

LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL (LAMOSA)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

El presente documento contiene las principales Políticas Contables y las Notas a los Estados Financieros de LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL (LAMOSA) en cumplimiento de lo que dictan las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYMES y la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
A DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	Diciembre 31 del 2012	Diciembre 31 del 2011
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	28.308,25	6.751,09
ACTIVOS FINANCIEROS	49.324,76	63.000,00
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	12.791,03	8.951,03
OTROS ACTIVOS CORRIENTES	-	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	90.424,04	78.702,12
ACTIVO NO CORRIENTE		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	772.746,07	779.349,07
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	772.746,07	779.349,07
TOTAL ACTIVOS	863.170,11	858.051,19
PASIVO		
PASIVO CORRIENTE		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	885,60	85,05
OTRAS OBLIGACIONES	1.963,35	1.363,83
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.848,95	1.448,88
TOTAL PASIVOS	2.848,95	1.448,88
PATRIMONIO NETO		
CAPITAL	800,00	800,00
RESERVAS:	400,00	20.202,59
RESULTADOS ACUMULADOS	855.402,31	860.304,53
GANANCIAS ACUMULADAS	62.721,84	67.624,06
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	792.680,47	792.680,47
RESULTADOS DEL EJERCICIO	3.718,85	(24.704,81)
TOTAL PATRIMONIO	860.321,16	856.602,31
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	863.170,11	858.051,19

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
ENERO 1 DEL 2012 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INGRESOS	60.750,00
GASTOS ADMINISTRATIVOS	55.067,80
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	5.682,20
(-) 15% PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	-852,53
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTOS	4.829,67
(-) IMPUESTO A LA GANANCIA	-1.110,82
GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES	3.718,85

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

NOTA 1 - ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL (LAMOSA) Es una empresa ecuatoriana que fue constituida el 04 de Mayo de 1993, con número de expediente 68163, tiene como actividad principal dedicarse a la administración, compra, venta, permuta, arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y rurales de alquiler.

La oficina de **LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL (LAMOSA)** está ubicada en la provincia del Guayas en la ciudad de Guayaquil, Urdesa Norte Avda. 1ra No: 311 Calle 5ta. Esta sociedad se encuentra liderada por la Señora Presidente **Abg. María Eugenia Ramírez Santistevan** y la Señora Gerente **Dra. María del Rosario Almeida Almeida**.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

2.1 INFORMACIÓN PRESENTADA

Las fechas asociadas del proceso de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYMES que afectan a la compañía son: el ejercicio comenzado el 1 de enero de 2011 fecha de transición, y el 1 de enero de 2012 fecha de convergencia a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para PYMES. A partir del ejercicio 2012, se presenta la información financiera bajo NIIF comparativa con el ejercicio 2011, incluyendo en una nota explicativa a los Estados Financieros una declaración explícita y sin reservas de cumplimiento con las normas NIIF.

2.2 PERÍODO CONTABLE

Los presentes Estados Financieros cubren los siguientes períodos:

Estados de Situación Financiera: Por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2012.

Estados de Resultados Integrales y Estados de Flujos de Efectivo: Por el período comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del 2012.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto: Saldos y movimientos entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del 2012.

2.3 BASES DE PREPARACIÓN

Los Estados Financieros de la compañía correspondientes al período terminado al 31 de diciembre del 2012 han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el International Accounting Standards Board (en adelante "IASB").

Estos Estados Financieros reflejan la situación financiera de **LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL (LAMOSA)** al 31 de diciembre del 2012 y los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha, los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en sesión celebrada con fecha 10 de abril del 2013.

Los presentes Estados Financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la sociedad.

2.4 POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto los activos y pasivos financieros que se llevan al valor razonable.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes Estados Financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.4.1 MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

2.4.2 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

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

El efectivo disponible se contabilizará a su valor nominal.

El efectivo se sub-Clasifica en los siguientes componentes:

La caja general está conformada por

- a) **Caja Chica:** Se crea un fondo de caja chica, lo cual permitirá cubrir gastos menores surgidos en el giro normal de las actividades de la empresa y sus áreas de operación. La gerencia asignará mediante oficio al custodio de la caja chica y emitirá un manual de uso y procedimientos de Caja Menor. Los fondos de esta caja podrán ser utilizados para cubrir anticipos y préstamos a empleados.
- b) **Bancos:** Se registrará como Bancos todos aquellos ingresos en efectivo, cheques o transferencias bancarias que obtenga la compañía como consecuencia de las operaciones diarias del negocio. En cuanto a egresos incluyen giros de cheques para pagos a diferentes proveedores, sueldos, obligaciones tributarias, servicios básicos y telefonía.

