

LETRUST S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

1.- ENTIDAD QUE INFORMA:

LETRUST S.A., fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador el 12 de enero de 1995 en el cantón Santa Elena e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 3 de febrero de 1995. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La actividad de la compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador y, además, la compañía como sujeto obligado al cumplimiento con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y de Financiamiento de Delitos, cuenta con un oficial de cumplimiento.

2. – BASES DE PREPARACIÓN:

Los Estados Financieros, están preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Toda la información es presentada en dólares de los Estados Unidos de América.

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen los efectos más importantes sobre los montos reconocidos en los Estados Financieros, se describe en las bases contables siguientes:

- Vida útil de propiedades, planta y equipos
- Provisión actuarial por Jubilación Patronal y desahucio

3.- NUEVAS NORMAS, MODIFICACIONE E INTERPRETACIONES DE LAS NIIF:

Nuevas Normas, modificaciones y/o interpretaciones	Interpretación	Aplicación obligatoria ejercicios iniciados a partir de
Nuevas Normas		
NIIF 16 Arrendamientos (publicada en enero de 2016)	Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el costo amortizado del pasivo).	1 de enero de 2019

Modificaciones y/o interpretaciones		
Modificación a la NIIF 9 Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en octubre de 2017)	Esta modificación permitirá la valoración a costo amortizado de algunos activos financieros cancelables anticipadamente por una cantidad menor que el importe pendiente de principal e interés sobre dicho principal.	1 de enero de 2019
Nuevas Normas		
NIIF 17 Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017)	Reemplaza a la NIIF 4 recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.	1 de enero de 2021
Modificaciones y/o interpretaciones		
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017)	Esta interpretación clarifica como aplicar los criterios de registro y valoración de la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.	1 de enero de 2019
Modificación a la NIC 28 Interés a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (publicada en octubre de 2017)	Clarifica que se debe aplicar NIIF 9 a los intereses a largo plazo en una asociada o negocio conjunto si no se aplica el método de puesta en equivalencia.	
Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017 (publicada en diciembre de 2017)	Modificaciones de una serie de normas.	
Modificaciones a la NIC 19 Modificación, reducción o liquidación de un plan (publicada en febrero de 2018)	Clarifica como calcular el costo del servicio para el periodo actual y el interés neto para el resto de un periodo anual cuando se produce una modificación, reducción o liquidación de un plan de prestación definida.	

4.- RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Las principales políticas y bases contables que a continuación se mencionan han sido aplicadas por la Compañía en la preparación de los Estados Financieros:

Efectivo

El efectivo disponible en caja y bancos se registra a su valor nominal. Los sobregiros bancarios, de existir, se presentan como parte de los préstamos en el pasivo corriente en el estado de situación financiera. Para efecto del estado de flujo de efectivo, los sobregiros bancarios incluidos en el rubro de préstamos, se consideran restando del efectivo y equivalente de efectivo.

Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Las cuentas por cobrar se generan en condiciones de créditos normales y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Las cuentas comerciales por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden al valor nominal. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido valuando estos activos al costo amortizado.

Transacciones con partes relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas son generadas por transacciones de financiamiento de capital de trabajo o compra / venta de activos fijos, se reconocen inicialmente por el valor razonable y se miden posteriormente al valor nominal. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido valuando estos pasivos al costo amortizado debido a su periodo corto de liquidación.

Acreedores Comerciales y otras Cuentas por Pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes y servicios con proveedores a corto plazo basadas en condiciones normales, no tienen intereses y se reconoce la cuenta por pagar al importe.

Reconocimiento de Ingresos Ordinarios

Cuando el resultado de una transacción que involucre el arrendamiento de un Inmueble pueda ser estimado con fiabilidad, la Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias asociados con la transacción, en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del balance.

Beneficios a Empleados

(i) Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía. Dicho beneficio califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

Dicho Código además establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine, el empleador deberá reconocer al empleado una bonificación por desahucio equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio.

El costo del beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio es registrado mediante la constitución de una provisión que es llevada al gasto del ejercicio, en base al cálculo actuarial efectuado por un especialista independiente. Los pagos efectuados por estos beneficios se deducen de las provisiones constituidas.

(ii) Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con confiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, los mismos que son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado.

(iii) Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria.

Impuesto sobre las Ganancias

El gasto de impuesto sobre la renta lo representa la suma del impuesto corriente por pagar y el impuesto diferido. El gasto de impuesto sobre la renta se calcula sobre la base de la utilidad neta gravable de la Compañía, determinada de conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno vigente, y utilizando la tasa de impuesto vigente a la fecha.

El impuesto corriente es el impuesto esperado por pagar o por cobrar por la renta imponible del ejercicio, usando tasas impositivas aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del balance, y cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Los impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. El valor de los activos y pasivos diferidos se determinan con base en las tasas de impuesto que se espera serán aplicables a la utilidad gravable en el año en que las diferencias temporales serán recuperadas o canceladas (25%). El efecto sobre los activos diferidos por cambios en las tasas de impuesto se reconoce en resultados del año en el cual entran en vigencia.

