

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

Estados Financieros
Con la Opinión de los Auditores Externos

Años terminados el 31 de Diciembre de 2014 y 2013

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de Diciembre de 2014 y 2013

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	3
Estados de Resultados Integrales	5
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas.....	6
Estados de Flujos de Efectivo.....	7
Notas a los Estados Financieros.....	8

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas de
Inmobiliaria Lofoten S.A.

1. Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de **Inmobiliaria Lofoten S.A.**, al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. 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 de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros en base a nuestra auditoría. Nuestra auditoría se efectuó de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros, mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Inmobiliaria Lofoten S.A.**, al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de acuerdo con normas internacionales de información financiera.



SC - RNAE No.056



Sandra Merizalde - Socia
RNC No. 22019

20 de abril de 2015
Quito, Ecuador

Inmobiliaria Lofoten S.A.
Estados de situación financiera
 Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
 Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	2014	2013
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	90,702	132,477
Deudores comerciales, y otras cuentas por cobrar neto	4	166,652	109,842
Gastos y pagos anticipados		1,217	482
Activo corriente mantenido para la venta	6	-	380,000
Total activos corrientes		258,571	622,801
Activos no corrientes:			
Instrumentos financieros disponibles para la venta	7	360,676	363,938
Cuentas por cobrar a largo plazo	8	96,007	86,473
Propiedades y equipo	9	443,860	350,888
Total activos no corrientes		900,543	801,299
Total activos		1,159,114	1,424,100



 Lcda. Sandra Valderrama
 Representante legal



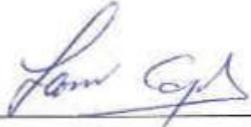
 Lcda. Lcomar Capelo
 Contadora

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lofoten S.A.
 Estados de situación financiera
 Al 31 de diciembre de 2014, 2013
 Expresado en Dólares de E.U.A.

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
Acreeedores comerciales		446	434
Otras cuentas por pagar	10	229,328	438,263
Pasivos acumulados	11	75	319
Cuentas por pagar relacionada	14	51,328	-
Total pasivos corrientes		281,177	439,016
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones a largo plazo	12	-	80,216
Provisión jubilación patronal y desahucio	13	264	184
Cuentas por pagar relacionada	14	-	39,203
Total pasivos no corrientes		264	119,603
Total pasivos		281,441	558,619
Patrimonio neto			
Capital social	18	1,400	1,400
Otras reservas		19,444	19,444
Resultados acumulados		841,376	849,047
Resultado del ejercicio		15,453	(4,409)
Total patrimonio neto		877,673	865,481
Total pasivos y patrimonio neto		1,159,114	1,424,100


 Lcda. Sandra Valderrama
 Representante Legal


 Lcda. Leomar Capelo
 Contadora

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lofoten S.A.
Estados de Resultados Integrales
 Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
 Expresado en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ingresos:			
Ingresos de actividades ordinarias		68,257	4,990
Costos y gastos:			
Gastos de administración	17	(55,645)	(49,899)
Otros ingresos- gastos, neto	16	9,959	49,338
		<u>(45,686)</u>	<u>(561)</u>
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		22,571	4,429
Impuesto a la renta	15	(7,118)	(8,838)
Utilidad (Pérdida) del año		<u>15,453</u>	<u>(4,409)</u>
Resultados integrales del año, neto de impuestos		<u>15,453</u>	<u>(4,409)</u>
(Pérdida) por acción		(11,04)	(3.15)


 Lcda. Sandra Valderrama
 Representante Legal


 Lcda. Leomar Capelo
 Contadora

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lofoten S.A.
Estados de cambios en patrimonio neto
 Al 31 de diciembre de 2014 y 2013
 Expresado en Dólares de E.U.A.

	<u>Resultados Acumulados</u>				
	Capital Social	Otras reservas	Resultados retenidos	Resultado del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de Diciembre de 2012	1,400	19,444	1,316,364	(67,318)	1,309,890
Repartición de dividendos	-	-	(400,000)	-	(400,000)
Absorción pérdidas acumuladas	-	-	(67,318)	67,318	-
Ganancia año 2013	-	-	-	(4,409)	(4,409)
Saldos al 31 de Diciembre de 2013	1,400	19,444	849,046	(4,409)	865,481
Baja Inversión BPI	-	-	(3,261)	-	(3,261)
Absorción pérdidas acumuladas	-	-	(4,409)	4,409	-
Ganancia año 2014	-	-	-	15,453	15,453
Saldos al 31 de Diciembre de 2014	1,400	19,444	841,376	15,453	877,673



 Lcda. Sandra Valderrama
 Representante Legal



 Lcda. Leomar Capelo
 Contadora

Véanse las notas adjuntas.

