LOJOA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2012 y 2011
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

LOJOA S.A. fue constituida mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario del Cantón Urvina Jado en Salitre cabecera del Cantón, Ab. Marcos Díaz Casquete el 31 de Diciembre de 1981 de la provincia del Guayas, como Compañía Limitada; con Resolución de la Intendencia de Compañías IG-RL-82-0370 del 16 de Marzo de 1982 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas el 26 de Marzo de 1982 con el No. 32 de Registro y de fojas 122 a 126 y anotada bajo el N-389 del Repertorio. Aumentó su capital Social, se Transformó en Sociedad Anónima y realizó Reforma Integral del Estatuto de la Compañia mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Ab. Marcos N. Díaz Casquete del 11 de Febrero de 1988, según Resolución de la Intendencia de compañías No-88-2-1-1-02368 del 7 de Julio de 1988, quedando inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas el 28 de Julio de 1988 con el N-74 del Registro Mercantil y Número de Repertorio 1.068. Aumentó su Capital y Reformó Estatuto según Escritura Pública celebrada ante el Notario Primero del Cantón Guayaquil de fecha 16 de Octubre del 2001, Dr. Carlos Quiñónez Velásquez con Resolución de la Intendencia de Compañías No-02-G-DIC-0001143 del 22 de Febrero del 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas el 14 de Junio del 2002 con el No-64 del Registro Mercantil y anotado bajo el No-1.110 del Repertorio.

Su actividad económica principal es la compra, venta alquiler y explotación de Bienes Inmuebles.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

2.1. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, emitidas por el IASB, de conformidad a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías con fecha 4 de septiembre del 2006 mediante Resolución No. 06-Q-ICI.004, publicada en el Registro Oficial No. 348. En la cual dispone sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control a partir del 1 de enero del 2.009.

Esta disposición fue ratificada mediante Registro Oficial No. 378 SP del 10 de julio del 2.008, en Resolución No. ADM 08199; mediante Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2.008. La Superintendencia de Compañías, en Resolución No. 08-Q-IJ.0011, decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS, y establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2.010 al 1 de enero del 2.012. De acuerdo al cual, la compañía LOJOA S.A. se encuentra dentro del tercer grupo de aplicación, cuyo año de transición sería el año 2011 y de adopción el 2012.

2.2. BASES DE MEDICIÓN

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES, de acuerdo a la Sección 2 Conceptos y principios generales, y

LOJOA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2012 y 2011
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

LOJOA S.A. fue constituida mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario del Cantón Urvina Jado en Salitre cabecera del Cantón, Ab. Marcos Díaz Casquete el 31 de Diciembre de 1981 de la provincia del Guayas, como Compañía Limitada; con Resolución de la Intendencia de Compañías IG-RL-82-0370 del 16 de Marzo de 1982 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas el 26 de Marzo de 1982 con el No. 32 de Registro y de fojas 122 a 126 y anotada bajo el N-389 del Repertorio. Aumentó su capital Social, se Transformó en Sociedad Anónima y realizó Reforma Integral del Estatuto de la Compañia mediante Escritura Pública celebrada ante el Notario Vigésimo Primero del Cantón Guayaquil, Ab. Marcos N. Díaz Casquete del 11 de Febrero de 1988, según Resolución de la Intendencia de compañías No-88-2-1-1-02368 del 7 de Julio de 1988, quedando inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas el 28 de Julio de 1988 con el N-74 del Registro Mercantil y Número de Repertorio 1.068. Aumentó su Capital y Reformó Estatuto según Escritura Pública celebrada ante el Notario Primero del Cantón Guayaquil de fecha 16 de Octubre del 2001, Dr. Carlos Quiñónez Velásquez con Resolución de la Intendencia de Compañías No-02-G-DIC-0001143 del 22 de Febrero del 2002 e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Salinas el 14 de Junio del 2002 con el No-64 del Registro Mercantil y anotado bajo el No-1.110 del Repertorio.

Su actividad económica principal es la compra, venta alquiler y explotación de Bienes Inmuebles.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

2.1. DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, emitidas por el IASB, de conformidad a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías con fecha 4 de septiembre del 2006 mediante Resolución No. 06-Q-ICI.004, publicada en el Registro Oficial No. 348. En la cual dispone sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control a partir del 1 de enero del 2.009.

Esta disposición fue ratificada mediante Registro Oficial No. 378 SP del 10 de julio del 2.008, en Resolución No. ADM 08199; mediante Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2.008. La Superintendencia de Compañías, en Resolución No. 08-Q-IJ.0011, decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS, y establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2.010 al 1 de enero del 2.012. De acuerdo al cual, la compañía LOJOA S.A. se encuentra dentro del tercer grupo de aplicación, cuyo año de transición sería el año 2011 y de adopción el 2012.

