



CONSULTORES

INMOBILIARIA LARES S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2011**



**INMOBILIARIA LARES S.A.
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

INDICE

1. Opinión de los Auditores Independientes	2-3
2. Balance General	4
3. Estado de Resultados	5
4. Estado de Cambios en el Patrimonio	6
5. Estado de Flujos de Efectivo	7-8
6. Notas a los Estados Financieros	9

Abreviaturas usadas:

USD \$ - Dólar estadounidense

S.R.I. - Servicio de Rentas Internas

I.V.A. - Impuesto al Valor Agregado

R.U.C. - Registro Único de Contribuyentes

NIIF - Normas Internacionales de Información Financiera

NEC - Normas Ecuatorianas de Contabilidad

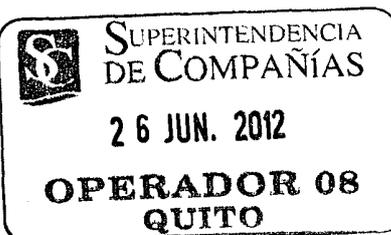
IESS - Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

NIC - Normas Internacionales de Contabilidad

SIC - Interpretaciones de las NIC

PCGA - Principios contables de general aceptación

IASB - Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 18 de junio de 2012

**A los Señores Accionistas de:
INMOBILIARIA LARES S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía **INMOBILIARIA LARES S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del año 2011, y el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias. Los Estados Financieros correspondientes al periodo 2010 fueron auditados por otros auditores, los cuales con fecha 12 de abril de 2011 tienen una opinión limpia.

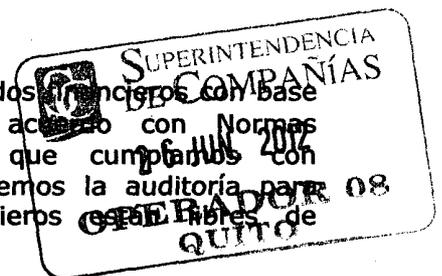
Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debidas a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor externo

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

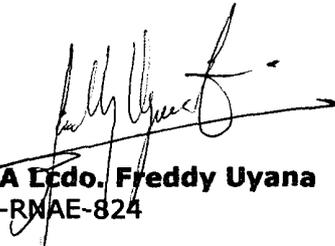


Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de la auditoría.

Opinión

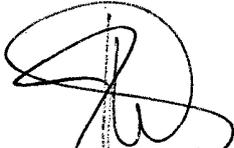
En nuestra opinión, los estados financieros dan un punto de vista verdadero y presentan razonablemente, respecto de todo lo importante, la posición financiera de **INMOBILIARIA LARES S.A.** al 31 de diciembre de 2011, y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.


CPA Etdo. Freddy Uyana
SC-RMAE-824



INMOBILIARIA LARES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	Al 31 de diciembre del:		Al 1 de enero del
		2011	2010	2010
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y equivalentes	5	4.936	50.126	23.376
Deudores comerciales	6	317.757	9.147	742.339
Otras cuentas por cobrar	7	-	264.718	258.744
Anticipos a proveedores		-	13.773	6.236
Terceros		-	250.944	252.508
Activos por Impuestos corrientes	8	66.506	64.640	34.891
Obras en curso	9	7.010.388	4.913.823	7.472.985
Gastos anticipados		-	-	200.000
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		7.399.586	5.302.455	8.732.335
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedades y Equipo	10	213.025	71.012	80.186
Activos por Impuestos diferidos	11	106	106	106
TOTAL ACTIVOS	USD\$	7.612.717	5.373.573	8.812.626
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
Obligaciones financieras	12	-	-	196.832
Cuentas por pagar comerciales	13	909.845	860.533	370.859
Otras cuentas por pagar	14	5.594.510	3.254.878	7.364.797
Partes relacionadas		2.017.410	409.162	3.411.817
Anticipos de clientes		3.544.882	2.828.518	3.887.999
Retenciones en la fuente		18.808	764	488
Impuesto al valor agregado - ventas		441	2.259	-
Otras cuentas por pagar		12.970	14.175	64.492
Obligaciones laborales	15	1.918	66.336	24.347
Pasivos por Impuestos corrientes	16	76.960	93.361	36.209
TOTAL PASIVO CORRIENTE		6.583.233	4.275.108	7.993.043
PASIVO A LARGO PLAZO				
Beneficios laborales largo plazo	17	616	440	440
Pasivos por impuestos diferidos	18	1.782	1.782	1.782
TOTAL PASIVO	USD\$	6.585.630	4.277.329	7.995.265
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)				
Capital social	21	144.800	144.800	144.800
Reservas	22	55.958	55.016	27.128
Superavit por valuación de propiedad y equipo		549.611	549.611	549.611
Resultados retenidos	23	276.718	346.817	95.822
TOTAL PATRIMONIO	USD\$	1.027.087	1.096.244	817.361
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	USD\$	7.612.717	5.373.573	8.812.626