Inmobiliaria Lofoten S.A.**Estado de flujos de efectivo**

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013

Expresado en Dólares E.U.A.

	2014	2013
Flujos de efectivo netos en actividades de operación:		
(Utilidad) Pérdida neta del año	15,453	(4,409)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta con el efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación:		
Depreciación	3,385	12,696
Provisión jubilación y desahucio	80	184
Provisión cuentas por cobrar	479	-
Variación en capital de trabajo – aumento (disminución)		
Variación de activos – (aumento) disminución		
Deudores Comerciales	(57,289)	6,341
Compañías Relacionadas	-	459,804
Gastos Pagados por Anticipado	(735)	932
Otras Cuentas por Pagar Largo Plazo	(9,534)	136,478
Variación de pasivos – aumento (disminución)		
Acreeedores Comerciales	12	-
Otras Cuentas por Pagar	-	156,131
Pasivos Acumulados	(244)	168
Cuentas por Pagar Relacionadas	-	39,203
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de operación	(48,393)	807,528
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Aumento en activos financieros	3,262	-
Adiciones de activos fijos	(96,357)	(260,000)
Efectivo neto utilizado en actividades inversión	(93,095)	(260,000)
Actividades de financiamiento		
Pago de dividendos	-	(400,000)
Obligaciones a largo plazo	99,713	(55,784)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	99.713	(455,784)
(Disminución) Aumento neto del efectivo	(41,775)	91,744
Caja y bancos al inicio del año	132,477	40,733
Caja y bancos al fin del año	90,702	132,477



Lcda. Sandra Valderrama

Representante Legal

Véanse las notas adjuntas

Lcda. Lcomar Capelo

Contadora

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre de 2014 y 2013

1. Operaciones

Inmobiliaria Lofoten S.A. se constituyó mediante escritura pública el 26 de Octubre de 1987, y fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución No. 87.1.1.1.01845 de 25 de Noviembre de 1987 e Inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito, bajo No. 1616 tomo 118, el 16 de Diciembre de 1987.

La Compañía tiene como actividad principal el alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Sus accionistas son personas jurídicas y naturales de nacionalidad ecuatoriana y noruega, domiciliados en la ciudad de Quito.

2. Resumen de principales políticas de contabilidad

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Contabilidad (NIC 1), estas políticas han sido diseñadas en función a las normas internacionales de información financiera (NIIF) vigente al 31 diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a los períodos que se presentan en estos estados financieros.

Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, han sido preparados de acuerdo con las normas internacionales de información financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Políticas contables

Las principales políticas de contabilidad aplicadas en la preparación de los estados financieros son las siguientes:

a) Instrumentos financieros:

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto en el caso de los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros activos según las categorías definidas en la NIC 39 como: activos de préstamos y cuentas por cobrar e inversiones financieras disponibles para la venta. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos relevantes de esta categoría aplicable a la Compañía se describen a continuación:

Medición Posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinantes que no tienen cotización en el mercado activo.

La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar y cuentas por cobrar a entidades relacionadas.

Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como costo financiero.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Inversiones financieras disponibles para la venta

Las inversiones en acciones clasificadas en esta categoría son aquellas que la Compañía tiene como fin utilizarlas en el largo plazo y están valuadas mediante la determinación de su valor razonable, registrándose como patrimonio los cambios de valor. Si se venden, la reserva del patrimonio es traspasada a los resultados como parte del resultado del ejercicio.

Baja en cuentas

Un activo financiero o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares, se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo,
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se hayan transferido al control sobre el mismo

Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados por su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el "evento que causa la pérdida"), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora de pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado, en donde los costos de transacción directamente atribuibles, forman parte del costo inicial.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la NIC 39 como: pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría los acreedores comerciales, otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a partes relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

b) Efectivo

Comprende las cuentas que registran los recursos de liquidez inmediata, total o parcial, con que cuenta la Compañía y puede utilizar para fines generales o específicos, dentro de los cuales se menciona la Caja y Bancos.

c) Propiedad y equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

c) Propiedad y equipos (continuación)

Edificios	20 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de oficina	10 años
Vehículos	5 años

El gasto por depreciación del activo se registra en los resultados del año.