Un impuesto diferido activo se reconoce solamente hasta el monto que es probable que estén disponibles utilidades futuras con las cuales compensarlo. La gerencia de la Compañía considera que los estimados de rentas fiscales futuras son razonables y suficientes para realizar el impuesto diferido reconocido.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos se revisa a la fecha de cada estado financiero y se reduce en la medida en que ya no sea probable que se disponga de suficientes beneficios fiscales para permitir que parte o todo el activo por impuestos diferidos se pueda aplicar.

El impuesto sobre la renta diferido pasivo se reconoce por cualquier diferencia temporal imponible que surjan a la fecha de los Estados Financieros.

Costos por préstamos

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

Patrimonio

Capital Social.-

El capital social autorizado, suscrito y pagado consiste de 800 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario de cada una.

Reserva Legal.-

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-

De resultar en un saldo acreedor este solo podrá:

- Ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera
- Utilizado en absorber pérdidas
- Devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la compañía

De resultar en un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Compensaciones de Saldos

La entidad no compensará activos y pasivos o ingresos y gastos a menos que se requiera o permita la NIIF o sean acreedores o deudores por transacciones de naturaleza común.

Costos y Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso correspondiente no produce beneficios económicos futuros o cuando y en la medida en que tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

Los gastos por intereses se reconocen como gastos en el periodo en que se incurren, con base en la tasa de interés aplicable.

5.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Las políticas de administración de riesgo son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía. La alta Gerencia está encaminada a reducir los riesgos de la organización, por lo cual cuenta con equipo capacitado para reducir los riesgos.

6.- ESTADOS FINANCIEROS

LETRUST S.A
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			1,165,851.92
CAJA BANCOS	113,528.42		
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	172,093.23		
ANTICIPO A PROVEEDORES	70,145.86		
IMPUESTOS CREDITO TRIBUTARIOS	582,860.54		
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	124,705.24		
OTRAS RELACIONADAS POR COBRAR	102,518.63		
ACTIVO NO CORRIENTE			6,086,816.59
TERRENOS	2,131,371.13		
EDIFICIOS	3,695,733.43		
MUEBLES Y ENSERES	159,205.60		
EQUIPOS DE OFICINA	100,092.53		
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	413.90		
TOTAL ACTIVOS			7,252,668.51
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			1,690,550.56
PROVEEDORES NACIONALES	16,444.95		
PROVEEDORES NACIONALES RELACIONADOS	41,338.13		
OBLIGACIONES FINANCIERAS	505,821.12		
SOBREGIRO BANCARIO	4,640.43		
IESS Y BENEFICIOS SOCIALES	37,786.40		
IMPUESTOS FISCALES	66,553.20		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	461,275.11		
OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS	556,691.22		
PASIVO NO CORRIENTE			3,266,776.88
CUENTA POR PAGAR RELACIONADA	1,332,594.04		
OBLIGACIONES FINANCIERAS	1,838,640.51		
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	5,754.57		
ANTICIPO CLIENTES L/P	89,787.76		
TOTAL PASIVOS			4,957,327.44
PATRIMONIO			
CAPITAL	800.00		
RESERVAS	1,931,946.30		
RESULTADOS ACUMULADOS	276,545.83		
RESULTADOS DEL EJERCICIO	86,048.94		
TOTAL PATRIMONIO			2,295,341.07
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO			7,252,668.51

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

	VALOR
INGRESOS OPERACIONALES:	
VENTAS DE ALQUILER	865,329.60
GASTOS OPERACIONALES:	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	560,354.94
GASTOS FINANCIEROS	154,649.42
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	<u>715,004.36</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>150,325.24</u>
OTROS INGRESOS / OTROS EGRESOS	-64,276.30
UTILIDAD NETA	<u><u>86,048.94</u></u>

LETRUST S.A.
FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros a clientes		720,067
Pagos a proveedores, empleados otros		(3,146)
Pagos a y por cuenta de los empleados		(143,436)
Pagos por primas		(1,001)
Intereses pagados		(154,074)
Impuestos a las ganancias pagados		(21,536)
Otras entradas (salidas) de efectivo		179,147
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		576,021
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, maquinaria y equipos		(680,910)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		(680,910)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Financiación por préstamos a largo plazo		505,821
Pagos de préstamos		(470,563)
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		35,258
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(69,631)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO		183,159
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO		113,528

