

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 de diciembre del 2012**LEMANTOP S.A.****NOTA 1****INFORMACION GENERAL DE LA EMPRESA**

LA COMPAÑÍA LEMANTOP S.A., se constituyó como sociedad anónima mediante escritura pública de fecha veinte y ocho de octubre de mil novecientos noventa y uno, otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Guayaquil. Un extracto de la referida escritura se inscribió en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil con fecha veinte y ocho de octubre de mil novecientos noventa y uno.

LEMANTOP S.A. tiene su domicilio social y oficinas centrales en la calle Panamericana Norte S/N Km 12 Camino a Llano Grande de la ciudad de Quito.

LEMANTOP S. A. tiene como objetivo social de la compañía es de carácter civil y se decidirá a la compraventa -para si- de bienes inmuebles y a la administración de los mismos, pudiendo realizar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos propios de la actividad inmobiliaria, relacionados con su objeto y permitidos por la Ley. La Compañía no se dedicará al corretaje de bienes raíces ni al ejercicio del comercio ni de la industria.

NOTA 2**BASE DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con las *Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF FULL)* emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares estadounidenses, que es la moneda vigente en el Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la *NIIF FULL* exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables de la compañía. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables de la compañía y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en la nota 3 – Uso de Estimaciones.

NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas deben ser aplicadas uniformemente en todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

a) Uso de estimaciones

La preparación de estados financieros requiere que la Gerencia efectúe estimados y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos y pasivos, la revelación de contingencias activas y pasivas a la fecha de los estados financieros, así como las cifras reportadas de ingresos y gastos durante el período corriente. Los resultados finales podrían diferir de dichas estimaciones.

Las estimaciones más significativas en relación con los estados financieros adjuntos se refieren a: la amortización de activos intangibles, la depreciación del activo fijo, la provisión de beneficios sociales, y el cálculo del impuesto a la renta.

b) Instrumentos financieros

Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que da lugar, simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o a un instrumento de capital o patrimonio en otra empresa. Los instrumentos financieros se compensan cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los instrumentos financieros básicos se reconocen en los estados financieros al costo amortizado menos el deterioro del valor. Los demás instrumentos financieros se reconocen a su valor razonable, el cual se refiere al monto por el que un activo puede ser intercambiado entre un comprador y vendedor debidamente informados, o puede ser cancelada una obligación, entre un deudor y un acreedor con suficiente información, bajo los términos de una transacción de libre competencia.

La compañía mantiene instrumentos financieros en la categoría de cuentas: cuentas por cobrar, cuentas por pagar y deudas a largo plazo cuyos valores en libros son sustancialmente similares a sus valores razonables de mercado.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo disponible y depósitos de libre disponibilidad en instituciones financieras. Los sobregiros bancarios se presentan como pasivo corriente.

d) Cuentas por cobrar comerciales

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si se identifica dicha evidencia, se reconoce de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

e) Propiedad, planta y equipo

El rubro Propiedad, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Así mismo, cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación acumulada y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Ganancias y Pérdidas.

El costo inicial de los edificios, la maquinaria y equipo comprende su precio de compra, incluyendo cualquier costo directamente atribuible para ubicar y dejar el activo en condiciones de trabajo y uso. Los desembolsos incurridos después de que los activos fijos se hayan puesto en operación, tales como reparaciones y costos de mantenimiento y de reacondicionamiento, se cargan a resultados del período en que se incurren los costos.

En el caso en que se demuestre claramente que los desembolsos resultarán en beneficios futuros por el uso del edificio, maquinaria y equipo, más allá de su estándar de funcionamiento original, estos son capitalizados como un costo adicional del edificio, maquinaria y equipo.