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurara que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, maquinaria, muebles y equipo. La compañía ha establecido la política de no fijar un valor residual de los activos, en vista de que al final de su vida útil, los activos de la compañía no se pondrán a la venta.

Un componente de propiedad, maquinaria, muebles y equipo o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente es retirada al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición posterior. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento del retiro del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe de libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales en el año es que se retire el activo.

d) Deterioro de activos financieros

A cada fecha de cierre del período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor.

Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Para los activos en general, a cada fecha de cierre de período sobre el que se informa, se efectúa una evaluación sobre si existe algún indicio de que las pérdidas por deterioro del valor reconocidas previamente ya no existen o hayan disminuido. Si existe tal indicio, la Compañía efectúa una estimación del importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo. Una pérdida por deterioro del valor reconocido previamente solamente se revierte si hubo un cambio en las suposiciones utilizadas para determinar el importe del activo desde la última vez en que se reconoció una pérdida por el deterioro del valor de ese activo.

La reversión se limita de manera tal que el importe en los libros del activo no exceda su monto recuperable, ni exceda el importe en los libros que se hubiera determinado, neto de la depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del valor para ese activo en ejercicios anteriores. Tal reversión se reconoce en el estado de resultados.

e) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

Las provisiones se revisan a cada fecha del balance y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

f) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año, incluye tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados a impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar), correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

- Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales imponibles.
- Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales deducibles y pérdidas tributarias de años anteriores sujetas a amortización en el futuro; en la medida en que sea probable que la Compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

puedan compensarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias de años anteriores.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporales se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y sus reformas, 24% para el año 2011, que en este caso son 23% para el año 2012 y 22% para el año 2013 en adelante.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual, y se clasifica como no corriente.

g) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; con independencia del momento en que se genera el pago.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la prestación de servicios relacionados con el alquiler de inmuebles.

h) Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

i) Uso de estimaciones y supuestos contables significativos

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicio, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

Estimaciones y suposiciones

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, que tiene un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Estimaciones y suposiciones (continuación)

financieros. Sin embargo, las circunstancias y suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ocurren.

Provisión de cuentas incobrables

La estimación de la provisión para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

Vida útil de propiedad, maquinaria, muebles y equipo:

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se pueden determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor de libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

Deterioro del valor de los activos no financieros:

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

Obligaciones por beneficios post empleo

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal, definida por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

La política contable de la Compañía para los planes de beneficios definidos es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en su totalidad en el estado de resultados integrales en el período en el que ocurren.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

Impuestos:

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aún cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materias tributarias son prudentes, conservadoras y aplicables en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con los impuestos.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar esta basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomado en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores

NORMAS INTERNACIONALES EMITIDAS AUN NO VIGENTES

A continuación se enumeran las Normas Internacionales emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros. En este sentido, se indican las Normas emitidas que la Compañía posiblemente aplicará en el futuro. La Compañía tiene la intención de adoptar esas Normas cuando entren en vigencia, si es que les son aplicables.

a) NIC 7 Estado de Flujos de Efectivos

Existe una propuesta de modificación a la NIC 7 sobre información a revelar y que básicamente pretende informar a través de una conciliación de los importes de los saldos iniciales y finales de los estados de situación financiera para cada partida que haya generado flujos de efectivo clasificados como actividades de financiación.

Se deberá revelar también las retenciones sobre el efectivo y sus equivalentes, incluyendo pasivos fiscales que surjan en el momento de la repatriación de saldos de efectivo.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

2. Resumen de principales políticas de contabilidad (continuación)

b) NIC 12 Impuestos diferidos

Se espera comentarios a la propuesta del proyecto de norma, reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas

c) NIIF 9 Instrumentos financieros: Clasificación y medición

La nueva revisión busca reemplazar la NIC 39 Instrumentos financieros reconocimiento y mediación adoptando un modelo lógico para la clasificación y medición así como una sola visión de modelo de directorio (pérdida esperada) y un enfoque reformado de contabilidad de coberturas

La Compañía estima que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los estados financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador.

3. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, el rubro de efectivo y equivalentes de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Banco Pichincha	90,702	132,477
	<u>90,702</u>	<u>132,477</u>

La Compañía mantiene su cuenta corriente en entidades financieras locales, los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

4. Deudores Comerciales y Otras cuentas por cobrar - neto

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los deudores comerciales neto, consiste de lo siguiente:

	31 de diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Varios deudores	155,013	96,769
Retención terceros	-	921
Crédito tributario de IVA	11,841	12,795
Retenciones de años anteriores	920	-
Provisión cuentas incobrables	(1,122)	(643)
	<u>166,652</u>	<u>109,842</u>

Varios deudores corresponden a saldos pendientes de cobro por la venta de ciertos inmuebles.

Durante los años 2014 y 2013, el movimiento de la estimación para cuentas incobrables fue como sigue:

	<i>(US Dólares)</i>
Saldo al 31-12-2012	<u>(643)</u>
Provisión	-
Bajas	-
Saldo al 31-12-2013	<u>(643)</u>
Provisión	(478)
Bajas	-
Saldo al 31-12-2014	<u>(1,122)</u>

5. Cuentas por cobrar relacionadas

El movimiento de las cuentas por cobrar con compañías relacionadas, por los años terminados al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, es como sigue:

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

5. Cuentas por cobrar relacionadas

	Odd E. Hanssen	Oddnipalm S.A.	Total
	<i>(US Dólares)</i>		
Saldos al 31 de Diciembre de 2012	41,121	418,683	459,804
Interés	-	30,773	30,773
Pagos	(41,121)	(449,456)	(490,577)
Saldos al 31 de Diciembre de 2013	-	-	-
Interés	-	-	-
Pagos	-	-	-
Saldos al 31 de Diciembre de 2014	-	-	-

Transacciones con partes relacionadas

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las transacciones con partes relacionadas se realizaron en condiciones de mercado equiparables con transacciones realizadas con terceros no relacionados. No se han realizado provisiones por deterioro para estos rubros.

6. Activos corrientes mantenidos para la venta

Representa el valor razonable por la venta que se realizará del penthouse del Edificio Torres Londres Mansión Blanca, el cual fue adquirido mediante remate a la Corporación Financiera Nacional el 9 de marzo de 2009. El 1 de febrero de 2011 se firmó una promesa de compraventa con la compañía Terán Moscoso Abogados Cia. Ltda. En la cual la compañía se comprometió a pagar el precio del inmueble en un periodo de tres años, después de transcurrido este tiempo Lofoten entregará el activo.

7. Instrumentos financieros disponibles para la venta

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre de 2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Artempo Cia.Ltda.	200,000	200,000
Inversiones BPI	-	3,261
Buildequa S.A.	154,881	154,881
Cecom S.A.	5,625	5,625
Palmidan S.A.	170	170
	360,676	363,938

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

8. Otras cuentas por Cobrar Largo Plazo

Las otras cuentas por cobrar a largo plazo al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, consisten de lo siguiente:

	31 de diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Ecumilflores	27,679	47,270
Palmidan S.A.	68,328	39,203
	96,007	86,473

9. Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos, por los años 2014 y 2013, es como sigue:

	Edificios	Vehículos	Total
	<i>(US Dólares)</i>		
Costo			
Saldo al 31 de diciembre de 2012	93,441	-	126,654
Adiciones (a)	260,000	-	260,000
Saldo al 31 de diciembre de 2013	353,441	33,213	386,654
Adiciones (b)	160,797	-	160,797
Venta (c)	(64,441)	-	(64,441)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	449,797	33,213	483,010
Depreciación acumulada			
Saldo al 31 de diciembre de 2012	(16,478)	(6,593)	(23,071)
Adiciones	(6,053)	(6,642)	(12,695)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	(22,531)	(13,235)	(35,766)
Adiciones	(13,369)	(6,509)	(19,878)
Venta	16,494	-	16,494
Saldo al 31 de diciembre de 2014	(19,406)	(19,745)	(39,150)
Total activo fijo neto	430,391	13,468	443,860

(a) Con fecha 20 de Mayo de 2013 se celebra una escritura de resciliación de un contrato de compra y venta de un inmueble situado en la calle Alongo Jerves 134 de la Parroquia Benalcázar, valorado en USD\$175,000. Otorgada por los cónyuges Larry Acosta y Delia Eljuri a favor de Inmobiliaria Lofoten S.A. Con fecha 3 de diciembre de 2013 se celebra una escritura de compra y venta de un departamento signado con el número A4, parqueadero número 10 del bloque número 2 y la bodega exterior número 7 del Conjunto privado "Alcazaba del Río", ubicado en la urbanización Vista Real, localidad Same, parroquia Tonchigue, valorado en USD\$85,000. Otorgada por San Martín de Triana Limited a favor de Inmobiliaria Lofoten S.A.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