 Montserrat Benedito
 Gerente General


 Amanda Aguirre
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA LARES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTA	2011	2010
Ventas Netas	24	3.538.550	9.023.456
Costos de ventas	25	(2.996.573)	(7.761.334)
Utilidad bruta	USD\$	541.977	1.262.121
Gastos Administrativos	26	546.487	908.909
Utilidad (Pérdida) operativa	USD\$	(4.510)	353.212
Otros ingresos		24.652	61.757
Otros Egresos		(11.905)	(4.924)
Utilidad antes de impuestos sobre las ganancias	USD\$	8.238	410.045
Participación laboral		(1.377)	(65.690)
Impuesto a la renta		(76.960)	(93.361)
Utilidad (Pérdida) Neta	USD\$	(70.099)	250.994
Otro resultado integral			
Cobertura flujo de caja		0	(1.676)
Otras reservas		0	6.984
Total Otro resultado integral		0	5.308
Resultado Integral Total		(70.099)	256.302

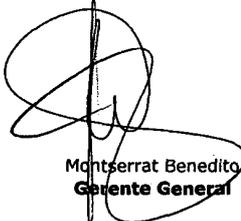

 Montserrat Benedito
 Gerente General


 Amanda Aguirre
 Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA LARES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo procedente de clientes	3.229.941	9.756.647
Efectivo pagado a proveedores	(3.073.556)	(9.650.164)
Efectivo pagado por obligaciones laborales	(64.418)	32.379
Efectivo pagado por intereses	(11.905)	(4.924)
Efectivo provisto (pagado) por otros ingresos y egresos	24.652	61.757
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	USD\$ 104.714	195.694
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Efectivo utilizado para la compra de activos fijos	(150.846)	0
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de inversión	USD\$ (150.846)	0
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Efectivo utilizado para el pago de obligaciones financieras cp	0	(196.832)
Ajustes a reserva legal	942	27.888
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de financiamiento	USD\$ 942	(168.944)
Flujos de efectivo netos del año	USD\$ (45.191)	26.750
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	USD\$ 50.126	23.376
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	USD\$ <u>4.936</u>	<u>50.126</u>


Montserrat Benedito
Gerente General


Amanda Aguirre
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.-

La Compañía se constituyó en Quito el 5 de marzo de 2002, bajo la razón social de Inmobiliaria Lares Sociedad Anónima, el objeto social de la compañía será la compra, venta, permuta, adquisición, comodato, arrendamiento, anticresis diseño, planificación, avalúos, peritajes de toda clase de inmuebles rústicos o urbanos. Estructuración y planificación de negocios y proyectos inmobiliarios

1.2 Proyectos inmobiliarios -

Durante el año 2011, los proyectos inmobiliarios que se encuentra ejecutando la compañía son:

- Garrochal
- Terranova Manzanas : 1, 6 3, 8, 9, 10, 11, 12
- Bellaterra
- Ciudad occidente 3
- Bronte, y;
- Barila

1.3 Domicilio principal.-

La Compañía tiene su oficina principal para efectos tributarios domiciliada en la ciudad de Quito, en la calle G OE5-56 y B el Condado.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF.-

A partir del 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, de acuerdo con las disposiciones contenidas en la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador. Las NIIF utilizadas en la preparación de estos estados financieros corresponden a la última versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB, de conformidad con el instructivo No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías en el Ecuador.

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009, fueron preparados de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales, de conformidad con "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" fueron considerados como los principios de contabilidad previos - "PCGA previos" para la preparación y presentación de los estados financieros al 31 de diciembre y 1 de enero del 2010 de conformidad con NIIF. Los PCGA previos difieren en ciertos aspectos de las NIIF (Ver comentarios adicionales en la Nota 3)

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

Siguiendo los lineamientos establecidos en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez", se procedió a remitir los siguientes estados financieros:

- a) Los estados de situación financiera al 31 de diciembre y 1 de enero del 2010
- b) El estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010.

