.

El valor residual y la vida útil de los activos de revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo de castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 3).

Las ganancias y pérdidas por la venta o retiro de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos de la transacción y el valor en libros de los activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de mobiliario y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

2.5 Proveedores y otras cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.6 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% en el 2012) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (13% en el 2012) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.6.2 Impuesto a la renta 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 aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad 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 utilidad 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 utilidades 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 utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, 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.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

2.7 Participación a los trabajadores

La participación a los trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre la utilidad anual de acuerdo con disposiciones legales.

2.8 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con el contrato respectivo.

2.9 Gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Nota 3 – Estimaciones y Juicios Contables Significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos es estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración 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 generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Al 31 de diciembre del 2013 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

Nota 4 – Efectivo

	2,013	2,012
Caja y Bancos	95,231.50	95,231.50
Inversiones locales	246,088.22	246,088.22
TOTAL	341,319.72	341,319.72

Nota 5 – Otras cuentas por cobrar

Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 representa intereses por cobrar provenientes de inversiones por US$1,689.68

Nota 6 – Inmueble

El movimiento durante el año fue como sigue:

	12-31-12	Adiciones	12-31-13
Terreno	3,767.18		3,767.18
Edificio	984,359.13		984,359.13
Sub-total	988,126.31	-	988,126.31
Depreciación acumulada	(411,699.64)		(411,699.64)
TOTAL	576,426.67	-	576,426.67

	12-31-11	Adiciones	12-31-12
Terreno	3,767.18		3,767.18
Edificio	984,359.13		984,359.13
Sub-total	988,126.31	-	988,126.31
Depreciación acumulada	(411,270.69)	(428.95)	(411,699.64)
TOTAL	576,855.62	(428.95)	576,426.67

Nota 7 – Proveedores y otras cuentas por pagar

	2,013	2,012
Accionista	2,610.68	2,610.68
Depósitos en garantía	7,373.27	7,373.27
IESS	62.78	62.78
TOTAL	10,046.73	10,046.73

Las cuentas por pagar a accionistas representan préstamos, sin fecha de vencimiento y no devengan intereses.

Nota 8 – Impuestos

	2,013	2,012
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto al Valor Agregado	2,758.07	2,758.07
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto al Valor Agregado	234.92	234.92
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	37.20	37.20
TOTAL	272.12	272.12

Nota 9 – Capital Suscrito

Está representado por 47,647 acciones ordinarias de $1.00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

		Nº de acciones			
Nombre	Nacionalidad	2,013	%	2,012	%
Generali Ecuador Compañía de Seguros S. A.	Ecuatoriana	47,647	100	47,647	100

Nota 10 – Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La 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 11 – Resultados Acumulados

	2,013	2,012
Utilidades acumuladas, distribuibles	68,427.57	68,427.57
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	765,787.98	765,787.98
TOTAL	834,215.55	834,215.55

Nota 11 – Resultados Acumulados (Continuación)

11.1 Resultado acumulado por adopción de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Nota 12 – Eventos Posteriores

Entre el 31 de Diciembre y la fecha de publicación de los estados financieros (28 de marzo del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

SRA . ANGELA STEFANIA HUACON FEIJOO
LIQUIDADOR SUPLENTE - REPRESENTANTE LEGAL

ING. KARINA ORDEÑANA JIMENEZ
CONTADORA GENERAL