9. Propiedades y Equipos (continuación)

(b) Con fecha 15 de Abril del 2014 se celebra un contrato de compra y venta de un inmueble comprendido de (Departamento N° 701, Bodegas N° 107 y 108 y Parqueaderos N° 117,118 y 119) situados en Quito parroquia Chaupicruz del Edificio Torre Bavaria, cuyo precio es de USD\$ 130.000, siendo su cuantía por USD\$ 160.797,23. Otorgada por San Martín de Triana Limited representada por Lc. Rosario Beatriz García a favor de Inmobiliaria Lofoten S.A. representada por Sandra Valderrama Mejía.

(c) Con fecha 20 de Febrero del 2014 se celebra un contrato de compra y venta de un inmueble consistente en una casa de habitación situada en la calle dos de Mayo y Márquez de Maenza, Parroquia La Matriz, cantón Latacunga, provincia de Cotopaxi, valorado en USD\$64.500. Otorgada por La Compañía Inmobiliaria Lofoten S.A. representada por Sandra Valderrama Mejía a favor de La Compañía Inmobiliaria Miletus Cía. Ltda. representada por Marco Antonio Terán.

10. Otras Cuentas por Pagar

Otras cuentas por Pagar al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, se formaban de la siguiente manera:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Aportes IESS	194	194
Anticipo de clientes	2,050	272,300
Obligaciones laborales	-	-
Otras cuentas y gastos por pagar (a)	227,084	165,769
	<u>229,328</u>	<u>438,263</u>

(a) Corresponde a los USD\$160.797,23 referente a la compra del Inmueble Edificio Torre Bavaria, USD\$62.422,16 saldos Iniciales del Departamento Casa Blanca y Oficina Alonso Jerves y otras.

11. Pasivos Acumulados

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los pasivos acumulados se formaban de la siguiente manera:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Fondos de Reserva	75	75
Provisión de vacaciones	-	244
	<u>75</u>	<u>319</u>

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

12. Obligaciones a largo plazo

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, obligaciones a largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas y Documentos por Pagar no Relacionadas (a)	-	80,216
	-	80,216

- (a) Estos valores corresponde a la reclasificación de la cuenta Terán Moscoso Ab. Cía. Ltda., de corto plazo a largo plazo.

13. Provisión jubilación patronal y desahucio

(a) Reserva para jubilación patronal

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Con fecha 2 de julio de 2001 en el Suplemento al Registro Oficial No. 359 se publicó la reforma al Código del Trabajo, mediante el cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.

(b) Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tiene un pasivo contingente por desahucio con los empleados y trabajadores que se separen bajo ciertas circunstancias. Una parte de este pasivo probablemente no será exigible por la separación voluntaria de algunos empleados.

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 el saldo de la reserva para desahucio cubre el 100% del valor establecido en el estudio actuarial.

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

13. Provisión jubilación patronal y desahucio (continuación)

	Saldos al 31 de Diciembre de 2013	Provisiones	Saldos al 31 de Diciembre de 2014
		(US Dólares)	
Provisión jubilación patronal y desahucio	184	80	264
	184	80	264

14. Compañías Relacionadas y Accionistas

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

(a) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta Administración y demás personas que asumen la gestión de Lofoten S.A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 en transacciones no habituales y/o relevantes.

(b) Remuneraciones y compensaciones de la gerencia clave

Durante los años 2013 y 2012, los importes reconocidos como gastos de gestión de personal clave, se forman como siguen:

	2014	2013
	(US Dólares)	
Sueldos fijos	5,400	5,850
Bonos y otros ingresos	450	-
Beneficios sociales (Fondos de Reserva)	487	412
	6,337	6,262

15. Impuesto a la renta corriente y diferido

No se determinaron ajustes por impuesto a la renta diferido.

