

## 1. CONSTITUCIÓN

La Compañía LIGHTHOUSE S.A. se constituyó ante el notario Trigésimo del cantón Guayaquil, el 6 de Julio del 2010, y aprobada mediante Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías de Guayaquil No. SC.IJ.DJC.G.10.0007947 del 17 de Noviembre del 2010, y rectificadas con la Resolución C.S.IJ.DJC.G.10.000.8991 del 23 de Diciembre del 2010, en cuanto a la fecha de otorgamiento de la escritura pública, siendo lo correcto 6 de Julio del 2010.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico y sus registros contables se llevan en U.S. dólares de los Estados Unidos de América.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Las políticas en uso en la empresa son las siguientes, las mismas que están siendo revisadas para adaptarlas a las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del periodo 2012, primer año de los estados financieros bajo NIIF.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

- a) **Los estados financieros** han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico y sus registros contables se llevan en U.S. dólares de los Estados Unidos de América.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

- b) **Efectivo y Equivalentes de efectivo.**- Representa el efectivo disponible y saldos en los bancos de la localidad
- c) **Cuentas por cobrar comerciales.**- Las cuentas por cobrar a clientes están directamente relacionados con la actividad del negocio, se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. Se registra una provisión para cubrir el deterioro de las mismas el cual se carga a resultado del año.

- d) **Valuación de Inventarios.**- Los inventarios de insumos, materiales y herramientas se presentan al costo, utilizando el método del costo promedio ponderado para la imputación de la salida de dicho inventario hacia el gasto administrativo.
- e) **Activo fijo.**- Se muestra al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares, menos la depreciación acumulada.

El valor del activo fijo y la depreciación acumulada de los elementos vendidos y retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y los resultados de dichas transacciones se registran cuando se causan. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos fijos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuados para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de línea recta.

Las tasas de depreciación utilizadas son las siguientes:

	<u>Tasa anual de Depreciación</u>
Edificios	5,00 %
Muebles y Enseres	10,00 %
Maquinarias y equipos	10,00 %
Equipos de Computación	33,33 %
Vehículos	20,00 %

- f) **Cuentas por pagar comerciales.**- Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal y no generan intereses.
- g) **Provisiones.**- Se registran cuando la compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, que: i) Es resultado de eventos pasados, ii) Es probable que vaya hacer necesaria una salida de recursos económicos para liquidar la obligación y iii) El monto se ha estimado de forma razonable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la operación.
- h) **Reconocimiento de Ingresos y de Costos.**- Los ingresos son reconocidos en el estado de resultados, en el período en que se realiza la transferencia del bien o servicio, neto de impuestos a las ventas. El costo de ventas se registra de acuerdo al método del costo de producción.

**LIGHTHOUSE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

---

- i) **Participación de Trabajadores.**- La participación de trabajadores se carga al resultado del año y se calcula aplicando el 15 % de la utilidad anual que la compañía debe reconocer a sus colaboradores y es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.
- j) **Provisión para Impuesto a la Renta.**- La provisión para impuesto a la renta se calcula aplicando las disposiciones tributarias vigentes y se carga a los resultados del año al que se devenga con base al impuesto por pagar exigible.
- k) **Transición a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).**- Con fecha 20 de Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañía del Ecuador, mediante la Resolución No.08.G.DSC.010, estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); en diciembre del 2009 la Superintendencia de Compañía mediante Resolución SC.DS.G.09.006 emitió el instructivo complementario para la implementación de las NIIF, el cual, entre otros aspectos, indica que las NIIF que deben aplicarse son aquellas vigentes, traducidas al idioma castellano por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad-IASB, siguiendo el cronograma de implementación antes señalado.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución 10 ubicada en el registro oficial 498 del 31 de diciembre del 2008, modificada el 28 de octubre del 2011 establece que las empresas para el respectivo periodo de transición elaboraran: i) Conciliaciones del Patrimonio Neto reportado bajo NEC al patrimonio bajo NIIF, al 1 de enero y al 31 de diciembre de los periodos de transición; ii) Conciliaciones del Estado de Resultado 2009, 2010 y 2011, según el caso, bajo NEC el estados de resultados bajo NIIF y, explicar cualquier ajuste material si lo hubiere al estado de flujo de efectivo del 2009, 2010 y 2011, según el caso, previamente presentado bajo NIIF. Los ajustes efectuados al término del periodo de transición, al 31 de diciembre del 2009, 2010 y 2011, según el caso, deberán contabilizarse el 1 de enero del 2010, 2011 y 2012 respectivamente

