

INFORME SOBRE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

LATIPESA S.A.



LATIPESA S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

CONTENIDO

- INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

- ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (MÉTODO DIRECTO Y CONCILIACIÓN DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN)

- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de LATIPESA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **LATIPESA S.A.** al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado flujos de efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2016 cuyo informe con fecha 11 de mayo de 2017 fue emitido con una opinión no modificada.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de LATIPESA S.A. al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables (NIIF PYMES) en Ecuador.

Fundamentos de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos claves de auditoría

4. *Propiedades, costo revaluado*
En diciembre de 2017 la compañía procedió a revaluar sus propiedades (terrenos y edificios) de acuerdo al predio urbano catastral municipal cuyo incremento asciende a US\$ 476.260 con afectación al patrimonio – superávit por revaluación. Véase Nota 9.
5. *Obligaciones financieras*
En junio de 2017 la compañía recibió préstamo del Banco Bolivariano por US\$ 41.667 con vencimiento en junio de 2019 con tasa nominal del 11.08%. Véase Nota 13.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

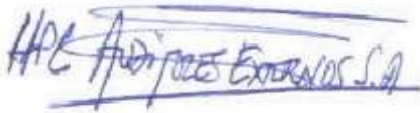
6. La dirección es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF aplicables en Ecuador, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Véase Anexo A)

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios

9. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias de **LATIPESA S.A.** del año fiscal 2016, incluyendo la revisión de las declaraciones mensuales de retenciones en la fuente de IVA e impuesto a la renta, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2017, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI.



HPL AUDITORES EXTERNOS S.A.
No. Registro Superintendencia
De Compañías: SC-RNAE 916



CPA. Jimmy Limones Rodríguez
SOCIO – GERENTE
Registro Profesional CPA. No. 15.101

Guayaquil, 16 abril de 2018

Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría realizada a la Compañía Latipesa S.A. al 31 de diciembre de 2017. Asimismo:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Latipesa S.A. para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

LATIPESA S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS			
ACTIVO CORRIENTE			
Cuentas por cobrar, neto	6	155.769	162.008
Impuestos corrientes	7	12.205	11.692
Pagos anticipados	8	<u>1.030</u>	<u>567</u>
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		169.004	174.267
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedades y equipos, neto	9	1.896.685	1.445.501
Activo intangible, neto	10	<u>390</u>	<u>275</u>
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1.897.075	1.445.776
TOTAL ACTIVOS		<u>2.066.079</u>	<u>1.620.043</u>
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiro contable	11	812	900
Proveedores	12	253	855
Obligaciones financieras	13	30.643	53.202
Intereses por pagar	14	0	2.565
Cuentas por pagar relacionadas	15	682.157	691.072
Impuestos por pagar	16	3.691	5.050
Beneficios a empleados	17	<u>11.227</u>	<u>11.316</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		728.783	764.960
Depósitos en garantía	18	6.898	7.898
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>6.898</u>	<u>7.898</u>
TOTAL PASIVOS		735.681	772.858
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	19	800	800
Reserva Legal	20	400	400
Resultados Acumulados (incluye adopción NIIF)	21	1.318.185	830.757
Utilidad neta del ejercicio		<u>11.013</u>	<u>15.228</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.330.398</u>	<u>847.185</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>2.066.079</u>	<u>1.620.043</u>



Abg. Jacinto Medina Fuentes
Gerente General



EC. Cecilia Acosta Herrera
Contadora General

Véase notas a los estados financieros

LATIPESA S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Operaciones continuadas:			
Ingresos			
Por arriendos	19	124.930	129.803
Otros ingresos	9	<u>3</u>	<u>0</u>
Total Ingresos		124.933	129.803
Gastos operacionales			
Gastos de administración	20	(107.520)	(106.108)
Gastos financieros	20	<u>(803)</u>	<u>(727)</u>
Total gastos		(108.323)	106.835
Utilidad Contable		<u>16.610</u>	<u>22.968</u>
Participación laboral 15%		(2.491)	(3.445)
Utilidad antes de impuesto a la renta		14.119	19.523
22% Impuesto a la renta		<u>(3.106)</u>	<u>(4.295)</u>
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		11.013	15.228
Operaciones discontinuadas		0	0
OTRO RESULTADO INTEGRAL		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADOS INTEGRALES DEL EJERCICIO (S)		<u>11.013</u>	<u>15.228</u>