Un resumen del impuesto a la renta corriente y diferido cargado a resultados es como sigue:

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

15. Impuesto a la renta corriente y diferido (continuación)

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuesto a la renta corriente	7,118	8.838
Impuesto a la renta diferido	-	-
	<u>7,118</u>	<u>8.838</u>

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	22,571	4,429
Más (menos)		
Gastos no deducibles	766	598
Ingresos exentos	(17,000)	-
Gastos atribuibles a los ingresos exentos	12,135	
Utilidad gravable	<u>18,472</u>	<u>5,027</u>
Tasa legal de impuesto		
Impuesto a la renta causado	22% 4,064	22% 1,106
Anticipo impuesto a la renta	7,118	8,837
Saldo del anticipo pendiente de pago	1,086	165
Menos – retenciones en la fuente y retenciones años anteriores	2,006	1,087
Impuesto a la renta por pagar	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a favor	<u>920</u>	<u>921</u>

15.1 Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta

(a) Situación fiscal

La Compañía no ha sido fiscalizada en los últimos años.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

15.1 Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta (continuación)

(b) Tasa de impuesto

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2014 es del 22%.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, podría obtener un descuento de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, en el evento de que el anticipo de impuesto a la renta sea mayor que el impuesto a la renta causado o este impuesto a la renta causado no existiera, el anticipo de impuesto a la renta constituye impuesto a la renta mínimo.

(c) Dividendos en efectivo

Son exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos repartidos a personas naturales en Ecuador forman parte de la renta global y están sujetos a retención en la fuente.

(d) Anticipo de Impuesto a la Renta

El anticipo del impuesto a la renta, se determina aplicando ciertos porcentajes al monto del activo total (excepto cuentas por cobrar que no sean con partes relacionadas), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo del impuesto a la renta será compensado con el impuesto a la renta y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción.

(e) Reformas Tributarias

En el Suplemento al Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, se expidió el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el cual incluye reformas tributarias que establecen incentivos fiscales a las inversiones. El resumen de los principales incentivos que fueron determinados en dicho Código es el siguiente:

- **Tasa de impuesto a la renta**

Reducción de la tasa del impuesto a la renta de manera progresiva:

Año 2011	24%
Año 2012	23%
Año 2013 en adelante	22%

Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

15.1 Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta (continuación)

(e) Reformas Tributarias (continuación)

• Cálculo del impuesto a la renta

Para el cálculo del impuesto a la renta, serán deducibles adicionalmente los siguientes rubros:

Gastos incurridos por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e innovación tecnológica, gastos en la mejora de productividad, gastos de viaje, estadía y promoción comercial para el acceso a mercados internacionales.

- Depreciación y amortización de adquisiciones de maquinarias y equipos y tecnologías destinadas a la implementación de producción más limpia, generación de energías renovables, la reducción del impacto ambiental de la actividad productiva y a la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero.
- Incremento neto de empleos por un período de cinco años, cuando se trate de nuevas inversiones en zonas económicamente deprimidas y de frontera y se contrate a trabajadores residentes en dichas zonas.

• Pago del impuesto a la renta y su anticipo

- Exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de la vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

• Pago del impuesto a la renta y su anticipo (continuación)

Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

- Se excluirá en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, adicionalmente los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial, así como la adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción para las nuevas inversiones.

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

15.1 Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta (continuación)

- **Retención en la fuente del impuesto a la renta**

En los pagos al exterior realizados por las sociedades, aplicarán la tasa de impuesto a la renta determinada para la sociedad como porcentaje de retención en la fuente del impuesto a la renta sobre dichos pagos.

Exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta para los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registrados y que devenguen intereses a las tasas establecidas por el Banco Central del Ecuador, otorgados por instituciones financieras del exterior, debidamente establecidas y que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

- **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**

Exoneración del impuesto a la salida de divisas para los pagos realizados al exterior, por amortización de capital e intereses generados sobre créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción y que devenguen intereses a las tasas referenciales; y, los pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).

16. Otros ingresos – gastos neto

	31 de diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Rendimientos financieros	10,334	49,936
Otros	277	-
Gastos no operacionales	(653)	(598)
	9,959	49,338

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

17. Gastos de administración

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013, los gastos se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre de	
	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y Salarios	5,850	5,850
Beneficios Sociales	1,301	1,383
Honorarios	1,500	1,415
Servicio Básicos	453	183
Condominio	2,965	1,032
Mantenimiento	2,245	7,773
Suministros	25	16
Gastos Bancarios	74	74
Seguros y Reaseguros	797	1,565
Transporte y Movilización	-	153
Combustibles	-	-
Provisión Cuentas Incobrables	478	-
Contribuciones	14,516	13,775
Depreciación	19,879	12,695
Participación trabajadores	-	-
Servicios Varios	5,563	3,984
	55,645	49,899

18. Patrimonio

Capital social

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 el capital social estaba constituido por 1400; con un valor nominal de 1 cada una.