**NOTA 3 – CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2011, los componentes del saldo en caja bancos es el siguiente:

		<u>12/31/2011</u>
Caja	(a)	714
Bancos	(b)	774
<b>Total</b>		<u><b>1,488</b></u>

- a. El saldo de la cuenta corresponde a valores en efectivo mantenidos a la fecha del balance.
- b. Los saldos en Bancos son de libre disponibilidad de la compañía y corresponden al saldo de la cuenta corriente debidamente conciliadas del Banco del Pichincha cta.cte #345954104

**NOTA 4 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

El detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2011, es el siguiente:

		<u>12/31/2011</u>
Cuentas por cobrar a terceros	(a)	720
<b>Total</b>		<u>720</u>

a) El saldo corresponde a valores de IVA en compras como crédito fiscal.

**NOTA 5 – INVERSIONES LARGO PLAZO**

La compañía Lighthouse S.A. suscribió un contrato de Fideicomiso de tenencia y administración, con la finalidad de constituir un patrimonio autónomo e independiente de carácter irrevocable, al cual aporto el bien inmueble constituido en el solar de 10.141,90 metros cuadrados y los edificios construidos, consistentes en galpones que ocupan un área aproximada de 2.751,33 metros cuadrados, según consta en el Certificado de Avalúo y Registro de Predios Urbanos emitido por la Dirección de Urbanización Avalúo y Registro de la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil.

Este Contrato de Fideicomiso consta en la Escritura Pública otorgada el 5 de Septiembre del 2011, ante el Notario Trigésimo del Cantón Guayaquil Dr. Piero G. Aycart Vincenzini, e inscrita en el Registrador de la Propiedad del mismo cantón el 9 de Noviembre del 2011.

**CONTRATO FIDUCIARIO**, la característica de la constitución del Fideicomiso Mercantil denominado Lighthouse y Comodato precario es lo siguiente:

<b>CONSTITUYENTE:</b>	LIGHTHOUSE S.A.
<b>BENEFICIARIA:</b>	LIGHTHOUSE S.A.
<b>FIDUCIARIA:</b>	A.F.P.V. Administradora de Fondos y Fiduciaria S.A.
<b>COMODATARIA:</b>	LIGHTHOUSE .S.A.
<b>PATRIMONIO:</b>	Solar de 10.141,90 Metros cuadrados y edificaciones de 2.752,33 metros cuadrados y los bienes que se transfieran en el futuro.
<b>CUANTIA:</b>	Indeterminada.

La fiduciaria informara a la Superintendencia de Compañías en la forma y periodicidad que mediante normas de carácter general determinará el consejo nacional de valores y rendirá cuentas anualmente de su gestión a la constituyente y/o beneficiaria.

El monto de la compra de dicho terreno está dado en Testimonio de la Escritura de compraventa por el monto de \$5'000.000,00 dólares, el mismo que fue otorgado al fideicomiso "LIGHHOUSE", bajo escritura de cuantía indeterminada.

LIGHTHOUSE S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011

---

**NOTA 6 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar de la compañía al 31 de diciembre de 2011 están conformadas de la siguiente manera:

Compañías Relacionadas	(a)	549,858
Accionistas		146
Impuestos Por Pagar		16
<b>Total</b>		<b><u>550,020</u></b>

- a) Valores que corresponde a préstamos corriente de la compañía relacionada Milatex S.A. para la entrada de la compra del terreno realizada por Lighthouse S.A. y gastos que se originaron durante la constitución de la compañía, gastos notariales, entre otros.