Abg. Jacinto Medina Fuentes
Gerente General



EC. Cecilia Acosta Herrera
Contadora General

Véase notas a los estados financieros

LATIPESA S.A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares)

	<u>Resultados acumulados</u>					<u>TOTAL</u>
	<u>Capital</u>	<u>Reserva</u>	<u>Superávit por</u>	<u>Adopción</u>	<u>Años</u>	
	<u>Social</u>	<u>Legal</u>	<u>Revalorización</u> <u>PPE</u>	<u>NIIF</u> <u>PYMES</u>	<u>Anteriores</u>	
Saldo al 31 Diciembre del 2015	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>734.428</u>	<u>18</u>	<u>102.491</u>	<u>838.137</u>
Liquidación de impuesto a la renta del 2015					(6.180)	(6.180)
Utilidad Neta del Ejercicio					<u>15.228</u>	<u>15.228</u>
Saldo al 31 Diciembre del 2016	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>734.428</u>	<u>18</u>	<u>111.539</u>	<u>847.185</u>
Superávit por Revalorización de propiedades (Véase Nota 9)			476.260			476.260
Ajuste de anticipo impuesto a la renta año 2016					(4.062)	(4.062)
Utilidad Neta del Ejercicio					<u>11.013</u>	<u>11.013</u>
Saldo al 31 Diciembre del 2017	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>1.210.688</u>	<u>18</u>	<u>118.490</u>	<u>1.330.396</u>

Abg. Jacinto Medina Fuentes
Gerente General

EC. Cecilia Acosta Herrera
Contadora General

Véase notas a los estados financieros

LATIPESA S.A.

**FLUJO DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(...Expresado en dólares...)

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERACIÓN			
Efectivo recibido de clientes		124.933	129.803
Efectivo pagado a proveedores, empleados		(84.602)	(82.838)
Efectivo pagado por primas		(464)	0
Efectivo pagado por impuestos		(9.040)	(8.019)
Efectivo pagado por gastos financieros	19	(803)	0
Otros cobros por actividades de operación		6.239	0
Otros pagos por actividades de operación		(356)	0
Otras salidas de efectivo		<u>0</u>	<u>(1.188)</u>
SUBTOTAL		<u>35.907</u>	<u>37.758</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Compra de activos intangibles		<u>(180)</u>	<u>(300)</u>
SUBTOTAL		<u>(180)</u>	<u>(300)</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Pago de préstamo		<u>(35.641)</u>	<u>(41.532)</u>
SUBTOTAL		<u>(35.641)</u>	<u>(41.532)</u>
Variación neta de efectivo		86	(4.074)
Efectivo y equivalente de efectivo a principio de año		<u>(900)</u>	<u>3.175</u>
Efectivo y equivalente de efectivo a fin de año (*)		<u>(814)</u>	<u>(900)</u>

(*): Reclasificado en pasivos corrientes para presentación adecuada en estados financieros en calidad de sobregiro contable.



Abg. Jacinto Medina Fuentes
Gerente General



EC. Cecilia Acosta Herrera
Contadora General

Véase notas a los estados financieros

LATIPESA S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO CONCILIACIÓN DEL RESULTADO DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares de E.U.A.)

AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	Notas	2017	2016
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		11.012	22.968
PARTIDAS QUE NO AFECTAN EL EFECTIVO			
Depreciaciones y amortizaciones	9	25.497	19.449
Otras provisiones beneficios sociales			4.548
Participación a trabajadores	20	2.492	0
Gasto de impuesto a la renta	20	<u>3.106</u>	<u>0</u>
Subtotal		31.095	23.997
VARIACIONES EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS			
Aumento (disminución) en cuentas por cobrar		6.239	6.466
Aumento (disminución) en otras cuentas por cobrar-empleados		(355)	0
Aumento (disminución) en anticipos a proveedores		(462)	0
Aumento (disminución) en impuestos por recuperar y pagos anticipados		(9.040)	25
Disminución (aumento) en otras cuentas por pagar			
Aumento (disminución) en anticipos de clientes			(7.540)
Disminución (aumento) en otros pasivos			(8.159)
Aumento (disminución) en beneficios a empleados		<u>(2.581)</u>	<u>0</u>
Subtotal		(6.200)	(9.208)
EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>35.907</u>	<u>37.758</u>

Abg. Jacinto Medina Fuentes
Gerente General

EC. Cecilia Acosta Herrera
Contadora General

Véase notas a los estados financieros

LATIPESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

1. ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA

LATIPESA S.A. fue constituida en el cantón Guayaquil, el 18 de junio de 1998 ante la Notaría trigésimo de este cantón e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de julio de 1998 con un capital equivalente a US\$ 200. Con fecha 21 de noviembre de 2000 mediante Escritura Pública se efectuó el Aumento de Capital y Reforma de Estatutos aumentando el capital de en US\$ 600, elevándolo a la suma de US\$ 800.

La actividad principal de la compañía es la de alquiler de inmuebles

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el International Accounting Standards Board – IASB en julio de 2009.

2.2. Bases de medición

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. Los estados financieros se presentan en Dólares de E.U.A. cuya moneda el Dólar es de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

2.3. Mantenimiento de las NIIF para las PYMES

El IASB ha pronunciado de manera oficial las normas NIIF para las PYMES 2015 (vigente para períodos anuales sobre los que se informa que comiencen a partir del 01 de enero de 2017, con su aplicación anticipada permitida). Su publicación será en abril de 2016. Esta norma incorpora modificaciones e incluye simplificaciones que reflejan las necesidades de los usuarios de los estados financieros de las PYMES. En comparación con las NIIF Completas es menos compleja en los siguientes aspectos:

- Omisión de temas que no afectan a las PYMES.
- Simplificación de muchos de los principios para el reconocimiento y la medición de los activos, pasivos, ingresos y gastos de las NIIF Completas.
- Numero significativamente inferior de información a revelar.
- Escritura en lenguaje claro y fácilmente traducible

Reducción de cargas adicionales a las PYMES donde no se espera hacer revisiones con una frecuencia mayor de una vez cada tres años.

**NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

3. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

- 3.1. *Efectivo en caja y bancos.*- Incluye activos financieros líquidos de libre disponibilidad en cuentas de ahorros y corrientes en distintas instituciones financieras del país.
- 3.2. *Activos Financieros – Cuentas por cobrar a cliente y compañías relacionadas.*- Son cuentas y documentos por cobrar a clientes (inquilinos) y a Compañía Relacionada – Arrosol S.A.
- 3.3. *Deterioro del valor de los activos financieros.*- La administración ha manifestado cobrar los valores en su totalidad, por lo que no se requiere efectuar provisión o deterioro, esto en concordancia con la sección 27 de las NIIF PYMES.
- 3.4. *Impuestos.*- el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el diferido:
 - 3.4.1. *Impuesto corriente.*- Basados en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. Esta utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta se calcula utilizando la tarifa vigente del 22% aprobada por la Autoridad Fiscal.
 - 3.4.2. *Impuestos diferidos.*- La compañía no ha creído conveniente utilizar impuestos diferidos.
 - 3.4.3. *Activos por impuestos.*- Comprenden los créditos tributarios de años anteriores, anticipos pagados por impuesto a la renta y retenciones que le han sido efectuadas al contribuyente.
- 3.5. *Propiedades.*- En concordancia con la sección 17 de las NIIF PYMES, los inmuebles están valorados a registrados a su costo de adquisición equivalente al costo de revaluado por su valor predial municipal, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de pérdida por deterioro (en caso de aplicar).

El costo de los demás activos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la puesta en marcha del activo según políticas administrativas. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a los resultados del período.