Nombre de accionista	Número de acciones	Participación %
Odd. E. Hanssen	1,399,96	0.99%
Teran Moscoso Abogados Cia.Ltda.	0.04	0.01%
Total	1,400	100%

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

18. Patrimonio (continuación)

a) Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

b) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera – NIIF

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF, se registran en el patrimonio en el rubro "Ajustes primera adopción", separado del resto de resultados acumulados y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas, no será utilizado para aumentar capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el cual tampoco los trabajadores tendrán derecho a una participación sobre este. De existir un saldo acreedor, este podrá ser utilizado en absorber las pérdidas, o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

c) Utilidad por acción

Al 31 de Diciembre de 2014 y 2013 un detalle de las ganancias (pérdidas) por acción es como sigue:

	2014	2013
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (Pérdida) del período	15,453	(4,409)
Promedio ponderado de número de acciones	1,400	1,400
Utilidad (Pérdida) básica por acción	11.04	3.14

Las utilidades (Pérdidas) por acción han sido calculadas dividiendo el resultado del período atribuible, por el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio. La Compañía no ha emitido deuda convertible u otros valores patrimoniales. Consecuentemente, no existen efectos potencialmente diluyentes de los ingresos por acción de la Compañía.

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

19. Administración de Riesgos Financieros

- Competencia.- la empresa está enfocada a arrendar sus inmuebles.
- Cambios Tecnológicos.- la empresa se acoge a cualquier cambio tecnológico y está atenta a sus implementaciones y capacitación.
- La operación en el Ecuador.- su actividad es exclusivamente arrendamiento de inmuebles
- Riesgo financiero.- la compañía varias inversiones así como anticipos por los cuales cobra intereses
- Riesgo de tasas de interés.- es manejado por la empresa a través del análisis previo a tomar o entregar un anticipo.

A continuación se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés fija y variable:

	31 de diciembre de 2014				Tasa de interés promedio al 31 de diciembre de 2014
	Tasa variable	Tasa fija	Sin interés	Total	%
	<i>(US Dólares)</i>				
Activos financieros					
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	90,702	90,702	0%
Deudores comerciales, neto	-	-	-	-	0%
Cuentas por Cobrar relacionadas	-	-	-	-	0%
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	166,652	166,652	0%
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	-	96,007	96,007	0%
Pasivos financieros					
Acreedores comerciales	-	-	446	446	0%
Otras Cuentas por Pagar	-	-	229,328	229,328	0%
Obligaciones financieras a largo plazo	-	-	-	-	0%

(Espacio en blanco)

Inmobiliaria Lofoten S.A.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

19. Administración de Riesgos Financieros (continuación)

	31 de diciembre de 2013				
	Tasa variable	Tasa fija	Sin interés	Total	Tasa de interés promedio al 31 de diciembre de 2013 %
<i>(US Dólares)</i>					
Activos financieros					
Efectivo y equivalentes de efectivo	-	-	132,477	132,477	0%
Deudores comerciales, neto	-	-	109,842	109,842	0%
Cuentas por Cobrar relacionadas	-	-	-	-	0%
Otras cuentas por cobrar, neto	-	-	-	-	0%
Cuentas por cobrar a largo plazo	-	-	86,473	86,473	0%
Pasivos financieros					
Acreedores comerciales	-	-	434	434	0%
Otras Cuentas por Pagar	-	-	438,263	438,263	0%
Obligaciones financieras a largo plazo	-	-	80,216	80,216	0%

Riesgo de gestión de capital

La empresa gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos bancarios. La política de la empresa es mantener una base de capital sólida de manera de conservar la confianza de sus inversionistas.

Riesgo de crédito

Está concentrado en los anticipos entregados y se los analiza de una manera de no correr riesgos con el capital de sus inversionistas.

Valor razonable

La empresa considera que sus activos y pasivos se encuentran dentro del valor razonable

20. Eventos subsecuentes

En la opinión de la administración no se han producido eventos subsecuentes que puedan afectar a los Estados Financieros de la empresa.

