



**FaustoMendoza Mendoza**  
Auditor independiente  
Guayaquil - Ecuador

**LANFERVIS S.A.**

---

**ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Ciudadela los Esteros Mz 1A V 15

 04-249-2501  0997833874  [faustogmm@hotmail.com](mailto:faustogmm@hotmail.com)



**LANFERVIS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**Al 31-DE DICIEMBRE DEL 2019  
CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**INDICE**

**Páginas No.**

<i>Informe del Auditor Independiente</i>	1-3
<i>Declaración de Responsabilidad</i>	4
<i>Estado de Situación Financiera</i>	5
<i>Estado del Resultado Integral</i>	6
<i>Estado de Cambios en el Patrimonio</i>	7
<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>	8-9
<i>Políticas Contables y Notas</i>	10-15

**Abreviatura usada:**

- US\$. - Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A)
- NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.
- NIA - Normas Internacionales de Auditoría

Ciudadela los Esteros Mz 1A V 15

☎ 04-249-2501

☎ 0997833874

✉ [faustogmm@hotmail.com](mailto:faustogmm@hotmail.com)



## **A LOS ACCIONISTAS DE LANFERVIS S.A.**

### **Opinión**

1. He auditado los estados financieros de LANFERVIS S.A., que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por los años que terminados en esas fechas y las notas que incluyen un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.
2. En mi opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan fielmente, los aspectos importantes de la situación financiera de LANFERVIS S.A. al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y sus flujos de efectivo por el año terminado en dichas fechas de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para PYME ( NIIF para Pyme).

### **Fundamento de la opinión**

3. He llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y He cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que He obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

### **Asuntos clave de auditoría:**

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
5. No He identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

### **Responsabilidad de la administración por los Estados Financieros**

6. La administración de LANFERVIS S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYME) y por el Control Interno que determina lo necesario para permitir la adecuada preparación de los estados financieros que estén libres de incorrección material debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas y utilizando el principio contable del



Negocio en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar en sus operaciones.

8. La Junta General de Accionistas de la entidad es la responsable de la aprobación de los estados financieros de la compañía.

#### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

9. Mi objetivo es el de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIAs siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué el juicio profesional y mantengo el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
  - 10.1. Identifiqué y evalué los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
  - 10.2. Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de LANFERVIS S.A
  - 10.3. Evalué la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
  - 10.4. Concluí sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, no existe incertidumbre relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de LANFERVIS S.A. para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que LANFERVIS S.A. no pueda continuar como un negocio en marcha.
  - 10.5. Evalué la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.



11. He proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y He comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
12. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:**

13. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de LANFERVIS S.A., en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza y otras irregularidades, requerido por el Artículo 18 sección III del Reglamento sobre Auditoría Externa, expedido por La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de Noviembre 11 del 2016, manifiesto que en el examen de auditoría realizado a los Estados Financieros de LANFERVIS S.A., por el año terminado el 31 de Diciembre del 2019, no he encontrado ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe.

FAUSTO MENDOZA MENDOZA  
ING. COM - C.P.A.  
SC-RNAE 881  
Abril 15 del 2020

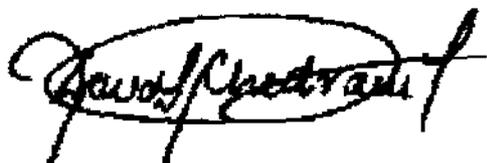
## DECLARACIÓN DE RESPONSABILIDAD

**Razón social: LANFERVIS S.A.**

**R.U.C. No. 0991442324001**

Declaro que la información financiera presentada al auditor externo CPA FAUSTO MENDOZA MENDOZA, revela todas las transacciones económicas realizadas por la compañía LANFERVIS S.A., en el periodo 2019 y me declaro responsable respecto a la veracidad de la información incorporada en los estados financieros referidos al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2019, de acuerdo al siguiente detalle:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultados Integrales
- Estado de Flujo de Efectivo
- Estado de Cambios en el Patrimonio Neto
- Políticas contables
- Notas explicativas a los Estados Financieros