LETRUST S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Superávit revaluación	Resultados Acumulados	Reserva de capital	Ganancia Neta del periodo	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800	46,571	85,735	1,752,760	276,545	45,879	86,049	2,285,340
Saldo reexpresado del periodo inmediato anterior	800	37,010	31,449	1,752,760	276,932	45,879	55,286	2,200,117
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	37,010	31,449	1,752,760	276,932	45,879	55,286	2,200,117
								0
								0
Cambios en el patrimonio:	0	9,561	55,286		(387)		30,763	95,223
Resultado integral total del ejercicio							86,049	86,049
Transferencia a reserva		9,561						9,561
Transferencia a cuentas patrimoniales			55,286				(55,286)	0
Ajuste actuarial					(387)			(387)

6.- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Efectivo en caja y bancos

Un detalle del saldo de efectivo en caja y bancos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
ACTIVOS	7,252,668.51	100%	6,607,080.16	100%	645,588.35
ACTIVOS CORRIENTES	1,165,851.92	16%	1,009,323.83	15%	156,528.09
Efectivo y equivalente de efectivo	113,528.42	1.6%	183,159.23	2.8%	69,630.81

Activos financieros

Un detalle del saldo de activos financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Activos financieros /cuentas por cobrar	469,462.96	6.5%	373,351.66	5.7%	96,111.30

Activos por impuestos corriente

Un detalle del activo por impuesto corriente al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Activos por impuestos corriente	582,860.54	8.0%	452,812.94	6.9%	130,047.60

Propiedades plantas y equipos

Un detalle de las propiedades plantas y equipos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Propiedades plantas y equipos	6,086,402.69	83.9%	5,597,756.33	84.7%	488,646.36

Activos por impuestos diferidos

Un detalle de los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Activos por impuestos diferidos	413.90	0.0%		0.0%	413.90

Cuentas , documentos por pagar clientes

Un detalle de las cuentas y documentos por pagar clientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Cuentas y documentos por pagar corrientes	57,783.08	1%	60,929.30	1%	3,146.22

Obligaciones con instituciones financieras corrientes

Un detalle de las obligaciones con instituciones financieras corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Obligaciones con instituciones financieras corriente	510,461.55	7%	354,382.22	5%	156,079.33

Impuestos a la renta

Un detalle del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Impuesto a la renta	32,663.83		21,535.51	0%	11,128.32

Beneficios empleados

Un detalle de las obligaciones con beneficios empleados del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Beneficios empleados	36,112.39	0%	23,653.57	0%	12,458.82

Pasivos por ingresos diferidos

Un detalle de las obligaciones por ingresos diferidos del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Pasivos por ingresos diferidos	417,814.98	6%	387,814.98	6%	30,000.00

Otros pasivos corrientes

Un detalle de las obligaciones por ingresos diferidos del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Otros pasivos corrientes	635,714.73	9%	263,104.51	4%	372,610.22

Obligaciones con instituciones financieras

Un detalle de las obligaciones por instituciones financieras del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Obligaciones con instituciones financieras- no ctes	1,838,640.51	25%	1,959,461.68	30%	120,821.17

Pasivos no corrientes por beneficios a los empleados

Un detalle de los pasivos no corrientes por beneficios a los empleados al 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Pasivos no corrientes por beneficios a los empleados	5,754.57	0%	3,486.65	0%	2,267.92

Otros pasivos no corrientes

Un detalle de los otros pasivos no corrientes al 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
Otros pasivos no corrientes	1,422,381.80	20%	1,332,594.04	20%	89,787.76

Patrimonio

Un detalle del patrimonio al 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
PATRIMONIO	2,295,341.07	32%	2,200,117.70	33%	95,223.37

En el ejercicio económico 2018 se realizó el registro de la reserva legal

PATRIMONIO

UTILIDAD ACUMULADA	95,609.93
RESERVA LEGAL 10%	9,560.99

Ventas

Un detalle de las ventas al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
VENTAS NETAS	865,329.60	100%	613,674.07	100%	251,655.53

Gastos

Un detalle de los gastos administrativos y ventas al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
GASTOS DE VENTAS		0.0%		0.0%	-
GASTOS ADMINISTRATIVOS	560,354.94	64.8%	389,467.08	63.5%	170,887.86
GANANCIA OPERATIVA	304,974.66	35%	224,206.99	37%	80,767.67

Otros ingresos / gastos

Un detalle de los otros ingresos y otros gastos al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente

Detalle	2018	%	2017	%	Variación
GASTOS FINANCIEROS	154,383.15	17.8%	126,739.12	20.7%	27,644.03
OTROS INGRESOS	98.13	0.0%	2,759.19	0.4%	2,661.06
OTROS GASTOS NETOS	266.27	0.0%	2,621.27	0.4%	2,355.00

8.- CONTIGENCIAS

La Compañía a la fecha ha cumplido con todas las obligaciones ante los entes reguladores.

9.- EVENTOS SUBSECUENTES

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 05 de abril del 2019, fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre del 2018, que requiera ajuste o revelación alguna a los estados financieros.


Ing. Mildred Acuña Briones
Contadora General