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES
LEGALES**

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE CUMPLIMIENTO
DE OBLIGACIONES LEGALES

A los señores Accionistas de

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

1. Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA LOFOTEN S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 y, con fecha 20 de Abril del 2015, hemos emitido nuestro informe que contiene una opinión sin salvedades sobre la presentación razonable de la situación financiera de la Compañía y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo.
2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y con el propósito de formarnos una opinión sobre los estados financieros antes mencionados. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, e incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Una auditoría de estados financieros no tiene como propósito específico establecer la existencia de instancias de incumplimientos de ciertas normas y resoluciones de los organismos de control que sean aplicables a la entidad auditada salvo que, con motivo de eventuales incumplimientos, se distorsione significativamente la situación financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo presentados en los estados financieros. En tal sentido, como parte de la obtención de la certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo, efectuamos pruebas de cumplimiento en relación a las obligaciones de cumplimiento con la Superintendencia de Compañías del Ecuador detalladas en el siguiente numeral.
3. Los resultados de las pruebas mencionadas en el numeral anterior no revelaron situaciones de incumplimiento relacionadas con la documentación que la compañía debe mantener y generar como resultado de la aplicación de la Resolución SC.DSC.G.13.010, debido a que la Compañía ha cumplido con la preparación y archivo de la información solicitada en dicha resolución.

4. El cumplimiento por parte de la Compañía de las resoluciones de la Superintendencia de Compañías, específicamente relacionadas con el Lavado de Activos, son responsabilidad de su administración; tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. Este informe debe ser leído en forma conjunta con el informe sobre los estados financieros mencionado en el primer numeral.

5. En cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013, informamos que no existen observaciones sobre aspectos de carácter normativo, relacionados con procedimientos establecidos por la autoridad competente. Dichos aspectos se detallan a continuación:

6. De acuerdo a la norma citada en el párrafo anterior se ha prestado atención a los siguientes puntos:
 1. **Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
 2. **Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
 3. **Matriz de Riesgos**
 4. **Información y Conservación de Archivos**
 5. **Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**
 6. **Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías**
 7. **Designación del Oficial de Cumplimiento**
 8. **Programa de Capacitación Anual**

Como resultado de nuestros procedimientos se presentan a continuación los aspectos relevantes en cumplimiento de la normativa:

1. **Políticas y Procedimientos para prevenir el Lavado de Activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos**

La compañía INMOBILIARIA LOFOTEN S.A. ha elaborado las Políticas y Procedimientos para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

2. Código de Ética y Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La compañía INMOBILIARIA LOFOTEN S.A., ha preparado un Código de Ética aprobado por la Junta General de Accionistas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos.

3. Matriz de Riesgos

La compañía elaboró una Matriz de Riesgos aprobada por la Junta General de Accionistas para identificar las actividades, el tipo y el nivel de riesgos de la compañía.

4. Información y Conservación de Archivos

La compañía mantiene carpetas con la información básica mencionada en la normativa legal citada anteriormente de las instituciones con las cuales mantiene operaciones y transacciones comerciales superiores al monto establecido de 10.000 USD.

Los documentos contables y financieros de las operaciones y transacciones comerciales de la compañía se conservan por el tiempo superior a 10 años.

5. Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

La compañía cuenta con el Plan Operativo Anual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, el Plan Operativo debidamente aprobado ha sido presentado a la Superintendencia de Compañías.

6. Presentación de Informes y Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y a la Superintendencia de Compañías

La compañía ha cumplido, hasta la fecha de nuestra revisión, con la presentación de los Informes y Reportes de acuerdo a la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y a la Resolución No. SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial 112 del 3 de octubre del 2013.

7. Designación del Oficial de Cumplimiento

La Junta General de Accionistas acogiéndose al Art. 42 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos para las Compañías, ha designado

como Oficial de Cumplimiento a la Representante Legal de la empresa, Leda Sandra Jessenia Valderrama Mejía con CI.0801657495 mediante Acta de la Junta General Extraordinaria de Accionistas de fecha 16 de diciembre del 2013, y la Superintendencia de Compañías hasta la fecha no ha otorgado la calificación para desempeñar las funciones de Oficial de Cumplimiento de la Compañía INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

8. Programa de Capacitación Anual

La compañía estableció un programa de capacitación anual, sobre las normas legales y reglamentarias en materia de prevención de lavado de activos, de financiamiento del terrorismo y otros delitos. La Representante Legal se encuentra debidamente capacitada.

Este informe se emite exclusivamente para conocimiento de los Accionistas y Administración de Compañía INMOBILIARIA LOFOTEN S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.



20 de Abril de 2015

Quito, Ecuador