**DAVID SALOMON CHEDRAUI SALAZAR**

**C.I. 0908871049**

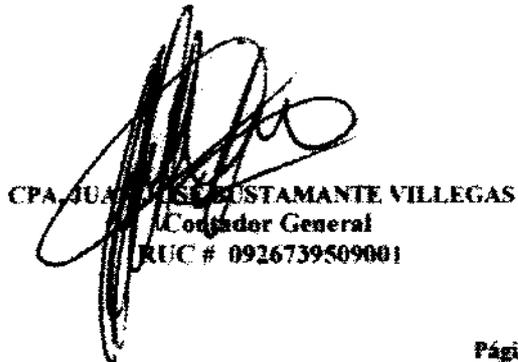
**Representante Legal**

**LANFERVIS S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

	NOTAS	2019	2018
Efectivo Y Equivalentes Al Efectivo	3	<u>200</u>	<u>200</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>200</b>	<b>200</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedades, Planta Y Equipos	4	507,168	507,168
Otros Activos No Corrientes		<u>7,752</u>	<u>5,536</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>514,920</b>	<b>512,704</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>515,120</b>	<b>512,904</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas Por Pagar Relacionadas	5	<u>34,954</u>	<u>32,738</u>
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>34,954</b>	<b>32,738</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>34,954</b>	<b>32,738</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
Capital Social	6	800	800
Resultados Acumulados Por Adopci3n de NIIF para PYMES		<u>479,366</u>	<u>479,366</u>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>480,166</b>	<b>480,166</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>515,120</b>	<b>512,904</b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

  
**DAVID SALOMON CHEDRAUI SALAZAR**  
 Representante Legal  
 CI. 0908871049

  
**CPA JUAN JOSE BUSTAMANTE VILLEGAS**  
 Contador General  
 RUC # 0926739509001

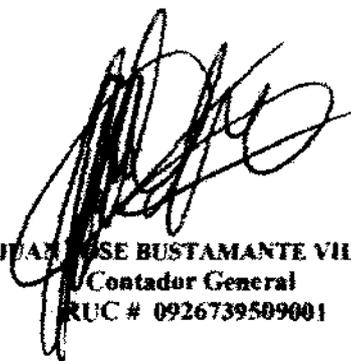
**LANFERVIS S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

	Capital social	Resultados Acumulados por Adopción de la NIIF para PYMES	Resultados del ejercicio	Total del Patrimonio
SALDOS AL 31-12-2017	800	479,366	0	480,166
Resultados Del Ejercicio			0	0
SALDOS AL 31-12-2018	800	479,366	0	480,166
Resultados Del Ejercicio			0	0
SALDOS AL 31-12-2019	800	479,366	0	480,166

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



**DAVID SALOMON CHEDRAUI SALAZAR**  
Representante Legal  
CI. 0908871049

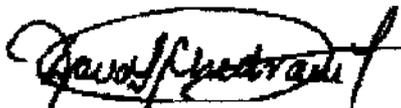


**CPA. JUAN JOSE BUSTAMANTE VILLEGAS**  
Contador General  
RUC # 0926739509001

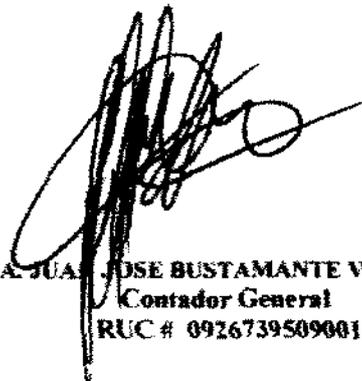
**LANFERVIS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS PERÍODOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018**  
**EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.**