**NOTA 7 – PASIVOS A LARGO PLAZO**

Al término del periodo 31 de diciembre del 2011, el saldo de la obligación a largo plazo es el siguiente:

		<u>12/31/2011</u>
Otras cuentas. x pagar	(a)	4,450,000
<b>Total</b>		<b><u>4,450,000</u></b>

- a) Saldo corresponde a la compraventa realizada por Lighthouse S.A. al señor Luis Eugenio Bonilla García el 9 de Febrero del 2011 a través de su apoderada Dolores Josefina Castro Socola, ante el notario Dr. Piero Gastón Aycart Vincenzini Notario Trigésimo del cantón Guayaquil, del inmueble compuesto de solar y edificaciones con código catastral 64-0060-001-0-0-0 y matrícula Inmobiliaria #140028, según la razón de inscripción de repertorio 2,011-8,309, del Registrador de la propiedad del cantón Guayaquil el valor del inmueble descrito es de \$5'000.000 cancelado de la siguiente manera:

Pago inicial de \$250.000 a la suscripción del contrato y el saldo en pagos iguales mensuales y consecutivos de \$30.000 cada uno a la fecha de corte de los Estados Financieros han transcurrido 10 meses desde Marzo a Diciembre del 2011 quedando dicho saldo por pagar.

El área del solar es de 10.141,90 metros cuadrados y el área de construcción es 3 edificaciones residenciales por un total de 2.751,33 metros cuadrados.

**LIGHTHOUSE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

**NOTA 8 – CAPITAL DE LOS SOCIOS**

El capital social de la compañía se encuentra íntegramente suscrito y pagado en un ciento por ciento.

<b>Accionistas</b>	<b>% Participación</b>	<b>No. Aportaciones</b>	<b>COSTO UNITARIO</b>	<b>Valor Total</b>
HELGA KATRINA CEDENO CRESPIN	15%	120	1.00	120.00
PATRICIO XAVIER CEDENO CRESPIN	15%	120	1.00	120.00
FABIAN ROBERTO CEDENO CRESPIN	15%	120	1.00	120.00
WALTER HUMBERTO CEDENO CRESPIN	15%	120	1.00	120.00
WALTER WILFRIDO CEDENO GRACIA	40%	320	1.00	320.00
	<b>100%</b>	<b>800</b>		<b>800.00</b>

**NOTA 9.- GASTOS OPERATIVOS**

<b>Gastos de Personal.</b>		<b>12/31/2011</b>
<b>Gastos Administrativos</b>		
Comisiones a Sociedades	(a)	5,500
Seguros		0
Impuestos	(b)	112,548
Servicios básicos		0
Otros gastos		538
<b>Total otros gastos</b>		<b>118,586</b>

- a) Valores que se han cancelado por concepto de comisiones para el Fideicomiso Lighthouse creado para manejar el alquiler de dicho activo de la compañía.
- b) Los gastos de Impuestos son aquellos que hubo que pagar por dicho predio que se adquirió tales como:

<b><u>Impuesto a las Alcabalas</u></b>	
Junta de Beneficencia de Guayaquil	14,640
M.I. Municipalidad de Guayaquil	73,692
<b><u>Certificado Avalúo y Registro Predio Urbano</u></b>	
M.I. Municipalidad de Guayaquil	1,680
<b><u>Impuesto Predial año 2011</u></b>	
M.I. Municipalidad de Guayaquil	1,610
Tasa cuerpo de Bombero	35
Patente Municipal	13
Pagos varios a Notarias	20,878
	<b>112,548</b>

**LIGHTHOUSE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011**

---

**NOTA 10 – IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre del 2011, primer año de operación, la compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades del Servicio de Rentas Internas.

La Disposición transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (RO-S 351) del 29 de diciembre de 2010 dispone la reducción de la tarifa del impuesto a la Renta de Sociedades contempladas en la reforma al artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, se aplicará de forma progresiva en los siguientes términos:

- Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%.
- Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%
- A partir del ejercicio fiscal 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%

La compañía LIGHTHOUSE S.A., en su primer año de operación presenta pérdida.

**NOTA 11 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre diciembre 31 del 2011 y la fecha de preparación de nuestro informe octubre 9 del 2012, no se han producido eventos en que la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.