Los activos se deprecian de acuerdo al método de línea recta, excepto el inmueble construido. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados cada año.

LATIPESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de la depreciación:

<u>ÍTEM</u>	<u>VIDA ÚTIL (AÑOS)</u>
Edificios	60
Muebles y enseres	10
Vehículo	10
Equipo de cómputo	3

La compañía no considera el valor residual de activos fijos para la determinación del cálculo de la depreciación.

- 3.6. *Pasivos Financieros.*- Reconocidos a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras y otros pasivos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- 3.7. *Beneficios a empleados.*- Corresponde a sueldos y contribuciones a la seguridad social cuyo pago es liquidado al término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios. Reconocidos como gastos por el valor de los beneficios a corto plazo que se han de cancelar. La participación a empleados se reconoce en base a la utilidad contable según disposiciones vigentes por el código laboral, la tasa aplicada es del 15%.
- 3.8. *Resultados acumulados.*- Se reconocen en esta partida patrimonial las utilidades retenidas, los ajustes provenientes por adopción NIIF PYMES, y el Superávit por revalorización de propiedades.
- 3.9. *Reconocimiento de ingresos.*- Latipesa S.A. como arrendador y de conformidad con la sección 20 de arrendamientos, reconoce sus ingresos bajo la modalidad de arrendamiento operativo, soportados en contratos debidamente legalizados. En este sentido no se transfieren de manera sustancial todos los riesgos y ventajas inherentes de la propiedad.
- 3.10. *Reconocimiento de egresos.*- Registrados al costo y reconocidos cuando son incurridos, es decir por el principio del devengado.
- 3.11. *Eventos posteriores.*- Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados de financieros.

LATIPESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las NIIF, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La administración ha considerado sobre las propiedades las vidas útiles estándar de la Ley de Régimen Tributario Interno. Salvo lo citado, LATIPESA S.A. no ha requerido utilizar estimaciones o juicios sobre políticas contables tales como: deterioro de los activos, provisiones por jubilación y desahucio.

5. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Riesgo de mercado.- Es el riesgo del valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero (activo o pasivo) fluctúe debido a cambios con los precios de mercado de los cánones de arrendamiento operativo. Este tipo de riesgo implica la probabilidad de variación del precio en sentido adverso para la posición de la Compañía en sus distintas operaciones.

Riesgo de crédito. - Es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía se encuentra expuesta al riesgo de crédito por sus actividades de arrendamiento operativo (cuentas por cobrar comerciales - inquilinos) o con préstamos otorgados a compañías relacionadas.

Riesgo de liquidez.- Implica la falta de recursos económicos disponibles para cubrir los vencimientos de las operaciones (pasivos) en el corto plazo.

6. CUENTAS POR COBRAR

El resumen de las cuentas por cobrar a compañías relacionadas es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Clientes (A)		
Monar Coello Mariela	1.500	600
Universidad Tecnológica Empresarial	11.883	17.853
Serrano Balcazar Iris Michel	350	0
Misión comunidad evangélica OASIS	- 3.036	4.554
<i>Subtotal</i>	<i>16.769</i>	<i>23.008</i>
Compañías relacionadas		
Arrosol S.A. (B)	- 139.000	139.000
Total	- 155.769	162.008

LATIPESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(A): Corresponde a cuentas por cobrar a inquilinos de acuerdo a contrato suscrito entre las partes.

(B): Préstamo otorgado a la compañía Arrosol S.A. que no devenga intereses. En el 2016 se recibió abonos por US\$ 14.012.

7. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre está compuesto como sigue:

	2017	2016
	(...US Dólares...)	
Retenciones Fuente	5.818	5.655
Anticipo impuesto a la renta (A)	3.121	3.074
Crédito tributario años anteriores	2.983	2.610
Crédito tributario IVA	<u>283</u>	<u>353</u>
Total	= <u>12.205</u>	<u>11.692</u>

(A): Los anticipos corresponden a las cuotas canceladas de acuerdo a los plazos establecidos por la normativa tributaria vigente.

8. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre está compuesto como sigue:

	2017	2016
	(...US Dólares...)	
Seguros prepagados	<u>1.030</u>	<u>567</u>
Total	<u>1.030</u>	<u>567</u>

Corresponde a pólizas de seguros contratadas con las compañías Latina Seguros C.A. y Ecuatoriano Suiza S.A. para cubrir riesgos de vehículos y edificios, respectivamente. Las pólizas poseen vigencia de 1 año y vencen en mayo y junio de 2018, respectivamente.

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Costo	966.277	1.535.606
Revaluaciones (A)	<u>1.045.944</u>	<u>0</u>
<i>Subtotal</i>	<i>2.012.221</i>	<i>1.535.606</i>
(Depreciación acumulada costo)	(115.536)	(90.105)
(Depreciación acumulada revalúo)	<u>0</u>	<u>0</u>
<i>Subtotal</i>	<i>(115.536)</i>	<i>(90.105)</i>
Propiedades, Neto en libros	1.896.685	1.445.501

LATIPESA S.A.**NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

La clasificación por tipo de activo es:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Terrenos	771.021	686.963
Edificios	1.205.955	813.753
Muebles, enseres y equipos de oficina	11.258	10.902
Vehículos	15.392	15.392
Equipos de computación	8.596	8.596
Total	<u>2.012.222</u>	<u>1.535.606</u>

Durante el 2017 el movimiento de estas propiedades fue como sigue:

	<u>Saldo al 31- dic-2016</u>	<u>(+) Adiciones</u>	<u>(+) Costo Revaluado</u>	<u>(-) Bajas y ventas</u>	<u>(+/-) Ajustes y reclasif.</u>	<u>Saldo al 31- dic-2017</u>
			(...US\$ Dólares...)			
No depreciable						
Terrenos	686.963	—	491.976	—	(407.918)	771.021
Total no depreciable	<u>686.963</u>	<u>—</u>	<u>491.976</u>	<u>—</u>	<u>(407.918)</u>	<u>771.021</u>
Depreciable						
Edificios	813.753	—	1.030.228	—	(638.026)	1.205.955
Muebles y enseres	10.902	356	—	—	—	11.258
Vehículos	15.392	—	—	—	—	15.392
Equipos de computación	8.596	—	—	—	—	8.596
Total depreciable	<u>848.643</u>	<u>356</u>	<u>1.030.228</u>	<u>—</u>	<u>(638.026)</u>	<u>1.241.201</u>
Total Costo	<u>1.535.606</u>	<u>356</u>	<u>1.522.204</u>	<u>—</u>	<u>(1.045.944)</u>	<u>2.012.222</u>
(Depreciación acumulada)	(90.105)	(25.431)	—	—	—	(115.536)
Total propiedades, neto	<u>1.445.501</u>	<u>(25.075)</u>	<u>1.522.204</u>	<u>—</u>	<u>(1.045.944)</u>	<u>1.896.686</u>

- El gasto de depreciación del año 2017 asciende a US\$ 25.431.
- En 2017 la compañía reclasificó las partidas terrenos y edificios cuyo valor asciende a US\$ 1.045.944 con el campo costo-revaluado.
- El incremento total a diciembre 2017 en terrenos y edificios es de US\$ 84.058 y US\$ 392.206, respectivamente, con un monto total de US\$ 476.260 según el predio catastral urbano.

LATIPESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

Durante el 2016, el movimiento de estas propiedades fue como sigue:

	<u>Saldo al 31-</u> <u>dic-2015</u>	<u>(+)</u> <u>Adiciones</u>	<u>(-) Bajas</u> <u>y ventas</u>	<u>(+/-) Ajustes</u> <u>y reclasif.</u>	<u>Saldo al 31-</u> <u>dic-2016</u>
		<u>(...US\$ Dólares...)</u>			
No depreciable					
Terrenos	686.963	_____.	_____.	_____.	686.963
Depreciable					
Edificios	813.753				813.753
Muebles, enseres y equipo de computación	10.902				10.902
Vehículos	15.392				15.392
Equipos de computación	<u>8.596</u>	_____.	_____.	_____.	<u>8.596</u>
Total depreciable	<u>848.643</u>	_____.	_____.	_____.	<u>848.643</u>
Total Costo	<u>1.535.606</u>	_____.	_____.	_____.	<u>1.535.606</u>
(Depreciación acumulada)	<u>(70.681)</u>	<u>(19.424)</u>	_____.	_____.	<u>(90.105)</u>
Total propiedades, neto	<u>1.464.925</u>	<u>(19.424)</u>	_____.	_____.	<u>1.445.501</u>

El gasto de depreciación del año 2016 fue de US\$ 19.424.

