

Información general

ILAPEC S.A. es una compañía radicada en el país, creada el 22 de Agosto de 2002, inscrito en el registro mercantil el 03 de octubre de 2002. Su domicilio está ubicado en la Av. De los Shyris E9-38 y Bélgica Edificio Shyris Century piso 13 oficinas 13-A.

La empresa se dedica al desarrollo de proyectos de fraccionamiento, lotización, urbanización de predios urbanos y/o rústicos, desarrollo de proyectos de construcción de vivienda multifamiliar, campamentos, albergues y a la venta o arrendamiento de los mismos.

Bases de Elaboración

ILAPEC S.A., ha preparado los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) para PYMES, hasta el año terminado al 31 de diciembre del 2013.

Los estados financieros se presentan en dólares de los Estados Unidos de América y se han preparado a partir de los registros de contabilidad mantenidos por ILAPEC S.A., de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera y según los requerimientos de la Superintendencia de Compañías

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

Políticas Contables**Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

En la depreciación de los elementos que conforman la propiedad, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Cuadro No. 1
Porcentajes depreciación Propiedad, Planta y Equipo

(I) Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcasas y similares	%
(II) Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10%
(III) Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	20%
(IV) Equipos de cómputo y software	33,33%

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan los elementos de propiedad, planta y equipo para determinar si existen indicios de que tales activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado.

Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

La mayoría de las ventas se realizan en condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no generan 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 reconocerá de inmediato una pérdida por deterioro del valor en los resultados.

Cuentas comerciales por pagar

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

Impuesto a las ganancias

Al finalizar el ejercicio contable la empresa determina la base imponible y calcula su impuesto a la renta de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en Ecuador.

Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración de ILAPEC S.A. La preparación de los presentes estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requieren el uso de estimación y supuestos los cuales se han realizado en función de la información disponible a la fecha de presentación y emisión de los estados financieros al 31 de diciembre del 2013, sin embargo cabe anotar que estas estimaciones son vulnerables a posibles acontecimientos futuros, que obligarán a su revisión y posible modificación.

Los estados financieros exponen fielmente la situación financiera de la compañía ILAPEC S.A., los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por los períodos terminados al 31 de diciembre del 2013.

NOTAS ADICIONALES

Efectivo y Equivalente de efectivo

Cuadro No. 2
Comparativo de Efectivo y sus Equivalentes
Al cierre 31 de diciembre del 2013

Efectivo - Equivalentes de efectivo	AÑOS		VARIACION
	2013	2012	
Banco Pichincha (local)	7.566,34	29,81	7.536,53
Caja-Chica	30,00	30,00	0,00
(=) Saldo efectivo y equivalentes de efectivo	7.566,34	29,81	

Ingreso de actividades ordinarias

La compañía mantiene la política de reconocer como ingresos de la operación lo facturado en el ejercicio hasta la fecha de cierre de respectivo periodo, esta facturación ha sido determinada sobre la base de los servicios efectivamente prestados, valorizados en tarifas vigentes en el correspondiente periodo en que se ha prestado el servicio.

En el ejercicio económico 2013 las actividades comerciales realizadas y declaradas son las siguientes:

**Cuadro No. 3
Comparativo de Ventas
Del 01 al 31 de Diciembre 2013**

VENTAS	AÑOS		VARIACION
	2013	2012	
Ingreso por arriendos Rompartners	500,00	1.500,00	(1.000,00)
Ingreso por arriendos Ozalnamor	2.000,00	6.000,00	(4.000,00)
Ingreso por arriendos Petrincom	2.000,00	6.000,00	(4.000,00)
Ingreso por arriendos Petrotech	5.000,00	10.500,00	(5.500,00)
Total	9.500,00	24.000,00	

Ganancia antes de impuestos

Las siguientes partidas se han reconocido como gastos (ingresos) para determinar la ganancia antes de impuestos:

**Cuadro No. 4
Comparativo de Perdidas y Ganancia
Del 01 al 31 de Diciembre 2013**

Detalle	AÑOS	
	2013	2012
Ingresos Totales	9.500,00	24.000,00
(-) Costos Totales	35.461,14	41.492,66
(=) Utilidad Contable	-25.961,14	-17.492,66
(-) 15% participación laboral	0,00	0,00
(=) Utilidad Antes de impuestos	-25.961,14	-17.492,66
(-) Ingresos Exentos 100%	0,00	0,00
(+) Gastos no deducibles	94,00	9.558,78
(+) 5% Gastos no deducibles relacionados a Ingresos exentos	0,00	0,00
(+) 15% Participación de trabajadores de ingresos exentos	0,00	0,00
(-) Amortización de perdidas ejercicios anteriores	0,00	0,00
(=) Utilidad gravable o base imponible	-25.867,14	-7.933,88