2.2 Juicios y estimaciones de la gerencia

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF 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. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se resumen en la Nota 4.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la "NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF", estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.3 Cumplimiento con las NIIF.-

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2011 y 2010, así como al 1 de enero del 2010 (fecha de transición); incluyen además los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2010. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

2.4 Efectivo y equivalentes.-

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

2.5 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios y venta de inmuebles es de 30 a 90 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen. Durante el proceso de implementación de las Niff, se procedió a revertir la provisión para cuentas incobrables, por cuanto se considera que la cartera de la compañía no presenta problemas de incobrabilidad.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6 Obras en proceso

Las obras en proceso se miden al costo a su valor razonable, los mismos que incluyen todos los costos del contrato, los mismos que comprenden: costos directos con el contrato de construcción, tales como mano de obra, materiales de construcción, costos de diseño, depreciaciones, costos indirectos de construcción.

Los costos de construcción son llevados al estado de resultados, se lo hace utilizando el método de porcentaje de terminación, de acuerdo a lo establecido en la Nic 12-Contratos de Construcción.

2.7 Activos fijos.-

a) Medición inicial.-

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

b) Medición posterior al reconocimiento inicial - modelo de costo.-

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

c) Depreciación.-

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo:</u>	<u>tasas:</u>
Maquinaria y equipo	10%
Equipo de computación	33%
Equipo de oficina	10%

d) Disposición de activos fijos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.8 Deterioro del valor de los activos.-

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la pago a proveedores es de 60 días que pueden extenderse hasta 90 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.10 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

a) Beneficios a corto plazo.-

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores

b) Beneficios post-empleo.-

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados.

c) Beneficios por terminación.-

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

2.11 Impuestos corrientes.-

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos del impuesto a la renta.

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado

El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

b) Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

1) Cálculo del impuesto a la renta causado:

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2011 y 2010, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en las tarifas vigentes del 24% y 25%, respectivamente; esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2012 y 2013 en adelante, respectivamente.

3) Cálculo del pasivo por impuesto corriente

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

Para los años 2011 y 2010, el impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado debido a que el valor del anticipo mínimo del impuesto a la renta de esos años fue menor.

2.12 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos.-

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y
- d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

2.14 Costos y gastos

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.16 Resultados acumulados

Los resultados acumulados al cierre del periodo que se informa incluyen:

- a) Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2010 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2011 de acuerdo con las

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

2.17 Activos financieros.-

Los activos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Deudores comerciales y
3. Otras cuentas por cobrar
4. Cuentas por cobrar a largo plazo

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

b) Clasificación de activos financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente préstamos y cuentas por cobrar.

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

c) Préstamos y cuentas por cobrar:

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen el efectivo disponible, los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

d) Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro con base en las políticas contables mencionadas anteriormente

El importe en libros de los activos financieros se reducen directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión para cuentas incobrables. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

e) Baja en cuentas de un activo financiero.-

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.18 Pasivos financieros.-

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Obligaciones financieras
2. Cuentas por pagar comerciales
3. Otras cuentas por pagar
4. Obligaciones financieras a largo plazo.

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

a) Reconocimiento inicial.-

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

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 estado de situación financiera.

b) Medición posterior.-

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

c) Baja en cuentas de un pasivo financiero.-

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.19 Nuevas NIIF que serán adoptadas por la Compañía en los próximos años.-

A continuación incluimos un listado de nuevas NIIF que han sido emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas por la Compañía en la emisión de sus estados financieros:

a) NIIF-9: Instrumentos financieros (enmendada en el año 2010):

El IASB diseñó una estrategia de 3 fases para reemplazar la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición" hasta el 30 de junio del 2011. Como resultado de la culminación de las fases 1 y 2 del proyecto, se emitió la "NIIF-9: Instrumentos financieros - reconocimiento y medición", que contiene los criterios para el reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros que serán de

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2015. Se permite su aplicación anticipada.

Activos financieros: Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la "NIC-39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición", deberán ser medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable de acuerdo con definiciones previas establecidas por la Administración en el momento de su reconocimiento inicial. La medición posterior dependerá de si los flujos esperados de los activos financieros se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y además tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos del principal e intereses sobre el principal remanente.

