

**LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD
ANONIMA CIVIL (LAMOSA) Y SUBSIDIARIAS**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**

LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL (LAMOSA)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares.)

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONÓMICO

La Compañía "LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL (LAMOSA)" es una sociedad ecuatoriana de derecho privado, se constituyó el 04 de mayo del 1993 con número de expediente 5439, 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, Samborondón Km. 1 ½. Esta sociedad se encuentra liderada por la Señora Presidente Abg. María Eugenia Ramírez Santistevan y la Señora Gerente Dra. María del Rosario Almeida Almeida.

Al 31 de diciembre del 2012, las subsidiarias más importantes sobre las cuales ejerce control la Compañía son:

Compañía	Actividad	Pais	% de Tenencia 2012
LA MODERNA CIA. LTDA.	Actividades de enseñanza preescolar	Ecuador	99.75%
MATECSA C.A.	Arrendamiento de bienes inmuebles urbanos y rurales	Ecuador	99.98%

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de presentación.- Los Estados Financieros consolidados adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés).

Moneda de presentación

Los Estados Financieros consolidados están presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde Marzo del 2000.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la compañía, para la preparación de los Estados Financieros consolidados, definidas en función a las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre del 2012, se mencionan a continuación:

2.1. **Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.2. Activos financieros y pasivos financieros

2.2.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado.

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses.-

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La política de crédito de LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL (LAMOSA), es de hasta 15 días plazo y no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación.

2.2.2 Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al **costo amortizado** usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito no superan los 90 días.

Documentos y cuentas por pagar locales.- Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

2.3. Propiedades y Equipos

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La compañía LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL (LAMOSA), opto por el modelo del costo, el mismo que indica: con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANÓNIMA CIVIL (LAMOSA)
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares.)

Las maquinarias, mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida útil de los bienes, como sigue:

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	AÑOS
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	3
VEHICULO	5
MAQUINARIAS	10
EQUIPO DE OFICINA	10
MUEBLES Y ENSERES	10
EDIFICIOS	20

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada Estado de Situación Financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipos.

2.4. Inversiones en Subsidiarias

Las inversiones en subsidiaria se miden inicialmente al costo y su medición posterior es a valor razonable.

Información a revelar

Una entidad debe revelar información sobre la naturaleza de la relación entre la entidad controladora y sus subsidiarias.

No se excluirá de la consolidación a una subsidiaria porque sus actividades de negocio sean diferentes a las que llevan a cabo las otras entidades del grupo. Se proporcionará información relevante mediante la consolidación de estas subsidiarias, y la revelación de información adicional, en los estados financieros consolidados, sobre las diferentes actividades de negocio llevadas a cabo por las subsidiarias.

2.5. Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros medidos al costo amortizado, se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

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

2.6. Provisiones por Beneficios a Empleados

Según la sección 28 Beneficio a los Empleados, la Compañía puede reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial.

Para los planes de beneficio definido, caracterizados porque la obligación del empleador o del fondo consiste en pagar un beneficio basado en sueldos futuro y el cumplimiento de ciertos requisitos, el empleador asume los riesgos por pérdidas actuariales debido a factores demográficos o financieros. El monto reconocido en el balance debe ser el valor actuarial presente de la obligación por Beneficios Definidos (OBP), que representa el valor actual de los pagos futuros esperados como parte de la obligación resultante del servicio prestado por el empleado tanto en el periodo corriente como en periodos anteriores.

La Compañía registra anualmente esta provisión tanto para la Jubilación patronal y el Desahucio en base a los estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado.

2.7. Participación trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidadas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

2.8. Impuestos: Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por Impuesto a la Renta corriente es medido como el importe esperado que será recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La tasa de impuesto a la ganancia y regulaciones fiscales empleada en el cálculo de dichos importe para el año 2012 es del 23%.

Según el artículo 37 de Ley de régimen tributario interno las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

2.9. Reserva legal

La ley de Compañías establece que toda sociedad anónima debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. La Reserva Legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.10. 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 confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado.

La compañía reconoce los ingresos cuando se efectúan la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios sobre la propiedad de los productos. Los descuentos y las devoluciones se disminuyen de las ventas.

2.11. Reconocimiento de Costos y gastos

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Integral sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso.

Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

2.12. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.13. Uso de estimaciones y supuestos significativos

Varios de los importes incluidos en los Estados Financieros implican el uso de criterios y/o estimaciones. Estos criterios y estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias, teniendo en cuenta la experiencia previa; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los Estados Financieros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o las notas a los Estados Financieros.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 el movimiento de efectivo y equivalente al efectivo se resume a continuación:

	<u>2012</u>
	US\$ dólares
Caja	7,337.70
Bancos	<u>317,765.70</u>
	<u>325,103.40</u>

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Un resumen de documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses y Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

	<u>2012</u>
	US\$ dólares
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses	545,068.96
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionadas	
Otras cuentas por cobrar	70,885.36
Otras cuentas por cobrar relacionadas	<u>25,000.00</u>
	<u>640,954.32</u>

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2012 está conformado por:

	<u>2012</u>
	US\$ dólares
Activos por impuestos corrientes	
Crédito tributario a favor de la empresa IR	<u>30,167.57</u>
	<u>30,167.57</u>

LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL (LAMOSA)
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
 (Expresado en dólares.)

6. PROPIEDAD Y EQUIPOS NETOS

El detalle de las propiedades y equipos del año 2012 se detalla a continuación

	<u>2012</u>
	US\$ dólares
Instalaciones	20,681.58
Muebles y Enseres	399,146.20
Maquinarias y Equipos	-
Equipo de Computación	65,645.06
Otros Propiedad, planta y equipo	3,290.92
Depreciación acumulada PPE	<u>(437,973.51)</u>
	<u>50,790.25</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre del 2012 se propiedades de inversión se detalla a continuación:

	<u>2012</u>
	US\$ dólares
Terrenos	2,457,413.28
Edificios	1,424,700.30
Depreciación acumulada Propiedades Inversión	<u>(102,912.23)</u>
	<u>3,779,201.35</u>

8. PASIVOS FINANCIEROS

El saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

	<u>2012</u>
	US\$ dólares
Cuentas y documentos por pagar locales	<u>65,851.53</u>
	<u>65,851.53</u>

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2012, las obligaciones corrientes registradas por la compañía se formaban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>
	US\$ dólares
Con la Administración Tributaria	5,994.40
Impuesto a la renta por pagar del año	2,625.27
Con el IESS	26,324.43
Beneficios de ley a empleados	86,822.33
15% Participación a trabajadores	<u>20,204.73</u>
	<u>141,971.16</u>

10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2012, las cuentas por pagar diversas relacionadas se formaban de la siguiente manera:

	<u>2012</u>
	US\$ dólares
Cuentas por pagar diversas relacionadas	4,634.52
	<u>4,634.52</u>

11. PROVISION POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	<u>2012</u>
	US\$ dólares
Jubilación patronal	607,086.49
Indemnización por desahucio	133,725.00
	<u>740,811.49</u>

12. PATRIMONIO NETO

CAPITAL

	<u>2012</u>		
	US\$ dólares		
	Anterior	Eliminación	Ajustado
Capital	4,000.00	(3,200.00)	800.00
	<u>4,000.00</u>	<u>(3,200.00)</u>	<u>800.00</u>

RESERVAS

	<u>2012</u>		
	US\$ dólares		
	Anterior	Eliminación	Ajustado
Reserva legal	1,400.00	(1,000.00)	400.00
Reserva facultativa	1,304.86	(1,304.86)	-
	<u>2,704.86</u>	<u>(2,304.86)</u>	<u>400.00</u>

RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2012</u>		
	US\$ dólares		
	Anterior	Eliminación	Ajustado
Ganancias Acumuladas	906,627.07	856.42	907,483.49
Resultados Acumulados Provenientes De La Adopción Por Primera Vez De Las Niif	2,830,776.30	1,231.24	2,832,007.54
Ganancia Neta Del Periodo	87,160.74	(191.17)	86,969.57
	<u>3,824,564.11</u>	<u>1,896.49</u>	<u>3,826,460.60</u>

LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL (LAMOSA)
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS
 POR LOS PERÍODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 (Expresado en dólares.)

Los cambios en la participación no controladora de LA ADMINISTRADORA MODERNA SOCIEDAD ANONIMA CIVIL (LAMOSA) son como sigue:

	<u>ELIMINADO CON INVERSIONES</u>		
	99.75%	99.98%	
	<u>Moderna Cia. Ltda.</u>	<u>Matecsa C.A.</u>	<u>Total</u>
Capital	1995,00	1199.76	3,194.76
Reserva legal	399	599.88	998.88
Reserva facultativa	1301.60	0	1,301.60
			<u>5,495.24</u>



Maria Del Rosario Almeida Almeida

Gerente



Petite Maria Guayupo Suarez

Contadora