Impuestos a las ganancias

Cuadro No. 5
Comparativo de Impuesto a la Renta y liquidación de anticipo
Del 01 al 31 de Diciembre 2013

CONCILIACION TRIBUTARIA	AÑOS	
	2013	2012
(=) Utilidad gravable o base imponible	-25.867,14	-7.933,88
Impuesto a la renta causado	0,00	0,00
(-) Impuesto retenidos y anticipos pagados	2.740,00	7.042,76
(=) Impuesto a la renta por pagar	-2.740,00	-7.042,76

El impuesto a las ganancias se calcula sobre la utilidad gravable. Para el año 2013 el porcentaje fue del 22%. Sin embargo, la compañía presenta pérdida y por lo tanto no genera impuesto a la renta.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

En los contratos de prestación de servicios no se estipulo una tasa de interés por mora, además durante los períodos de operación de la empresa el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar incluye deudas comerciales por el importe de la factura y se ha comprobado que no hay riesgo de pago por parte de algunos clientes.

Se provisionará cuentas incobrables o deterioro, en los casos que sean necesarios.

Cuadro No. 6
Comparativo cuentas por cobrar
Del 01 al 31 de Diciembre 2013

Detalle	2013	2012
(+) Saldo inicial	0,00	0,00
(+) Ventas del año	9.500,00	24.000,00
(+) Ingresos por Servicios y Varios	0,00	0,00
(+) 12% IVA	1.140,00	3.840,00
(=) Total Cuentas por cobrar	10.640,00	27.840,00
(-) Retenciones de IVA 12%	756,00	2.560,00
(-) Retenciones de impuesto a la renta	580,00	2.160,00
(=) Cuentas por cobrar	9.304,00	23.120,00
(-) Recuperación cuentas por cobrar en el año	9.304,00	23.120,00
(=) Saldo cuentas por cobrar del año	0,00	0,00

Cuadro No. 6.1
Comparativo Otras Cuentas por Cobrar
Del 01 al 31 de Diciembre 2013

DETALLES	AÑOS	
	2013	2012
Anticipo Proveedores	500,00	500,00
Lipace S.A.	263.175,77	0,00
(-) Provisión Cuentas Incobrables	0,00	0,00
Total	263.675,77	500,00
Suman Otras Cuentas por Cobrar	263.675,77	500,00

Crédito tributario del IVA

Cuadro No. 7
Comparativo Crédito Tributario compensatorios IVA
Del 01 al 31 de Diciembre 2013

Detalle	Años	
	2013	2012
Saldo inicial	3.983,63	4.315,52
IVA en compras de Activos Fijos	0,00	0,00
Crédito Tributario por retención IVA	0,00	0,00
IVA Compras de Bienes y Servicios	176,14	948,12
IVA Importaciones	0,00	0,00
Suman Crédito Tributario por retención ventas:	4.159,77	5.263,64
Compensación del Crédito tributario en el año	384,00	1.280,01
Ajuste a realizarse	0,00	0,00
Notas de crédito	0,00	0,00

Propiedad Planta y Equipo

Los bienes de propiedad, planta y equipo son registrados al costo, excluyendo los costos de mantenimiento periódico, menos depreciación acumulada menos pérdidas por deterioros de valor. El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro. Así mismo, los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Depreciación - Los elementos de propiedades y equipo, se deprecian siguiendo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición de los activos menos el valor residual estimado entre los años de vida útil estimada. El valor residual y la vida útil de los elementos de propiedad y equipo se revisan anualmente y su depreciación comienza cuando los activos están en condiciones de uso.

Cuadro No. 8
Comparativo Propiedad Planta y equipo
Del 01 al 31 de Diciembre 2013

Propiedad y equipos	Costo Activos	
	Año 2013	Año 2012
Terreno Oriente Coca	5.000,00	5.000,00
Instalación Terreno Oriente Coca	15.428,00	15.428,00
Terreno Oriente Perla Amazónica	44.591,51	44.591,51
Revalorización Instalación Perla Amazónica	261.110,71	261.110,71
Vehículo High Lander	53.413,00	53.413,00
(=) Total Activos Revaluados y No Revaluados	379.543,22	379.543,22
(-) Depreciación Acumulada	82.603,28	37.907,72
(=) Valor Neto de Activos Revaluados y No Revaluados	296.939,94	341.635,50

Cuentas comerciales por pagar

El importe de cuentas comerciales por pagar al 31 de diciembre de 2013 se detalla a continuación.

