

**LAPIZCORP S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CORRESPONDIENTE AL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(En dólares Americanos)**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**LAPIZCORP S. A.:** Es una compañía legalmente constituida en el Ecuador, según escritura del 11 de Julio del 1989, inscrita en el Registro Mercantil/Industrial, Notaría Séptima del Cantón Guayaquil con fecha 16 de Agosto del 1989, regulada por la Superintendencia de compañías con Expediente # 57066.

**OBJETO SOCIAL:** La compañía se dedicará a la actividad principal como es la Administración de Bienes Inmuebles.

**PLAZO DE DURACION:** 50 años contados a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil del 16 de Agosto del 1989.

**DOMICILIO PRINCIPAL DE LA COMPAÑÍA:** Urdesa Central Av. Las Aguas 1221 entre peatonal central y Laureles, Guayaquil - Ecuador

**DOMICILIO FISCAL:** En la ciudad de Guayaquil con RUC: 0991007725001.

**AUMENTO DE CAPITAL:**

Con escritura del 15 de octubre del 2002 de la Notaría Trigésima del cantón Guayaquil, e inscrita en el Registro Mercantil/ Industrial, el 09 de mayo del 2005, bajo el No. 250 del Registro Industrial, y anotada bajo el numero 15.420 del repertorio, según la resolución No. 05-G-IJ-0002490 por el Intendente Jurídico de Compañías de la Intendencia de Compañías de Guayaquil dictada el 26 de abril del 2005, se registra el aumento de capital, la conversión de capital y reforma de estatutos.

**2. BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES**

A continuación se describen las principales bases contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros PYMES.

**2.1. Bases de Presentación**

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (**NIIF para la PYMES**), adoptadas por la Superintendencia de Compañías.

La preparación de estos Estados Financieros conforme con las NIIF, exigen el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Los presentes estados financieros han sido preparados a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la empresa y formulados:

- Por la Gerencia para conocimiento y aprobación de los señores Socios en Junta General

- *Por primera vez de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, de manera obligatoria para el entidades bajo su control.*
- *Teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de valoración de los activos de aplicación obligatoria.*
- *Demostrar una imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y de los resultados de sus operaciones, de los cambios efectuados tanto en el patrimonio neto, como también en los flujos de efectivo, que se han producido en la empresa en el ejercicio terminado en esa fecha.*

### **3. Comparación de la información**

*Los estados financieros de la empresa, correspondientes al ejercicio 2011 fueron aprobados por la Junta General de Socios celebrada el 31 de marzo del 2012. Estos estados financieros anuales fueron confeccionados de acuerdo a principios contables generalmente aceptados en Ecuador, Normas “NEC” y por lo tanto, no coinciden con los saldos del ejercicio 2012 que han sido incluidos en los presentes estados financieros, los cuales han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF para PYMES”.*

#### **3.1. Adopción por primera vez de las NIIF”:** *Son los primeros estados financieros anuales en los cuales la empresa hace una declaración explícita y sin reservas contenida en esos estados financieros, del cumplimiento con la NIIF.*

*La Gerencia de la empresa considera que la adopción de aquellas normas e interpretaciones, que le pudieran ser aplicables en períodos futuros, no tendrá un efecto material en los estados financieros de la empresa en el momento de su aplicación inicial.*

*La empresa adoptó las Normas NIIF para PYMES, el periodo de transición es el año 2011, y los primeros Estados Financieros con Normas NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.*

*Esta nueva normativa supone cambios con respecto a las Normas NEC vigentes hasta el 31 de Diciembre del 2011, para las empresas PYMES del tercer grupo:*

- *Cambios en políticas contables, criterios de valoración de activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, y forma de presentación de los estados financieros.*
- *La incorporación de dos nuevos estados financieros: el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo, y*
- *Las notas a los Estados Financieros y el informe de actividades por parte de la administración.*
- *La conciliación exigida por la Sección 35 en relación con la transición del periodo 1 de Enero al 31 de Diciembre del 2011 donde se aplica la NEC con el periodo de los primeros Estados financieros bajo NIIF del año 2012.*

#### **3.2. Responsabilidad de la información**

*La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente por la Junta de Socios.*

*En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas.*

1. *Se ha adoptado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad, planta y equipo.*

### **3.3. Información referida al ejercicio 2011**

*Conforme a lo exigido por la Sección 35, la información contenida en el ejercicio 2011 se presenta, a efectos comparativos, con la información relativa al ejercicio 2012 y no constituye por sí misma los Estados Financieros correspondientes al ejercicio 2011, por cuanto este ejercicio fiscal se presentó bajo Normas NEC.*

### **3.4. Periodo Contable**

*Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2012 y el Estado de Resultados. Estado de Cambios en el Patrimonio y los Flujos de Efectivo, por el periodo comprendido desde el 01 de enero al 31 de diciembre.*

## **4. CONCILIACION DE LOS SALDOS AL INICIO Y CIERRE DEL EJERCICIO 2011**

*La Norma Internacional de Información financiera Sección 35.12 exige que los primeros Estados Financieros elaborados conforme a esta NIIF incluyan:*

- a. Una descripción de la naturaleza de cada cambio en la política contable*
- b. Conciliaciones de su patrimonio, determinado de acuerdo con su marco de información financiera anterior, con su patrimonio determinado de acuerdo con esta NIIF, para cada una de las siguientes fechas:*
  - La fecha de transición a esta NIIF: y*
  - El final del último periodo presentado en los Estados Financieros anuales más recientes de la empresa determinado con las normas NEC*

*Consecuentemente el periodo de transición es desde el 1ro de enero al 31 de diciembre del 2011, y los primeros Estados Financieros con base a NIIF son los terminados al 31 de diciembre del 2012.*

## **5. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACION**

*En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondientes al ejercicio 2012, se han aplicado los siguientes principios y políticas contables y criterios de valoración*

### **5.1. Efectivo y Equivalentes al Efectivo**

*El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero.*

### **5.2 Propiedad Planta y Equipo**

*Las Propiedades, Planta y Equipo se medirán al costo de adquisición, menos depreciación acumulada, así como el deterioro de su valor si se diera el caso.*

*Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.*

*La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual.*

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizarán con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalente a los porcentajes de depreciación determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos.

### **5.3. Cuentas comerciales a pagar**

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

### **5.4. Beneficios a los empleados**

Los beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su cumplimiento, separación y/o jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

### **5.5. Provisiones**

Las provisiones tienen una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación.

### **5.6. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valorados con fiabilidad. Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

### **5.7. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y 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.

### **5.8. 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; entendiéndose 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 en la fecha de transición 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).

#### **5.9. Principio de negocio en Marcha**

La compañía mantiene su actividad en el proceso operativo como se refleja en los Estados financieros y continuara sus actividades de operación dentro del futuro previsible, por lo tanto la compañía no tiene intención ni necesidad de liquidar o de cortar de forma importante sus operaciones.

#### **APROBACION DE CUENTAS ANUALES**

Los Estados Financieros (incluidos: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Resultados Integrales, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente General y el Contador) del ejercicio económico 2012, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en sesión celebrada con fecha 30 de Marzo del 2013.

Atentamente,  
  
.....  
Tony Alejandro Taleb Terán  
Gerente - General

  
.....  
Kieber G. Villegas Villegas  
Contador