Pasivos financieros: Todos los pasivos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la "NIC-39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición", deberán ser medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de pasivos financieros, atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, se reconocerán en el Otro Resultado Integral.

La Administración de la Compañía estima que los estados financieros no tendrán cambios significativos derivados de la aplicación de la "NIIF-9: Instrumentos financieros - reconocimiento y medición", enmendada en el año 2010.

b) NIIF-13: Medición del valor razonable (emitida en mayo del 2011)

Esta norma pretende mejorar la uniformidad y reducir la complejidad de la aplicación del modelo de valor razonable para ciertas partidas de los estados financieros, para lo cual: i) provee una definición de "valor razonable", ii) establece un marco para la medición del "valor razonable", y, iii) requiere información a revelar sobre las mediciones del "valor razonable" que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2013. Se permite su aplicación anticipada.

c) NIC-19: Beneficios a empleados (modificado en junio del 2011)

Las modificaciones a esta norma requieren principalmente: i) el reconocimiento de los cambios en las provisiones para beneficios post-empleo cuando se devenguen, eliminando el enfoque de la banda de fluctuación y acelerando el reconocimiento de los costos del servicio pasado, ii) el registro de los cambios en las provisiones para beneficios post-empleo en los siguientes componentes: 1) costos por servicios presentes, 2) costos financieros y 3) remediones de la provisión, y, iii) el reconocimiento inmediato de las remediones de la provisión para beneficios post-empleo directamente en el "Otro resultado integral del periodo". Estos cambios serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2013. Se permite su aplicación anticipada.

La Administración de la Compañía estima que a partir del 1 de enero del 2013, los estados financieros requerirán revelaciones diferentes respecto de sus provisiones para beneficios laborales post-empleo. También estima que el estado de resultados del año 2013 presentará las remediones de las provisiones para beneficios

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

laborales post-empleo en el "Otro resultado integral del periodo" de conformidad con lo señalado en la "NIC-19: Beneficios a empleados", emitida en junio del 2011.

3. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF

3.1 Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías:

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2011.

Mediante instructivo complementario No.SC.DS.G.09.006 emitido por la Superintendencia de Compañías el 23 de diciembre del 2009, se estableció que los estados financieros se prepararán y registrarán con sujeción a las NIIF, utilizando la última versión vigente traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.1).

3.2 Proceso de adopción por primera vez de las NIIF.-

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2010 y 2009 fueron preparados y presentados originalmente de conformidad con las NEC.

Para propósitos comparativos y por requerimientos de la "NIIF-1: Adopción por Primera vez de las NIIF", la Administración de la Compañía procedió a preparar los siguientes estados financieros con base NIIF:

- a) Estado de Situación Financiera de Apertura emitido el 1 de enero del 2010: En este estado financiero se incluye la medición de los efectos de la adopción de las NIIF por primera vez. Excepto por lo señalado en los párrafos 3.4 y 3.5, en la preparación de estos estados financieros se utilizaron las políticas contables detalladas en la "Nota 2: Preparación de Estados financieros y Políticas Significativas"
- b) Estados financieros comparativos emitidos al 31 de diciembre del 2010: En la preparación de estos estados financieros comparativos se utilizaron las políticas contables señaladas en la "Nota 2: Preparación de Estados financieros y Políticas Significativas"

3.3 Procedimientos efectuados durante el proceso de adopción por primera vez.

- a) Procedimientos generales

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

Excepto por lo señalado en los párrafos 3.4 y 3.5, la "NIIF-1: adopción por primera vez de las NIIF", establece los siguientes procedimientos generales efectuados durante el proceso de adopción por primera vez:

1. Se reconocieron todos los activos y pasivos cuyo reconocimiento fue requerido por las NIIF
2. No se reconocieron como activos o pasivos las partidas que las NIIF no lo permitieron
3. Se reclasificaron las partidas de conformidad con una clasificación establecida por las NIIF
4. Se aplicó las NIIF al medir todos los activos y pasivos reconocidos

b) Principales modificaciones

La adopción de las NIIF por primera vez supone realizar las siguientes modificaciones en los estados financieros de la Compañía:

1. Cambios en la presentación de los estados financieros, incluyendo el estado de resultados integrales
2. Cambios en las políticas contables y criterios de medición
3. Corrección de errores contables
4. Incremento significativo de revelaciones en las notas a los estados financieros

3.4 Prohibiciones a la aplicación retroactiva aplicadas por la Compañía

a) Estimaciones

La NIIF-1 establece que las estimaciones de la Compañía realizadas según las NIIF, en la fecha de transición, serán coherentes con las estimaciones hechas para la misma fecha según los PCGA previos (después de realizar los ajustes necesarios para reflejar cualquier diferencia en las políticas contables), a menos que exista evidencia objetiva de que estas estimaciones fueran erróneas. Esta exención también se aplicará a los períodos comparativos presentados en los primeros estados financieros según NIIF.