2.4.3 ACTIVOS FINANCIEROS

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar clientes, préstamos a cobrar a empleados y cuentas por cobrar relacionada. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La administración determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

2.4.3.1 CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Las cuentas por cobrar clientes se reconocen por su valor nominal, dado el corto plazo en que se materializa la recuperación de ellas, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, ya sea a través de análisis individuales, así como análisis globales de antigüedad. El importe en libros del activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en la cuenta de resultados dentro los gastos.

La compañía designa los créditos no mayor a 30 días, exceptuando los créditos para clientes relacionados los cuales no superan los términos y condiciones que establezca la junta general o gerente general.

2.4.3.2 PRÉSTAMOS Y ANTICIPOS A EMPLEADOS

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables entre las partes interesadas, se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Los Anticipos a Empleados se liquidarán en el momento en que se haga efectivo el derecho a ser descontado. Estas cuentas serán manejadas en base a los procedimientos que tiene la compañía.

2.4.4 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos.

Los anticipos a empleados se liquidarán en el momento en que se haga efectivo el derecho a ser descontado. Estas cuentas serán manejadas en base a los procedimientos que tiene la sociedad.

2.4.5 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Se registrarán como Activos por Impuestos Corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el período corriente ya sean estos por :Retenciones en la Fuente del Impuesto a la Renta y el correspondiente anticipo al impuesto a la renta.

Estos rubros se presentarán, en el Estado de Situación Financiera, en el grupo de Activo Corriente, atendiendo a su liquidez con respecto a las demás partidas de este grupo.

2.4.6 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los elementos del activo fijo incluidos en propiedad, planta y equipos, se reconocen por su costo de adquisición.

El costo de los elementos de esta partida comprende su precio de adquisición más todo los costos directamente relacionados con la ubicación y funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los costos posteriores se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir a la Sociedad y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El valor del componente sustituido se da de baja contable. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en que se incurre.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación en otros activos neto de su valor residual, se deprecia distribuyendo linealmente el costo de los diferentes elementos que lo componen entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que las Sociedad espera utilizarlos.

Los años de vida útil estimados son los siguientes:

ACTIVOS PPE	AÑOS
TERRENOS	
EDIFICIOS	20
MUEBLES Y ENSERES	10
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	10
EQUIPO DE COMPUTACIÓN Y SOFTWARE	3
VEHÍCULOS	5

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de activo fijo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados.

Cabe mencionar que la compañía considerará como Propiedad, Planta y Equipo a todo bien que sirva para generar beneficios económicos futuros a la empresa y que el costo de ellos pueda ser medido con fiabilidad siempre y cuando estos superen los \$100 dependiendo del tipo de activos según el cuadro de activos, todos aquellos bienes de propiedad, planta y equipo que no cumplan con las condiciones estipuladas anteriormente serán considerados como gastos, mismos que serán controlados con un sistemas de control de bienes.

2.4.8 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, y que para cancelarlas la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos.

Se registrarán como Cuentas por Pagar, las obligaciones contraídas con diferentes entidades para el giro normal de operaciones, que se valuarán por el importe total a pagar convenido sobre las obligaciones contraídas. La disminución de las Cuentas por Pagar, se realizará parcial o totalmente cuando la entidad amortice o cancele el monto adeudado.

Las Cuentas por Pagar se presentarán en el Estado de Situación Financiera, en el grupo Pasivo Corriente, atendiendo a su exigibilidad con respecto a las demás partidas de este grupo pero de existir saldos en cuentas por pagar que su fecha de cancelación supere el año, éstos se reclasificarán en el Estado de Situación Financiera en el largo plazo.

2.4.9 OBLIGACIONES BANCARIAS

En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

2.4.10 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, beneficios de ley a empleados, etc.

La compañía contabiliza el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley del régimen tributario interno. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa de impuesto a la renta es del 23% sobre las utilidades gravadas.

2.4.11 ANTICIPO DE CLIENTES

Se registrará todos los fondos recibidos por parte de los clientes, en las cuales se deben medir al costo. La venta se formalizará a través de un contrato donde se establezca el anticipo requerido, el plazo para la entrega del producto y el plazo para el pago total.