2.2. BASES DE MEDICIÓN

Los estados financieros han sido preparados bajo la base del principio de costo histórico, con excepción de las partidas que se reconocen a su valor razonable de conformidad con las NIIF para las PYMES, de acuerdo a la Sección 2 Conceptos y principios generales, y

conforme a los párrafos 2.33 – 2.34 Medición de activos, pasivos, ingresos y gastos, y el párrafo 2.35 Principios generales de reconocimiento y medición.

2.3. MONEDA FUNCIONAL Y DE PRESENTACIÓN

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan a la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera. Los estados financieros se presentan en dólar estadounidense, que es la moneda funcional y de presentación en el Ecuador. Tal como lo establece la NIC 21 Moneda funcional párrafo 9 literal a y b.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, que han sido elaborados de acuerdo con el proyecto de Norma Internacional de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentadas en dólares de los Estados Unidos de América.

Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Representa el efectivo en caja y los depósitos a la vista en las entidades bancarias.

Cuentas por cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Son reconocidas inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan al costo amortizado usando el método del interés efectivo, menos la provisión por deterioro.

Esta provisión se establece cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar. El monto de la provisión es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. El monto de la provisión se reconoce en el estado de resultados integral.

Inventarios

El costo de Repuesto Herramientas y Accesorios será el valor al costo. Según lo indica la norma en su Sección 13, párrafo 13.3. de las NIIF para las PYMES.

Propiedades Planta y Equipos

Están contabilizados al costo de acuerdo con disposiciones legales. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan.

La depreciación se registra con cargo a los resultados del año y se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Los años de vida útil estimada y sus porcentajes de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

Activos	**Años**	**%**
Muebles y enseres	10	10
Maquinarias ,equipos e Instalac.	10	10
Equipos de comunicación	10	10
Montacargas y herramientas	10	10
Equipos de computación	3	33
Vehículos	5	20

Cuentas por Pagar

La compañía registra sus pasivos financieros al costo amortizado, en cumplimiento de la norma en su Sección 11 párrafo 11.14.

Jubilación Patronal, Desahucio y Contractuales

Además de lo establecido en las leyes laborales vigentes, la Compañía concede lo siguiente:

La jubilación patronal de acuerdo con el Código del Trabajo constituye el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que por veinticinco (25) años o más, hubieren prestado sus servicios a una misma empresa, y se provisiona con cargo a los resultados del año, en base al cálculo actuarial efectuado por un profesional independiente.

La bonificación por desahucio según el Código del Trabajo representa el importe que el empleador entregará al trabajador equivalente al veinticinco por ciento de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios estados a la misma empresa o empleador.

Participación de Trabajadores

De acuerdo con el código de trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades liquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período.

Impuesto a la Renta

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta imponible del año 2012 utilizando la tasa impositiva del 23%. De acuerdo a la Sección 29 de las NIIF para PYMES.

Cuentas por Pagar a Largo Plazo

LOJOA S.A, mantiene un Pasivo a Largo Plazo, por los créditos otorgados por parte de los accionistas de la compañía, por la adquisición de bienes inmuebles, la compañía no consideró el costo amortizado utilizando el método del interés efectivo, con el fin de reconocer el valor correspondiente a los intereses generados por este Pasivo financiero según lo señalado en la Sección 11 de las NIIFS para las PYMES.

Patrimonio

La compañía cuenta con un capital social de US$ 30.000,00 representado por 3.000 acciones de un valor nominal de 10 dólares cada una.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos, costos y gastos se reconocen en el período a través del método del devengado, es decir, todos los ingresos se identifican y contabilizan al momento de realizarse la transferencia de dominio de los productos y a su vez, los costos y gastos se reconocen en el período en que se consumen, además, existe correlación con los ingresos de las actividades ordinarias de la compañía.

4. ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

4.1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la cuenta efectivo está compuesta de la siguiente manera:

	2012	2011
CAJA-BANCOS (1)	140.248,94	5.032,70
	140.248,94	5.032,70

(1) Corresponde al saldo en la cuenta corriente de Produbanco y Caja, valores disponibles.