Estimaciones modificadas

Excepto por lo mencionado en el numeral 1) del párrafo 3.5, la Compañía no ha modificado las estimaciones utilizadas según PCGA previos al momento de preparar sus estados financieros con base en las NIIF al 31 de diciembre y 1 de enero del 2010.

3.5 Excepciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Uso del valor razonable como costo atribuido

La "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" permite medir una partida de activo fijo por su valor razonable en la fecha de transición a las NIIF, y utilizar

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

este valor razonable como su costo atribuido en esa fecha. La NIIF 1 establece que la Compañía podrá elegir utilizar una revaluación de un activo fijo según PCGA previos, ya sea a la fecha de transición o en una fecha anterior, como costo atribuido en la fecha de la revaluación, si esta fue a esa fecha sustancialmente comparable a: i) al valor razonable, o ii) al costo, o al costo depreciado según las NIIF.

b) Beneficios a empleados

Según la "NIC-19: Beneficios a los empleados", la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconoce la totalidad de las pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez" permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

La Compañía aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

3.6 Conciliación entre NIIF y PCGA anteriores

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera previamente informados de la Compañía:

<u>Movimientos</u>	<u>Al 31 de diciembre y 1 de enero del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Patrimonio de la Sucursal con PCGA previos:	1.096.244	812.054
1) Reversion provision incobrables		7.423
2) Reconocimiento de beneficios laborales largo plazo		-440
3) Impuestos diferidos activos		106
4) Impuestos diferidos pasivos		-1.782
Patrimonio con NIIF:	1.096.244	817.361

A continuación incluimos las explicaciones de los ajustes reconocidos durante el proceso de conversión a NIIF de los estados financieros de la Compañía:

1) Reconocimiento de beneficios laborales a largo plazo

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

Como se menciona en el literal c) de la Nota 3.5, la Compañía reconoció en el estado de situación financiera de apertura una provisión para jubilación patronal y desahucio por el valor de USD\$ 440,00, valor establecido mediante un cálculo actuarial elaborado por un perito independiente con base en el método de unidad de crédito proyectada. El valor establecido por el actuario incluye las ganancias o pérdidas actuariales existentes a la fecha de transición a las NIIF (1 de enero del 2010).

Bajo los PCGA previos, la Compañía no había reconocido una provisión para jubilación patronal y desahucio para sus empleados.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía y en el proceso de Adopción por Primera Vez de las NIIF (Ver Nota 2 y 3, respectivamente), la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

a) Vida útil de activos fijos

La Compañía revisa anualmente la vida útil y el valor residual estimados de los activos fijos y propiedades de inversión al final de cada período que se informa.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Bancos	2.770	47.560	20.742
Cajas	2.166	2.566	2.635
TOTAL	4.936	50.126	23.376

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

6. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Clientes	317.757	9.147	742.339
TOTAL	317.757	9.147	742.339
Provisión para cuentas incobrables		-	-
	317.757	9.147	742.339

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las otras cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Anticipos a proveedores		13.773	6.236
Terceros		250.944	252.508
TOTAL	-	264.718	258.744
Deterioro de otras cuentas por cobrar		-	-
TOTAL	-	264.718	258.744

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se detalla a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Retenciones en la Fuente	-	2	2
Anticipos del impuesto a la renta	66.506	64.638	34.889
TOTAL	66.506	64.640	34.891

9. OBRAS EN CURSO

A continuación un detalle de los inventarios se resume a continuación:

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

Composición de saldos:	Al 31 de diciembre del		1 de enero del
	2011	2010	2010
OBRAS EN CONSTRUCCIÓN			
Inversion El garrochal macro	1.345.621	927.682	1.191.234
Terranova Mz 1	2.485.601	2.662.921	2.526.660
Costo de ventas Terranova Mz 1	-2.210.601	-2.149.352	-1.977.171
Inversion Bellaterra 1	2.786.722	2.127.629	1.032.075
Costo de ventas Bellaterra	-2.339.860	-1.987.957	-95.082
Inversion Terranova Mz 6	2.459.118	2.747.765	2.604.391
Costo de ventas Terranova Mz 6	-2.296.799	-2.277.772	-2.134.387
Inversion Terranova Mz 3	4.271.240	4.044.281	2.164.710
Costo de ventas Terranova Mz3	-4.029.280	-3.918.889	-754.790
Inversion CO 3	6.040.574	4.649.274	2.681.549
Costo C O 3	-4.886.335	-2.724.198	-347.683
Inversion Bronte	2.041.588	516.678	312.884
Inversion Barila	1.132.697	370.336	268.595
Inversiones Terranova Mz 8	9.627	6.955	
Inversiones T12	7.255	7.235	
Inversion T11	7.023	4.212	
Inversion Terranova Mz9	5.180	3.154	
Inversion Terranova Mz 10	6.494	3.870	
Otros Costos de Obra	174.521		
TOTAL	7.010.388	4.913.823	7.472.985

Para llevar a cabo la construcción de estos proyectos al 31 de diciembre del 2011, la compañía presenta anticipos recibidos de clientes por US\$ 3.544.882.

10. ACTIVOS FIJOS

Un detalle de los activos fijos se resume a continuación:

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Muebles, enseres y equipos			
Maquinaria y Herramienta pesada	239.186	88.340	88.340
Equipo de computación	-	9.101	9.101
Vehículos y equipos de transporte			
TOTAL	239.186	97.441	97.441
Depreciación acumulada de activos fijos	-26.162	-26.428	-17.255
	213.025	71.012,48	80.186

Los movimientos del activo fijo durante los años 2011 y 2010 se detallan a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial	71.012	80.186
Adiciones y retiros netos	150.846	-
Depreciación del año	-8.834	-9.173
Saldo final	213.025	71.012

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Un detalle de los activos por impuestos diferidos se resume a continuación:

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Activos por impuestos diferidos	106	106	106
TOTAL	106	106	106

Los movimientos del año 2011 de las diferencias temporarias activas y los respectivos impuestos diferidos se detallan a continuación:

<u>Composición:</u>	<u>Año 2011</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Diferencias temporarias activas</u>				
Por Deterioro Cuentas Por Cobrar	106	-	-	106
TOTAL	106	-	-	106
Tasa de impuesto a la renta		24%	24%	
Activo por impuestos diferidos	106	-	-	106
Ajuste por cambio de tasa				-
TOTAL				106

Los movimientos del año 2010 de las diferencias temporarias activas y los respectivos impuestos diferidos se detallan a continuación:

<u>Composición:</u>	<u>Año 2010</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
<u>Diferencias temporarias activas</u>				
Por Jubilación Patronal	-	440	-	440
TOTAL	-	440	-	440
Tasa de impuesto a la renta	24%	24%	24%	
Activo por impuestos diferidos	-	106	-	106
Ajuste por cambio de tasa				-
TOTAL				106

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Un detalle de las obligaciones financieras se resume a continuación:

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Sobregiro Bancario Contable			196.832
Banco Internacional			
Créditos Operación GAF			
Saldo final	-	-	196.832

13. DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES

Un detalle de los documentos por pagar comerciales se resume a continuación:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Proveedores locales	909.845	860.533	370.859
TOTAL	909.845	860.533	370.859

14. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un detalle de las otras cuentas por pagar comerciales se resume a continuación:

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

<u>Composición saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Partes vinculadas	2.017.410	409.162	3.411.817
Anticipos de clientes	3.544.882	2.828.518	3.887.999
Retenciones en la fuente	18.808	764	488
Impuesto al valor agregado - ventas	441	2.259	
Otras cuentas por pagar	12.970	14.175	64.492
TOTAL	5.594.510	3.254.878	7.364.797

15. OBLIGACIONES LABORALES

Un detalle de las obligaciones laborales se resume a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Nomina Por Pagar			
Beneficios legales	321	360	111
Seguridad social	219	286	99
Participación laboral	1.377	65.690	24.138
TOTAL	1.918	66.336	24.347

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

a) Situación fiscal -

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2009, 2010 y 2011 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

b) Amortización de pérdidas tributarias

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2010, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

c) Pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los pasivos por impuestos corrientes se resume a continuación:

Composición	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2011	2010	2010
Impuesto a la Renta	76.960	93.361	36.209
TOTAL	76.960	93.361	36.209

17. BENEFICIOS LABORALES A LARGO PLAZO

Un detalle de los beneficios laborales a largo plazo se resume a continuación:

Composición	Al 31 de diciembre del		Al 1 de enero del
	2011	2010	2010
Jubilación Patronal y Desahucio	616	440	440
Total beneficios laborales a largo plazo	616	440	440

Los movimientos de los beneficios laborales a largo plazo durante los años 2011 y 2010 se detallan a continuación:

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

<u>Movimientos del año:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Jubilación Patronal		
Saldo inicial	440	-
Ganancias Actuariales	176	440
Total beneficios laborales a largo plazo	616	440

18. IMPUESTOS DIFERIDOS PASIVOS

Un resumen de los pasivos por impuestos diferidos se resume a continuación:

<u>Composición:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Pasivos por impuestos diferidos	1.782	1.782	1.782
TOTAL	1.782	1.782	1.782

19. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A continuación se resumen de los instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
<u>Activos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>			
Efectivo y equivalentes	4.936	50.126	23.376
Deudores comerciales	317.757	9.147	742.339
Otras cuentas por cobrar	-	264.718	258.744
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	-	-
Total activos financieros corrientes	322.692	323.991	1.024.459
<u>Pasivos financieros medidos al costo o costo amortizado:</u>			
Obligaciones financieras a corto plazo	-	-	196.832
Cuentas por pagar comerciales	909.845	860.533	370.859
Otras cuentas por pagar	5.594.510	3.254.878	7.364.797
Obligaciones financieras a largo plazo	-	-	-
Total pasivos financieros corrientes	6.504.356	4.115.411	7.932.487
Posición neta de instrumentos financieros	-6.181.663	-3.791.420	-6.908.028

20. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- 1) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta,
- 2) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados
- 3) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros
- 4) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- 5) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2011 y 2010 han sido los esperados por los accionistas de la compañía, si bien los pasivos financieros superan a los activos financieros, no existe riesgo de liquidez ya que este desfase se produce por cuanto el principal pasivo financiero es por los anticipo de clientes, el mismo que será compensado con las obras en construcción que tiene la compañía.

c) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

21. CAPITAL

El capital asignado de la Compañía asciende a US/.144.800 dólares al 31 de diciembre del 2011 y 2010.

22. RESERVAS

Un resumen de las reservas patrimoniales se resume a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Reserva legal	55.958	55.016	27.128
Saldo final	55.958	55.016	27.128

23. RESULTADOS RETENIDOS

A continuación se resumen el contenido de la cuenta patrimonial resultados acumulados:

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>		<u>Al 1 de enero del</u>
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>2010</u>
Ganancias acumuladas - distribuibles	341.509	90.515	-
Ganancias retenidas por efecto NIIF	-	-	-
Adopción de las NIIF por primera vez	5.308	5.308	5.308
Utilidad del año - distribuibles	(70.099)	250.994	90.515
Saldo final	276.718	346.817	95.822

A partir del año 2011, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta que deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía.

24. INGRESOS - COMPOSICION

A continuación se muestra un detalle de la composición de los ingresos de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos por Venta de Vivienda	3.538.550	9.023.456
Saldo final	3.538.550	9.023.456

INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010

25. COSTOS – COMPOSICION

A continuación se muestra un detalle de la composición de los costos de la Compañía, establecido con base en la naturaleza del gasto:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Costo de Venta de Proyectos		
Bellaterra	310.232	1.892.875
Terranova	190.667	3.479.665
Ciudad Occidente	2.203.808	2.376.514
Costo de Post-venta	291.866	12.280
Total	2.996.573	7.761.334

26. GASTOS – COMPOSICION

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos de la Compañía:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Remuneraciones al personal	9.408	9.610
Honorarios y servicios	2.552	5.458
Mantenimiento	5.195	2.894
Suministros de oficina	449	455
Depreciación Activos fijos	8.834	9.173
Servicios administrativos	409.794	747.865
Comisiones	62.654	55.445
Otros menores	47.601	78.009
	546.487	908.909

**INMOBILIARIA LARES SOCIEDAD ANONIMA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31 DE 2011 Y 2010**

27. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

28. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2011 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 27 de febrero del 2012 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.

