

INMOBILIARIA LOFOTEN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2012

NOTA 1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria Lofoten S.A. está constituida en Ecuador con fecha 26 de octubre de 1987, su actividad económica principal es el alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su domicilio está ubicado en la República del Salvador N36-140 y Avenida Naciones Unidas.

NOTA 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 BASES DE CUMPLIMIENTO

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las NIIF(S)

2.2 BASES DE PREPARACION

Los estados financieros de INMOBILIARIA LOFOTEN S.A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico, que está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de activos.

2.3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Incluye aquellos activos financieros líquidos, como el efectivo de caja, los saldos de bancos locales y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor de 3 meses.

2.4 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Las cuentas y documentos por cobrar son registradas a su valor razonable, con vencimiento hasta 30,60 y 90 días plazo, también incluye una provisión de incobrables la cual es calculada cuando existe evidencia de que no se cobrara todos los importes que se le adeudan.

2.5 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La propiedad, planta y equipo son valorados por el método del costo menos la depreciación y deterioro. El costo de propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directos relacionados a la adquisición, construcción del activo, y su puesta en condiciones de funcionamiento. Se considerara un bien como activo fijo cuando su costo sea superior a USD 1.000.00 y se espera usar durante más de un periodo. La depreciación se calcula utilizando el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada.

2.6 INVERSIONES PERMANENTES

Las inversiones a largo plazo se contabilizan al modelo del costo y se registra una reducción cuando hay evidencia de un deterioro que no es temporal

2.7 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Estas obligaciones se reconocen inicialmente por su valor razonable y el cálculo del interés convenido en el contrato se registra al gasto.

2.8 PASIVOS ACUMULADOS

Se encuentran valuados al costo.

2.9 BENEFICIOS EMPLEADOS LARGO PLAZO

El código de trabajo establece la obligación a los empleadores de conceder la jubilación patronal a los empleados que presten sus servicios por 25 años o más ininterrumpidamente, el estudio actuarial para el cálculo de esta provisión se lo hace a través de un perito independiente. De igual manera el código establece una provisión de desahucio que consiste en una indemnización para cuando la relación laboral termine.

2.10 RESERVA LEGAL

La ley de Compañías Codificada art 297 establece una apropiación obligatoria del 10% de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio destinado a formar el fondo de reserva legal hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social

2.11 RECONOCIMIENTO DE LOS INGRESOS

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador excluyendo descuentos, rebajas e impuestos.

2.12 COSTOS Y GASTOS

Los gastos se contabilizan sobre la base del devengado.

2.13 IMPUESTO A LA RENTA

Según el Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno del 29 de diciembre de 2010, se establece que las tarifas impositivas se aplicarán de forma progresiva así: para el 2011 la tarifa impositiva será del 24%; para el 2012 la tarifa impositiva será del 23%; para el 2013 en adelante la tarifa impositiva será del 22%

NOTA 3. ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS NIIFs

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución N.06 Q.ICI.005 del 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial N.348 la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías sujetas al control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

		<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
		USD	USD
Banco Pichincha	(1)	40.733,24	985,00
Total		<u>40.733,24</u>	<u>985,00</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2011 y 2012, el efectivo incluye activos financieros líquidos que mantiene la empresa en la cuenta corriente de las instituciones financieras locales.

NOTA 5. CUENTAS POR COBRAR

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		USD	USD
Cientes	(1)	62.131	39.987
Otras Cuentas por Cobrar	(2)	54.052	24.373
Ctas por Cobrar Relacionados	(3)	459.804	98.260
Pagos Anticipados	(4)	<u>1.414</u>	<u>162.619</u>
		<u>577.401</u>	<u>162.619</u>

(1) Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo (2) Incluyen los importes por concepto de valores a favor de impuesto a la renta, crédito tributario en IVA, producto de las operaciones propias del giro del negocio y otras cuentas por cobrar con no relacionados que mantiene la empresa al 31 de diciembre de 2012. (3) Son los

movimientos que la empresa ha mantenido al 31 de diciembre de 2012 con las empresas relacionadas. (4) Pagos Anticipados: incluye las pólizas de los vehículos al 31 de diciembre de 2012.

NOTA 6. ACTIVOS CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	USD	USD
Oficinas Mansion Blanca (1)	380.000	380.000
	<u>380.000</u>	<u>380.000</u>

(1) Representa el valor razonable por la venta que se realizara del penthouse ubicado en el Edificio Mansión Blanca.

NOTA 7. ACTIVO FIJO

La composición del saldo de los activos fijos y su movimiento es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>2011</u>
Edificios	29.000	0	0	29.000
Vehiculos	33.213	32.323	0	890
	<u>62.213</u>	<u>32.323</u>	<u>0</u>	<u>29.890</u>
Depreciacion acumulad	13.481	7.554		5.927
Activo Fijo Neto	48.732	32.323		23.963

NOTA 8. INVERSIONES A LARGO PLAZO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	USD	USD
Artempo	200.000	200.000
Buildequa	154.881	154.881
Cecom	5.625	5.625
Inversiones BPI	3.261	3.261
Palmidan	170	0
Conduto Holding	<u>0</u>	<u>543.683</u>
	<u>363.938</u>	<u>907.451</u>

Son instrumentos financieros disponibles para la venta que mantiene la empresa al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

NOTA 9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	USD	USD
Artparquet	37.538	35.000
Mil Flores del Ecuador	91.691	130.276
	<u>129.229</u>	<u>165.276</u>

Corresponde a las cuentas por cobrar largo plazo que mantiene la compañía al 31 de diciembre de 2012 y 2011.

NOTA 10. CUENTAS POR PAGAR CORRIENTES

	2012	2011
	USD	USD
Proveedores	1.267	555
Obligaciones Fiscales	151	4.648
Anticipo de clientes	216.516	400
Obligaciones empleados	273	764
Obligaciones less	65	90
Otras cuentas por pagar	4	20.123
	<u>218.276</u>	<u>26.580</u>

Las cuentas por pagar al 31 de diciembre de 2012 y 2011 corresponden a las obligaciones que mantiene la empresa con proveedores, con el Fisco, empleados y el less.

NOTA 11: OBLIGACIONES LARGO PLAZO

Las obligaciones a largo plazo lo compone la deuda que mantiene la compañía con la CFN por la adquisición a remate de las oficinas del penthouse en el Edificio Mansión Blanca

NOTA 12: CAPITAL SOCIAL

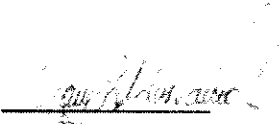
Al 31 de diciembre de 2012 y 2011 el capital social de la empresa Inmobiliaria Lofoten S.A. está constituido por 1400 acciones a un valor nominal de USD 1,00 cada una.

Accionista	Numero de acciones	% Participacion
Odd E. Hanssen	1399,96	99,99
Teran Moscoso Abog Cia.Ltda.	0,04	0,01
	<u>1400</u>	<u>100,00</u>

NOTA 13: CONCILIACION IMPUESTO RENTA

La conciliación de Impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva vigente al 2012 es como sigue:

	2012	2011
	USD	USD
Utilidad /Perdida Ejercicio antes part e imp	-71.615	5.091
15% Participacion Trabajadores	0	764
mas : Gastos no deducibles	2.320	843
Utilidad antes de Impuesto renta	-69.295	5.170
Impuesto a la renta causado	<u>-8.899</u>	<u>4.259</u>



Lcda. Sandra Valderrama

GERENTE



Lcda. Leomar Capelo

CONTADORA