4.2. CUENTAS POR COBRAR

	2012	2011
Clientes	1.712,00	612,00
Otras cuentas por cobrar	10.000,00	1.145,72
	11.712,00	1.757,72

4.3. INVENTARIO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la cuenta de Inventario no presenta valores.

4.4. ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE

	2012	2011
CREDITO TRIBUTARIO(IR) (1)	4.978.77	6.148.96
	4.978.77	6.148.96

4.5. Propiedad Planta y Equipos

	Diciembre 31, 2011	Adiciones	Diciembre 31, 2012
Inmuebles	114,80	-	114,80
Terrenos	192,26		192,26
	307,06		307,06

4.6. PROPIEDADES DE INVERSION

	2012	2011
PROPIEDADES DE INVERSION (1)	339.213.28	339.213.28
	339.213.28	339.213.28

4.7. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	2012	2011
OTRAS CTAS POR COBRAR L/P	2.000.00	148.000.00
INVERSIONES(ACCIONES)	38.246.84	38.246.84
	40.246.84	186.246.84

4.8 CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las cuentas por pagar están compuestas de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Anticipo de clientes	2.500.00	5.105.52
Préstamos Accionistas Corriente	8.218.21	23.454.88
Impuesto a la Renta	741.45	491.39
	11.459.66	29.051.79

4.9 OBLIGACION POR BENEFICIOS DEFINIDOS.

La obligación por beneficios definidos consistía en las bonificaciones por Desahucio.

4.10 IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el Impuesto a la Renta presenta el siguiente detalle:

	2012	2011
Impuesto a la Renta	**741,45**	**491,39**

4.11 PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los pasivos a largo plazo presentan valores.

	2012	2011
PRESTAMOS ACCIONISTAS	431.494.77	431.494.77
	431.494.77	431.494.77

4.12 PATRIMONIO

Capital social

El Capital Social de LOJOA S.A. está constituido por 3.000 acciones nominativas ordinarias; suscritas y pagadas, al valor nominal de US $ 10.00 cada una.

Reserva legal

La ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad liquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre de 2012, el saldo de la cuenta Reserva Legal es de US$ 1.062.04

Otras Resrvas

El Saldo de Reserva por Revalorización es de $1.100.02

Resultados Acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

5 ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

5.1 INGRESOS

El siguiente es un resumen de los ingresos - servicios:

	31 de Diciembre	
	2012	2011
	(US Dólares)	
Alquiler de Inmuebles	13.750.00	15.527.60
Otros Ingresos- Dividendos	12.963.73	0.00
	26.713.73	15.527.60

5.2 COSTOS Y GASTOS

El siguiente es un resumen de los costos de operación y administrativos:

	2012	2011
Total Gastos Administrativos	**8.348.36**	**10.802.93**
Total Gastos Financieros	**0.00**	**0.00**
	8.348.36	**10.802.93**

6 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

La compañía presenta todas sus operaciones y variaciones del flujo:

7 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

LOJOA S.A. no presenta cambios en su Patrimonio, referentes a aumentos de capital o revalorizaciones.

8 TRANSICIÓN DE NEC A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA PARA PYMES

Mediante Resolución No. SC.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías dispuso que sus controladas adopten las Normas Internacionales de Información Financiero "NIIF", a partir del 1 de enero de 2009;

Con Resolución No. ADM.8199 de 3 julio de 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 378 de 10 de julio de 2008, el Superintendente de Compañías ratificó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

El Superintendente de Compañías mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, resolvió establecer el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

Con Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre de 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de los mismos mes y año, entre otros se dispuso qué tipo de empresas pueden aplicar la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

Por lo expuesto la compañía LOJOA S.A., pertenece al tercer grupo de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, siendo el año de transición el 2011 y el año de la respectiva adopción el 2012.

En Junta General de Accionistas del 15 de Enero del 2011, aprueba por unanimidad la Elaboración del Cronograma de Implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, en el cual se indica que el proceso de Capacitación al personal y Diagnóstico Conceptual se desarrollará entre el 17 de enero y el 28 de febrero de 2011.

8.1 Análisis del Impacto

Considerando que una vez efectuado el análisis detallado de cada una de las cuentas y reconociendo las mismas en cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES aplicadas durante su período de transición y adopción, el impacto generado no ha afectado de manera importante a la compañía en sus controles internos, sistemas contables, o erogaciones de dinero considerables.

8.2 Riesgos de la Compañía

Una vez analizado el proceso efectuado en su período de transición, así como también en el año de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, se determina que LOJOA S.A. no presenta en sus Estados Financieros un alto riesgo financiero, ya que al transparentar sus resultados, con la aplicación de las Normas mencionadas, es un negocio en marcha.

9. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Febrero 15, 2013) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.

Ing. OSCAR ILLINGWORTH GUERRERO
Gerente
LOJOA S.A.

Ing. VICTORIA GÓMEZ ENDARA
Contadora
LOJOA S.A.