**Comparativo Cuentas por pagar
proveedores**
Del 01 al 31 de Diciembre 2013

Detalle	2013	2012
Saldo Inicial al final del periodo	1.080,18	7.830,18
Adquisición de bienes y servicios	2.026,55	18.818,74
(+) 12% IVA como crédito tributario	176,14	948,12
(=) Compras Totales de bienes y servicios	3.282,87	27.597,04
(-) Retenciones Impuesto a la renta	27,23	156,70
(-) Retenciones al Valor Agregado	10,13	0,00
(-) Pago de proveedores en el período	3.245,51	26.360,16
(=) Saldo Cuentas por pagar	0,00	1.080,18

Patrimonio

El capital de la Compañía se conforma de la siguiente manera.

Cuadro No 9
Conformación de Capital - Accionistas - Participaciones

SOCIOS - ACCIONISTAS	CAPITAL INICIAL	%	AUMENTO DE CAPITAL	CAPITAL TOTAL	NÚMERO DE PARTICIPACIONES	%
ROMAN LAZO CARLOS EDUARDO	2980	99,33%	0,00	2.980,00	2980	99,33%
ROMAN LAZO FANNY CARMITA	20	0,67%	0,00	20,00	20	0,67%
	3000	100%	0,00	3.000,00	3000	100%

Adicionalmente, La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades, si las hubiera, hasta acumular por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. La Reserva Legal al 31 de diciembre de 2013 es de USD 1.500,00

Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujo de efectivo la empresa ha definido las siguientes consideraciones:

- **El efectivo incluye el efectivo en caja y bancos.** Como política de la compañía no está permitido ni autorizado sobregiros bancarios.
- **Actividades de operación:** La actividad principal como fuente de ingresos ordinario es el desarrollo de proyectos de fraccionamiento, lotización, urbanización de predios urbanos y/o rústicos, desarrollo de proyectos de construcción de vivienda multifamiliar, campamentos, albergues y a la venta o arrendamiento de los mismos
- **Actividades de inversión:** Corresponden a las actividades de adquisición de activos a largo plazo, no constan otras inversiones.
- **Actividades de financiación:** Corresponden a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

Administración y alta dirección

Los miembros de la Alta Administración y demás personas que asumen la gestión de ILAPEC S.A. incluyendo a la Gerencia General y los accionistas, no han participado al 31 de diciembre de 2013 en transacciones inusuales y / o relevantes de la Sociedad.

ILAPEC S.A. es administrada por su Gerente General que permanece por un período de 2 años con posibilidad de ser reelegido.

Junta General de Accionistas

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 156 de la Ley de Compañías sobre Sociedades, ILAPEC S.A. cuenta con una Junta General de Accionistas, que tienen las facultades contemplados en dicho artículo.

Contingencias:

En opinión de los asesores legales de la Sociedad y de su Administración, no existen contingentes que implicarán pérdidas ni ganancias para la empresa.

Conclusiones

La aplicación de las normas contables de carácter global permite que la información a más de cumplir los principios de alta calidad, sea comprensible, y comparable con los estados financieros y ayuden a los usuarios a tomar decisiones económicas.

Los estados financieros también muestran los resultados de la administración llevada a cabo por la gerencia y dan cuenta de la responsabilidad en la gestión de los recursos.

Revelación a los Estados Financieros.

Revelación 1:

La entidad no ha transferido activos financieros a otra parte en una transacción que no califique.

Revelación 2:

Colateral (garantía)

ILAPEC S.A. no ha comprometido activos financieros como colateral (garantía) por pasivos o pasivos contingentes.

Declaración de Responsabilidad

En sesión de Junta General de Accionistas celebrada el 30 de Marzo del 2014, los accionistas, presidente y Gerente General de ILAPEC S.A. se declaran responsables respecto a la veracidad de la información emitida en el presente Informe, referido a los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, comparativos con el año 2012, las notas respectivas y análisis razonado y hechos relevantes.



Lcda. Lorena I. Román Ch.
Gerente General
ILAPEC S.A.



Ing. María E. Orbe T.
Contador General
ILAPEC S.A.