	2019	2018
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS)</b>		
<b>EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo Pagado A Proveedores Y Trabajadores	<u>(2,216)</u>	<u>(1,500)</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN</b>		
<b>ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>(2,216)</b>	<b>(1,500)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES (UTILIZADOS)</b>		
<b>ÉN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTE (UTILIZADO)</b>		
<b>EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION</b>		
Incremento (Disminución) En Otros Prestamos Por Pagar	<u>2,216</u>	<u>1500</u>
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) DE</b>		
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>2,216</b>	<b>1,500</b>
<b>EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE EFECTIVO</b>		
<b>Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Aumento Disminución Durante El Año	* 0	0
Saldo Al Inicio Del Año	<u>200</u>	<u>200</u>
<b>SALDO DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b><u>200</u></b>	<b><u>200</u></b>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS



**DAVID SALOMON CHEDRAUI SALAZAR**  
 Representante Legal  
 CL. 0908871049



**CPA. JUAN JOSE BUSTAMANTE VILLEGAS**  
 Contador General  
 RUC # 0926739509001

# LANFERVIS S.A.

## NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019 Y 2018 EXPRESADOS EN DOLARES DE E.U.A.

### OBJETIVOS Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA

#### 1. OBJETIVOS

La Compañía LANFERVIS S.A. fue constituida el 25 de Marzo de 1998 mediante escritura pública emitida por el Notario XXI Ab. Marcos Díaz Casquete e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 20 de Abril de 1998.- La Compañía tiene por actividad principal, la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.- Para cumplir con su objeto social, podrá ejecutar actos y contratos permitidos por las leyes Ecuatorianas y que tengan relación con dicho objeto social.

#### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**2.1 Aprobación de los estados financieros** - Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General el 31 de Marzo del 2020 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**2.2 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros de LANFERVIS S.A. han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador, desde el año 2009.

**2.3 Moneda funcional** - A partir del 10 de enero del 2000, el Dólar de los Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional para la presentación de los estados financieros de la Compañía.

**2.4 Bases de Medición.** - Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes que son valorizadas en base a métodos actuariales y por las propiedades de Inversión que son medidas a su valor razonable, tal como se lo explica en las políticas contables. En el caso del costo Histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación

A continuación, mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la Administración de LANFERVIS S.A., en la preparación de los Estados Financieros adjuntos:

**2.5 Efectivo y equivalentes al efectivo** - Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. El efectivo comprende los saldos de la caja y depósitos a la vista en los bancos. 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 cambio en su valor. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

## **2.6 Instrumentos financieros**

### **Activos Financieros -**

La empresa reconoce un activo financiero en el estado de situación al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción) de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo 11.13 de la Sección 11 INSTRUMENTOS FINANCIEROS BASICOS de la NIIF para las PYMES.

**Provisión para cuentas incobrables:** La Administración de LANFERVIS S.A., realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar comerciales, para determinar si existen indicios de deterioro de su cartera. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración se reconoce ajustando la provisión. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja contra la provisión. Al 31 de diciembre de 2019, la compañía no ha considerado establecer provisión o deterioro sobre su cartera debido a que los saldos de esta se mantienen dentro del rango de sus políticas de crédito y debidamente respaldadas por sendos contratos civiles lo que, a criterio de la Administración constituye total seguridad de la recuperación de la cartera.

**Pasivos Financieros Reconocidos Al Costo Amortizado.** - Cuenta por pagar comerciales, otras cuentas por pagar, relacionadas y obligaciones financieras: Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes (vencimiento menor a doce meses) se reconocen a su costo amortizado, ya que su plazo medio de pago es reducido.

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Las otras cuentas por pagar incluyen obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes, y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

La empresa reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de negociación se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo. Los pasivos financieros son medidos al Costo Amortizado de acuerdo a lo dispuesto en el párrafo 11.13 de la Sección 11 INSTRUMENTOS FINANCIEROS BASICOS de la NIIF para las PYMES.

Se registran inicialmente a su valor nominal. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de las operaciones se presentan en el estado de resultados integrados en el rubro gastos financieros.