10. ACTIVO INTANGIBLE

Al 31 de diciembre, se descompone como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(...US Dólares...)</u>	
Aplicaciones Informáticas (software)	480	300
(Amortización acumulada)	<u>(90)</u>	<u>(25)</u>
Total	<u>390</u>	<u>275</u>

Corresponde a la adquisición de una licencia informática adquirida el 1 de julio de 2016, la cual se deprecia 5 años plazo según tiempo de vida útil estimado por el fabricante. En 2017

11. SOBREGIRO CONTABLE

Al 31 de diciembre corresponde como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>(...US Dólares...)</u>	
Banco Bolivariano	814	900
Total	<u>(814)</u>	<u>(900)</u>

Corresponde a sobregiro contable de la cuenta corriente No. 5044267 en Banco Bolivariano por cheques girados no cobrados, cuyo monto asciende a US\$ 2.295.

LATIPESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

12. PROVEEDORES

Al 31 de diciembre corresponde como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Proveedores	<u>253</u>	0
Total	253	0

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre corresponde a préstamos y documentos por pagar como sigue:

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
<i>Corto plazo</i>		
Tarjeta crédito Visa Bankard	1.095	3.202
Préstamo hipotecario (productivo Pymes) otorgado por el Banco Bolivariano. Operación No. 159529 (A)	29.548	0
Préstamo hipotecario (productivo Pymes) otorgado por el Banco Bolivariano. Operación No. 134521. (B)	<u>0</u>	<u>50.000</u>
Total	30.643	53.202

(A): Préstamo de US\$ 41.666,55 con tasa de interés nominal anual 11.08% y vencimientos mensuales hasta junio de 2019, concedido el 26 de junio de 2017. La tasa efectiva anual es de 11.83% y reajutable.

(B): Préstamo de US\$ 50.000 con tasa de interés nominal anual 11.08% y vencimientos mensuales hasta junio 2017, concedido el 27 de junio de 2014. La tasa efectiva anual es de 11.83% reajutable.

14. INTERESES POR PAGAR

<u>Detalle</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
<i>Corto plazo</i>		
Operación No. 134521	<u>0</u>	<u>2.565</u>
Total	0	2.565

LATIPESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

15. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre el saldo de las cuentas es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Arrosol S.A	0	49
Viludsa S.A.	100.970	15.000
Anamsa S.A.	<u>22.000</u>	<u>22.000</u>
<i>Subtotal</i>	<i>122.970</i>	<i>37.049</i>
Jacinto Medina	1.042	0
María Isabel Coello	159.219	0
Accionistas	<u>398.926</u>	<u>654.023</u>
Total	<u>682.157</u>	<u>691.072</u>

16. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, el saldo de las cuentas es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Impuesto al valor agregado 14%, 12%	530	706
Retenciones en la fuente IVA	19	15
Retenciones en la fuente	36	34
Impuesto a la renta	<u>3.106</u>	<u>4.295</u>
Total	<u>3.691</u>	<u>5.050</u>

17. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre, está conformado como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Provisión de beneficios sociales	4.285	7.374
IESS por pagar	497	497
Participación laboral 15%	<u>2.491</u>	<u>3.445</u>
Total	<u>7.273</u>	<u>11.316</u>

La provisión de beneficios sociales corresponde a las décimas terceras y cuartas remuneraciones, vacaciones y sueldos y salarios, conforme a lo establecido con disposiciones laborales vigentes.

LATIPESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

18. DEPÓSITOS EN GARANTÍA

Corresponde a depósitos recibidos en calidad de garantía de conformidad con lo establecido en los contratos de inquilinato.

19. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social, suscrito y pagado está constituido por 20.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de US\$ 0,04 cada una, distribuidas de la siguiente manera:

<u>Accionistas</u>	<u>No. acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>Valor nominal</u>
Medina Fuentes Jacinto Esteban	10.400	52%	US\$ 416
Coello Coello María Isabel	4.800	24%	US\$ 192
Medina Coello María Isabel	2.400	12%	US\$ 96
Medina Coello María Cristina	2.400	12%	US\$ 96
Total	<u>20.000</u>	<u>100%</u>	<u>US\$ 800</u>

El capital autorizado es de US\$ 1.600.

20. RESERVA LEGAL

Al 31 de diciembre de 2017 el valor acumulado es de US\$ 400 alcanzando el mínimo del 50% del capital social conforme lo establece la Ley de Compañías (Art. 297).

21. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre incluye:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(...US dólares...)	
Adopción NIIF PYMES	(A)	18	18
Superávit revaluación PPE	(A)	1.210.688	734.428
Utilidades acumuladas		<u>107.478</u>	<u>96.311</u>
Total		<u>1.318.184</u>	<u>830.757</u>

De acuerdo a la resolución No.SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de la adopción por primera vez de las NIIF podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas, si la hubiere, o ser devuelto a los accionistas en el caso de liquidación de la compañía.

LATIPESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

22. INGRESOS POR ARRIENDOS

Las operaciones generadas fueron:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Arriendo de oficina	74.780	55.830
Arriendo de vivienda	<u>50.150</u>	<u>73.973</u>
Total	124.930	129.803

Los ingresos se fundamentan en contratos de arrendamiento suscritos entre las partes y registrados legalmente en el respectivo juzgado de inquilinato de la ciudad de Guayaquil.

23. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS

El origen y acumulación de gastos de administración fueron:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Sueldos	27.600	27.600
Aportes IESS y Fondo de Reserva	5.787	5.787
Beneficios sociales	4.575	4.548
Honorarios profesionales	1.986	4.127
Servicios	1.911	0
Suministros y materiales	11.060	6.566
Mantenimiento y reparaciones (A)	7.547	9.097
Gastos de viaje	300	1.590
Gastos de gestión	0	744
Notariales	0	47
Seguros	2.403	1.542
Combustibles y lubricantes	955	432
Corretaje de alquiler	1.088	1.141
Alimentación	1.508	1.146
Impuestos y contribuciones	5.924	12.850
Gasto de IVA	2.239	1.940
Servicios básicos	6.727	7.144
Otros	413	357
Depreciación y amortización	<u>25.497</u>	<u>19.449</u>
<i>Subtotal</i>	<i>107.520</i>	<i>106.107</i>
<u>Gastos Financieros</u>		
Intereses por préstamos	643	584
Comisiones bancarias	118	111
Financiamiento de activos	38	0
Otros gastos bancarios y contribuciones	<u>3</u>	<u>32</u>
<i>Subtotal</i>	<i>802</i>	<i>727</i>
Total	<u>108.322</u>	<u>106.835</u>

LATIPESA S.A.

**NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(A) Incluye mantenimiento de vehículos, edificios.

24. PARTICIPACIÓN A EMPLEADOS E IMPUESTO A LA RENTA

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la determinación de la base imponible para el cálculo de participación a empleados en las utilidades e impuesto a la renta por los años 2017 y 2016 es como sigue:

24.1. Impuesto a la renta reconocido en resultados del año

El gasto por impuesto a la renta corriente mostrado en el estado de resultados integrales se compone de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Impuesto a la renta corriente	3.106	4.295
Impuesto a la renta diferido	<u>0</u>	<u>0</u>
Total gasto de impuesto a la renta del año	<u>3.106</u>	<u>4.295</u>