La depreciación se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas:

CATEGORÍA DE ACTIVO	VIDA ÚTIL
Unidades de transporte	5 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de cómputo	3 años
Edificio y otras construcciones	20 años

Cuando se venden o retiran los activos, se elimina su costo y depreciación, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el estado de resultados integral. Asimismo, el excedente de revaluación que pudiera existir por dicho activo se carga a utilidades retenidas.

f) Activos intangibles

Los activos intangibles que son adquiridos se expresan al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas. Se amortizan a lo largo de la vida estimada de cinco años empleando el método lineal. Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de amortización, vida útil o valor residual de un activo intangible, se revisa la amortización de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

El saldo no amortizado es revisado anualmente para asegurar la probabilidad de beneficios futuros y se presenta en el rubro intangibles, neto en el Estado de Situación Financiera.

g) Cuentas comerciales por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

h) Provisiones

Se reconoce una provisión solo cuando la Compañía tiene una obligación actual (legal o implícita) presente como resultado de un evento pasado, es probable que se requieran recursos para cancelar la obligación y se pueda estimar confiablemente el monto de la obligación. Las provisiones se revisan cada período y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a la fecha del balance general.

i) Reconocimiento de ingresos, costos y gastos

Los ingresos por venta de productos y el costo de venta relacionado, son reconocidos cuando se ha entregado el bien y se ha transferido al comprador los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Los demás ingresos y gastos se reconocen cuando se devengan.

El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta exigidos por las autoridades tributarias.

j) Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del período en el que se incurren.

k) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

NOTA 4 CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, los saldos de las cuentas por cobrar se indican a continuación:

	2011	2012
Cuentas por cobrar comerciales	2,205.00	6,370.00
Anticipo a proveedores	0.00	166,666.66
Préstamos a empleados	0.00	0.00
Provisión de cuentas incobrables	0.00	0.00
TOTAL	2,205.00	173,036.66

NOTA 5 PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.

Los movimientos de propiedades, planta y equipo durante los años 2011 y 2012, expresados en dólares, fueron los siguientes:

Costo	Inmuebles	Muebles y enseres	Maquinaria	Equipo de cómputo	Vehículos	Total
COSTO						
Saldo Inicial al 1 de enero del 2011	3,429,760.76	5,357.14			41,607.14	3,476,725.04

+ Compras						
+ Revaluaciones						
- Disposiciones						
Saldo de costo al 31/12/2011	3,429,760.76	5,357.14			41,607.14	3,476,725.04
DEPRECIACION Y DETERIORO						
Saldo Inicial	-1,117,269.18	-1,562.40			-8,321.45	-1,127,153.03
+ Depreciación del costo	-171,488.04	-535.68			-8,321.40	
+ Depreciación de revaluación						
+ Deterioro de valor						
- Depreciación de disposiciones						
Depreciación acumulada al 31/12/2011	-1,288,757.22	-2,098.08			-16,642.85	-1,307,498.15
IMPORTE TOTAL al 31 de Diciembre del 2011						
COSTO						
Saldo Inicial al 1 de enero del 2012	3,429,760.76	5,357.14			41,607.14	3,476,725.04
+ Compras						
+ Revaluaciones						
- Disposiciones						
Saldo de costo al 31 de diciembre del 2012	3,429,760.76	5,357.14			41,607.14	3,476,725.04
DEPRECIACION Y DETERIORO						
Saldo Inicial	-1,288,757.22	-2,098.08			-16,642.85	-1,307,498.15
+ Depreciación del costo	-171,488.04	-535.68			-8,321.40	
+ Depreciación de revaluación						
+ Deterioro de valor						
- Depreciación de disposiciones						
Depreciación Acumulada al 31 de diciembre del 2012	-1,460,245.26	-2,633.76			-24,964.25	-1,487,843.27
IMPORTE TOTAL AL 31-12-2012	\$1,969,515.50	\$2,723.38			\$16,642.89	\$1,988,881.77

NOTA 6 ACTIVOS INTANGIBLES

Los movimientos de activos intangibles durante el año 2012, expresados en dólares, fueron los siguientes:

Costo	Programas Informáticos	Plusvalía	Derechos y concesiones	Marcas	Total
COSTO					
Saldo Inicial al 1 de enero del 2011		\$198,455.47			\$198,455.47
+ Adiciones					
- Disposiciones					
Saldo de costo al 31/12/2011		\$198,455.47			\$198,455.47
DEPRECIACION Y DETERIORO					
Saldo Inicial		(\$119,073.48)			(\$119,073.48)
+ Amortizaciones		-19,845.60			-19,845.60
+ Deterioro de valor					
- Amortización de disposiciones					
Amortización acumulada al 31 de diciembre del 2011		(\$138,919.08)			(\$138,919.08)
IMPORTE TOTAL AL 31 de Diciembre del 2011					
COSTO					
Saldo Inicial al 1 de enero del 2012		\$198,455.47			\$198,455.47
+ Adiciones					
- Disposiciones					
Saldo de costo al 31 de diciembre del 2012					
DEPRECIACION Y DETERIORO					
Saldo Inicial		(\$138,919.08)			(\$138,919.08)
+ Amortizaciones					
+ Deterioro de valor					
- Amortización de disposiciones					
Amortización Acumulada al 31 de diciembre del 2012		(\$158,764.68)			(\$158,764.68)
IMPORTE TOTAL AL 31 de Diciembre del 2012		39,690.79			39,690.79

- a) La Compañía ha registrado una plusvalía generada por la diferencia entre el precio pagado por la adquisición de la Compañía LEMANTOP S.A.

NOTA 7**OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre, los saldos de las obligaciones con instituciones financieras se indican a continuación:

	2011	2012
Visa Banco Internacional	\$1,318.55	349.42
TOTAL	1,318.55	349.42

Los sobregiros están garantizados, con un importe en libros de \$1,318.55 al 31 de diciembre de 2011.

NOTA 8**CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre, los saldos de las cuentas por pagar se indican a continuación:

	2011	2012
Proveedores		
Anticipo de clientes	0.00	0.00
Otras cuentas por pagar	\$1,238.39	0.00
Provisión por deterioro de valor	0.00	0.00
TOTAL	1,238.39	0.00

NOTA 9**OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

La Administración de la empresa, ha decidido no realizar el estudio actuarial, considerando el principio de costo beneficio.

NOTA 10 CAPITAL EN ACCIONES

Los saldos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 de \$50,000 comprenden 50,000 acciones ordinarias con un valor nominal de \$1,00 cada una, completamente desembolsadas, emitidas y en circulación.

NOTA 11 IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía ha tenido revisiones de formularios, anexos y demás requerimientos por parte de la autoridad tributaria hasta el año 2012 y no existen glosas pendientes de pago como resultado de estas revisiones. De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía, dentro del plazo de hasta siete años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando se haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

El impuesto a la renta se calcula a una tasa del 23% sobre las utilidades tributables del año 2012.

RUBRO	VALOR
a) Participación Trabajadores	49,523.76
b) Gastos no deducibles	768.60
c) Anticipo determinado corriente	19,952.07
d) Anticipo pendiente pago	19,952.07

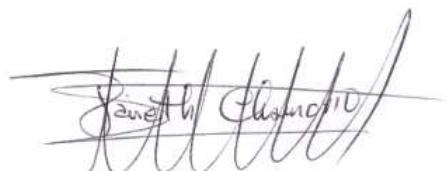
e) Retenciones en la fuente	48,636.00
-----------------------------	-----------

NOTA 16 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre la fecha de emisión de los estados financieros y el 04 de marzo del 2013 no han existido eventos o hechos que afecten significativamente las cifras mencionadas en los estados financieros del 31 de diciembre del 2012.

NOTA 17 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General y autorizados para su publicación el 04 de marzo del 2013



Contadora
Janeth Chamorro Erazo
RUC.: 1001792470001