**Método de la tasa de interés efectiva** - Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de la transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o cuando sea adecuado), en un periodo más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

**Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

**Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja a un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

**Otros Activos** - El reconocimiento de una partida como otros activos se realiza cuando es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo representen bienes o servicios en lugar del derecho de recibir efectivo u otros activos financieros.

**2.7 Propiedad, Planta y Equipos** - Las Propiedades, Planta y Equipos al inicio son registrados al costo de adquisición, El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellos, mientras que, las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

**Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos, exceptuando terrenos y edificios y aeronaves, son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo la compañía registra pérdidas por deterioro.

**Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación** - Después del reconocimiento inicial, terreno, edificios, y maquinarias son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan cuando la administración considera que existe variación con el valor razonable en el mercado, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del valuado en un mercado activo al final de cada periodo.

Cualquier aumento en la revaluación se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipos, excepto si revierte una disminución en la revaluación de este previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del

valor en libros de la revaluación es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos,

El saldo de revaluación de Terrenos, edificios, maquinarias y equipos incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades acumuladas, a medida que ocurra el desgaste mediante la depreciación del activo revaluado,

**Método de depreciación y vida útil** – El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, el valor residual y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva (Técnica y económica),

A continuación, se presentan las partidas de Propiedades, Planta y Equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación

Propiedades, Planta y Equipos	tasa	años	valor Residual
Edificios e Instalaciones	5%	20	5%

El gasto por depreciación de las propiedades, planta y equipos se lo registra en los resultados del año. De igual manera las pérdidas y ganancias por la venta, que se calcula comparando la contraprestación obtenida con el valor en libros,

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de propiedades, maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva. Por otra parte, cuando el valor en libros excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**Retiro o venta de propiedades, planta y equipos** – La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados,

**2.8 Deterioro del valor de activos no financieros:** El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor en uso).

Evalúa al final de cada ejercicio económico actual, si existe algún indicio de deterioro del valor del algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

La pérdida por deterioro del valor se reconoce en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

A la fecha de los estados financieros, la Administración considera que no existen indicios de deterioro de sus otros activos aplicables en base a la evaluación efectuada en este sentido

- 2.9 Obligaciones laborales:** Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta doce meses siguiente al cierre del periodo contable en el que los trabajadores hayan prestado sus servicios, se reconoce como un gasto las provisiones mensuales de dichos beneficios.
- 2.10 Participación a trabajadores:** LANFERVIS S.A., reconoce en sus Estados financieros un pasivo por la participación de los trabajadores de la entidad. Este beneficio representa el 15% de la utilidad contable del ejercicio económico, de acuerdo con lo que determina el código de trabajo ecuatoriano.
- 2.11 Obligaciones por beneficios definidos:** El costo de las Obligaciones por beneficios definidos (Jubilación Patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo, de acuerdo con un Estudio matemático actuarial. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del ejercicio fiscal.
- 2.12 Impuesto a las ganancias:** El gasto por impuesto a la Renta del ejercicio se calculan en base de la utilidad gravable y los porcentajes que determina la autoridad tributaria, por el valor neto a pagar se reconoce el pasivo corriente.

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo con lo indicado en el reglamento.

- 2.13 Provisiones:** Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

- 2.14 Reconocimiento de Ingresos.** - Una entidad medirá los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El valor

razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el importe de cualesquiera descuentos comerciales, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados por la entidad, según la Sección 23 párrafo 3

**Otros Ingresos:** Comprende los ingresos provenientes de transacciones diferentes a los del objeto social o giro normal del negocio del ente económico, e incluye principalmente los intereses devengados de las inversiones en certificados de depósito, de acuerdo con lo que se establece en la Sección No. 23 de la NIIF para PYMES, sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, teniendo en cuenta el rendimiento efectivo del activo.

**2.15 Costos y Gastos:** Se registran al costo histórico. Los costos y 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.

**2.16 Estimaciones y Juicios contables**

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Para PYMES (NIIF para PYMES requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión, y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual y subsecuentes.