2.4.12 RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

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

La compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, cuando sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad, cuando la empresa ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes y cuando la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Si el importe cumple con cada una de las condiciones anteriormente descritas, se reconoce como ingreso.

2.4.13 RECONOCIMIENTO DEL GASTOS Y COSTOS

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no

surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del período de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

Los gastos, junto con las garantías y otros costes a incurrir tras la entrega de los bienes, podrán ser valorados con fiabilidad cuando las otras condiciones para el reconocimiento de los ingresos ordinarios hayan sido cumplidas. No obstante, los ingresos ordinarios no pueden reconocerse cuando los gastos correlacionados no puedan ser valorados con fiabilidad; en tales casos, cualquier contraprestación ya recibida por la venta de los bienes se registrará como un pasivo.

NOTA 4 PRINCIPALES CUENTAS

4.1 ACTIVO CORRIENTE

10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	2012-12-31	2011-12-31
CAJA	\$ 28,308.25	\$ 3,556.33
INVERSIONES TEMPORALES	\$ 3,194.76	\$ 3,194.76
TOTAL	\$ 31,503.01	\$ 6,751.09

10102 ACTIVOS FINANCIEROS

	2012-12-31	2011-12-31
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	\$ 46,130.00	\$ 63,000.00
TOTAL DE ACTIVOS FINANCIEROS	\$ 46,130.00	\$ 63,000.00

Las cuentas por cobrar a clientes corresponden a las generadas en el alquiler de bienes inmuebles. Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2011 sumaban \$63.000 y para 31 de diciembre del 2012 llegó a sumar \$46.130.

10105 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	2012-12-31	2011-12-31
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	\$ 12,791.03	\$ 8,951.03
TOTAL	\$ 12,791.03	\$ 8,951.03

En la cuenta de créditos fiscales se registrarán como activos por Impuestos corrientes todos aquellos créditos de tipo fiscal a ser utilizados en las liquidaciones de los impuestos causados en el período corriente.

4.2 ACTIVO NO CORRRIENTE

10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

	2012-12-31	2011-12-31
TERRENOS	\$ 418,740.00	\$ 418,740.00
EDIFICIOS	\$ 388,412.00	\$ 388,412.00
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	\$ (34,405.93)	\$ (27,802.93)
TOTAL	\$ 772,746.07	\$ 779,349.07

Los activos fijos para el 31 de diciembre del 2011 suman \$779.349 y para el 31 de diciembre del 2012 se registró \$772.746

4.3 PASIVO CORRIENTE

20103 CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A diciembre de 2012 y 2011, el saldo de proveedores y otras cuentas por pagar se compone así:

	2012-12-31	2011-12-31
LOCALES	\$ 885.60	\$ 85.05
TOTAL	\$ 885.60	\$ 85.05
	941%	-27%

La compañía tiene cuentas por pagar a proveedores locales habituales por la compra de suministros y materiales, las cuales son pagaderas en 30 y 90 días plazo.

20107 OTRAS OBLIGACIONES

	31/12/2012	31/12/2011
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	\$ 1.110,82	\$ 634,86
PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	\$ 852,53	\$ 728,97
TOTAL	\$ 1.963,35	\$ 1.363,83

En el Ecuador mediante el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones en su Art. 37, se busca incentivar la producción nacional y la optimización la prestación de los servicio de las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos grabables, Por lo que se redujo de manera progresiva la tasa de impuesto a la renta al 22%. Para el año 2012 la tasa de impuesto a la renta para sociedades es de 23%.

4.4 PATRIMONIO

301 CAPITAL

	2012-12-31	2011-12-31
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	\$ 800.00	\$ 800.00
TOTAL	\$ 800.00	\$ 800.00

304 RESERVAS

	2012-12-31	2011-12-31
RESERVA LEGAL	\$ 400.00	\$ 400.00
TOTAL	\$ 400.00	\$ 400.00

306 RESULTADOS ACUMULADOS

	2012-12-31	2011-12-31
GANANCIAS ACUMULADAS	\$ 62,721.84	\$ 87,426.65
RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	\$ 792,680.47	\$ 792,680.47
TOTAL	\$ 855,402.31	\$ 880,107.12

307 RESULTADOS DEL EJERCICIO

	31/12/2012	31/12/2011
GANANCIA NETA DEL PERIODO	\$ 3.718,85	\$ (24.704,81)
TOTAL	\$ 3.718,85	\$ (24.704,81)



.....
María del Rosario Almeida Almeida
Gerente