24.2. Conciliación de resultado contable – tributario

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa del impuesto a la renta es del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Utilidad Contable	16.610	22.968
(15%) Participación a empleados	<u>(2.492)</u>	<u>(3.445)</u>
Subtotal	14.118	19.523
(+) Gastos no deducibles	<u>0</u>	<u>0</u>
(=) Base imponible / utilidad gravable	14.118	19.523
Tasa de impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>3.106</u>	<u>4.295</u>

Al 31 de diciembre, la determinación del saldo del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
Provisión para impuesto a la renta corriente	3.106	4.295
Anticipo determinado	<u>8.775</u>	<u>8.356</u>
(=) Mayor entre anticipo pagado e imp. A la renta	8.775	8.356
(+) Saldo pendiente de pago (a)	5.654	6.169
(-) Retenciones en la fuente del año (b)	<u>(5.818)</u>	<u>(5.654)</u>
(-) Crédito tributario de años anteriores (c)	<u>(2.983)</u>	<u>(2.610)</u>
Saldo a favor del contribuyente (a-b-c)	<u>3.147</u>	<u>2.096</u>

LATIPESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADO FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

24.3. *Anticipo Impuesto a la renta próximo año 2018*

De conformidad con disposiciones vigentes se determinará el anticipo correspondiente a las cuotas de julio y septiembre para el año fiscal 2018. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

24.4. *Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias*

Mediante Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 del 24 de diciembre de 2015, el SRI resolvió que la elaboración de los anexos tributarios le corresponde al sujeto pasivo obligado a la contratación de auditoría externa (contribuyente). La presentación del informe de cumplimiento de obligaciones tributarias es hasta el 31 de julio de cada año. Por lo expuesto, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar oportunamente a los auditores externos para su revisión, todos los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. LATIPESA S.A. preparará dichos cuadros y anexos luego de presentar la declaración anual de impuesto a la renta del año 2017. La presentación del Informe Tributario, Informe Financiero y sus anexos al SRI será en CD no regrabable o salvo otras disposiciones de la Autoridad Fiscal.

25. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

a) *Saldos con partes relacionadas*

Los saldos con partes relacionadas se desglosan como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(...US Dólares...)	
<i>Por cobrar:</i>		
Arrosol S.A.	- 139.000	139.000
TOTAL	139.000	139.000
<i>Por pagar:</i>		
Arrosol S.A.	0	49
Viludsa S.A.	100.970	15.000
Anam S.A. Anamsa	22.000	22.000
Jacinto Medina Fuentes - Accionista	1.042	0
María Isabel Coello - Accionista	159.219	0
Accionistas	398.926	654.023
TOTAL	<u>682.157</u>	<u>691.072</u>

LATIPESA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

b) Transacciones con partes relacionadas

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Cuentas por cobrar</i>		
Arrosol	1	14.012
<i>Cuentas por pagar</i>		
Arrosol	49	49
Viludsa S.A.	85.970	
Jacinto Medina (*)	(94.836)	0
Maria Isabel Coello	159.219	0
Accionista	0	(5.122)

(*): El efecto neto del pasivo es deudor.

26. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

a) Compromisos

- La compañía mantiene contratos de arrendamiento de tipo *operativo* suscritos con los inquilinos, cuyo plazo es de doce meses a partir de la suscripción del contrato.
- La compañía posee obligaciones directas en calidad de codeudor por préstamos hipotecarios con saldo al 31 de diciembre de 2017 por US\$ 70.000 y US\$ 87.500 con vencimientos el 16 de abril de 2018 y 08 de diciembre de 2019, respectivamente.
- Latipesa S.A. posee valores en garantía en el Banco Bolivariano S.A. por hipotecas por el monto de US\$ 237.981.

Excepto por lo mencionado en la Nota 11 de obligaciones financieras, la Administración considera no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan los activos de la compañía.

b) Contingencias

La Administración de LATIPESA S.A. declara que no existen juicios y demandas a favor o en contra de la compañía que requieran revelación a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

27. EVENTOS POSTERIORES

En el período comprendido entre el 01 de enero de 2018 y la fecha de conclusión de la auditoría de estos estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten en forma significativa sus saldos o interpretaciones.