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de Diciembre del 2019 Y 2018, el dinero de libre disponibilidad de la Compañía comprendía, valores en efectivo, depositados en las siguientes instituciones financieras y las inversiones mantenidas con vencimiento a menos de tres meses plazo:

	TIPO DE CUENTA	No DE CUENTA	2019	2018
CASA			200	200
			<u>200</u>	<u>200</u>

**4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de Diciembre del 2019 Y 2018 y las Propiedades, Planta y Equipos consistían en terrenos y Edificios de acuerdo al siguiente detalle:

	2019	2018
Terreno	300,974	300,974
Edificio	<u>206,194</u>	<u>206,194</u>
	<u>507,168</u>	<u>507,168</u>

El terreno y sus edificaciones se encuentra en la Urbanización "ISLA SOL" ubicada en la Av. Samborondón Este No. 938 Mz. 1 Solar 46.

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no ha efectuado reconocimiento de la respectiva depreciación sobre el inmueble. - La Administración de la Compañía aduce que como dichos bienes están destinados para ser vendidos en un futuro inmediato, no amerita aplicarles ninguna depreciación porque además no se encuentran en uso por lo que no tienen deterioro físico, adicionalmente no cumpliría el principio de correlatividad de ingresos con gastos.

#### 5.- CUENTAS POR PAGAR A RELACIONADA

Al 31 de Diciembre del 2019 Y 2018, las Cuentas por Pagar a Relacionada, consistía en valores entregados por el Principal accionista para cubrir los gastos de operación de la Compañía.- Estos Valores no tienen fecha de vencimiento ni generan intereses a favor del accionista.

	2019	2018
David Salomón Chedraui Salazar	<u>34,954</u>	<u>32,738</u>
	<u>34,954</u>	<u>32,738</u>

#### 6. PATRIMONIO

Al 31 de Diciembre del 2019 Y 2018, el Patrimonio de La Compañía era el siguiente:

##### a) CAPITAL SOCIAL

	NACIONALIDAD	VALOR	NUMERO	%
David Salomón Chedraui Salazar	Ecuatoriana	780	780	97,50%
Maria Soledad Salcedo Ayala	Ecuatoriana	20	20	2,50%
		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100,00</u>

##### b) RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN DE LA NIIF PARA PYMES

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados por la adopción por primera vez de la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES) por un valor de US \$ 479,366.

#### 7. GASTOS OPERACIONALES

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, la Compañía incurrió en algunos desembolsos para cubrir gastos de contribuciones anuales según detalle:

	2019	2018
Impuestos Prediales	1,293	1,053
Superintendencia de Compañías	390	388
Cuerpo de Bomberos	52	50
Multas e intereses al Municipio	<u>481</u>	<u>9</u>
	<u>2,216</u>	<u>1,500</u>

Los Gastos indicados no fueron considerados como gastos del ejercicio por cuanto la Compañía aún no genera ningún tipo de ingresos por lo que el Accionista principal ha asumido dichos gastos por lo que se crea una obligación con dicho Accionista.

#### **8. EVENTO POSTERIOR**

El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud - OMS, declaró como pandemia global el brote de Coronavirus COVID-19, por esta razón el Gobierno de Ecuador el mismo 11 de marzo declaró el Estado de emergencia sanitaria y decretó el 16 de marzo de 2020 el Estado de Excepción por Calamidad Pública incluyendo: Cuarentena comunitaria obligatoria, suspensión temporal de la jornada presencial de trabajo y autorizó el sistema de teletrabajo, garantizando el funcionamiento de ciertos negocios estratégicos como industrias, cadenas y actividades comerciales de las áreas de alimentación, salud, entre otras.

LANFERVIS S.A. al reanudar las operaciones es natural observar que encontrará en los próximos meses un ambiente general de negocios adverso. La Administración de la compañía manifiesta que en esta incertidumbre generalizada, está preparando nuevos planes de acción para lograr en el corto plazo cumplir con sus objetivos.