

LIPACE S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013



A la Junta de Accionistas de

LIPACE S.A.

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía LIPACE S.A. al 31 de diciembre de 2013 y los correspondientes estados de resultados, de evolución en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esta fecha así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La gerencia de la Compañía LIPACE S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con los principios generalmente aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye; el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestra auditoría, la cual fue practicada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una Auditoría para obtener certeza razonable acerca de que si los estados financieros no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía LIPACE S.A. al 31 de diciembre de 2013, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y el flujo de efectivo de fondos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Ing. Rubén Sánchez O.

AE-490

Socio de Auditoría

31 marzo de 2014

LIPACE S.A.
(Quito-Ecuador)

Balanza de Situación Comparativo
Por los periodos terminados al 31 de diciembre de:
(Expresado en dólares estadounidenses)

| <u>Activos</u> | <u>Nota No.</u> | 2013 | 2012 | <u>Pasivos y Patrimonio de los Accionistas</u> | <u>Nota No.</u> | 2013 | 2012 |
|---------------------------------------|-----------------|---------------------|---------------------|--|-----------------|---------------------|---------------------|
| <u>Activo Corriente</u> | | | | <u>Activo Corriente</u> | | | |
| Caja-bancos | 3 | 15.017,11 | 10.840,00 | Cuentas por pagar: | | | |
| Cuentas por cobrar: | | | | Proveedores | 10 | 18.251,58 | 46.692,96 |
| Cuentas por cobrar césenes | 4 | 57.655,56 | 71.551,19 | Otras Cuentas por Pagar | 11 | 267.746,70 | |
| Crédito Inmobiliaria (Impuesto Renta) | 5 | 17.177,71 | 15.503,52 | Obligaciones con empleados | 12 | 11.724,41 | 21.147,97 |
| Crédito tributario (IVA) | 6 | 42.166,29 | 29.257,43 | Obligaciones tributarias | 13 | 10.593,01 | 11.717,46 |
| Otras cuentas por cobrar | 7 | 213.573,08 | 24.692,88 | | | | |
| Total Activo Corriente | | 345.589,75 | 151.845,12 | Total Pasivo Corriente | | 328.316,80 | 79.557,49 |
| <u>Activo no Corriente</u> | | | | <u>Activo no Corriente</u> | | | |
| Propiedad, Planta y Equipo Neto | 8 | 1.051.645,88 | 1.223.935,03 | Prestamos del exterior | 14 | 718.297,26 | 709.000,00 |
| Otros Activos | 9 | 9.884,18 | | Cuentas por Pagar Accionistas | 15 | 50.200,00 | 348.572,18 |
| Total Activo no Corriente | | 1.061.530,06 | 1.223.935,03 | Total Pasivo no Corriente | | 768.497,26 | 1.046.572,18 |
| | | | | Patrimonio de los Accionistas: | 16 | 310.366,75 | 249.650,48 |
| Total del activo | | 1.407.119,81 | 1.375.780,15 | Total pasivo y patrimonio | | 1.407.119,81 | 1.375.780,15 |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

LIPACE S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio de los Accionistas
 Año que terminó el 31 de diciembre de 2013
 (Expresado en dólares estadounidenses)

| | Nota No. | Capital Pagado en acciones | Aportes Futura Capitalización | Reservas, Utilidades no distribuidas y Resultados ejercicio | Acción NIIF | Total Patrimonio de los Accionistas |
|--|----------|----------------------------------|-------------------------------------|---|-------------|---|
| Saldo al 1 de enero de 2013 | 16 | | | | | |
| Capital Social | | 5.000,00 | 0,00 | 167.496,25 | 77.154,23 | 249.650,48 |
| Resultados Acumulados | | 5.000,00 | | | | |
| Reserva legal | | | | 144.568,04 | | |
| Resultado Ejercicio 2012 antes de Impuestos y Dist | | | | 2.500,00 | | |
| GANANCIA Acumulada NIIF | | | | 20.428,21 | | |
| Reserva Adopción NIIF 1ra vez | | | | | 77.154,23 | |
| Movimientos 2013 | | | | | | |
| Utilidad Ejercicio | | 0,00 | 0,00 | 60.656,27 | 0,00 | 60.656,27 |
| Resultados Acumulados | | | | 2.997,43 | | |
| | | | | 57.658,84 | | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | | 5.000,00 | 0,00 | 228.152,52 | 77.154,23 | 310.306,75 |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

LIPACE S.A.
(Quito-Ecuador)

Estado de Resultados Comparativo
Por los períodos terminados al 31 de diciembre de:
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | <u>Notas No.</u> | 2013 | 2012 |
|---|------------------|------------------------|-------------------------|
| Ingresos del período | 17 | 211,141,50 | 185,178,52 |
| Costo: | 18 | 122,225,20 | 118,504,73 |
| Gastos : | 18 | 75,424,44 | 32,029,44 |
| Utilidad antes del 15% participación a empleados e impuesto a la renta | | <u>13,491,86</u> | <u>34,644,35</u> |
| Base imponible Participación 15% Empleados | | 13,491,86 | 34,644,35 |
| 15 % participación a empleados | | 2,023,78 | 5,196,65 |
| 23 % impuesto a la renta | | | 9,019,49 |
| 22 % impuesto a la renta | | 8,470,65 | |
| Utilidad neta del ejercicio | | <u><u>2,997,43</u></u> | <u><u>20,428,21</u></u> |

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros.

LIPACE S.A.

Estado de Flujo de Fondos

Año terminado el 31 de diciembre de 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | | |
|---|-------------|------------------|
| Flujo de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación | | 4,177,11 |
| Cobros procedentes en cobros de clientes y otros | 220,784,28 | |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios | -111,168,35 | |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | -8,484,05 | |
| Otros pagos por actividades de operación | -77,620,40 | |
| Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión | | |
| Compras de activos intangibles | -10,000,00 | |
| Anticipos de efectivo efectuados a terceros | -9,334,34 | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al principio del Periodo | | 10,840,00 |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del Periodo | | 15,017,11 |

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION

| | |
|---|-----------------|
| Ganancia (Pérdida) antes de 15% a trabajadores e impuesto a la Renta | 13,491,86 |
| Ajustes por gasto de depreciación y amortización | 162,404,97 |
| Cambios en Activos y Pasivos | |
| (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes | 13,895,63 |
| (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar | -188,880,10 |
| (Incremento) disminución en anticipos de proveedores | 0,00 |
| (Incremento) disminución en inventarios | 0,00 |
| (Incremento) disminución en otros activos | -14,583,05 |
| Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales | -27,350,31 |
| Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar | 288,025,82 |
| Incremento (disminución) en beneficios empleados | 6,380,06 |
| Incremento (disminución) en anticipos de clientes | 0,00 |
| Incremento (disminución) en otros pasivos | -249,207,77 |
| Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación | 4,177,11 |

LIPACE SA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

Contenido

| | | |
|------|---|----|
| 1. | Operaciones..... | 1 |
| 2. | Resumen de políticas contables significativas | 1 |
| 2.1 | Bases de preparación de los estados financieros | 1 |
| 2.2 | Negocio en marcha..... | 1 |
| 2.3 | Efectivo y Equivalente a efectivo | 1 |
| 2.4 | Activos Financieros..... | 1 |
| 2.5 | Reconocimiento de ingresos | 2 |
| 2.6 | Impuestos corrientes y diferidos | 2 |
| 2.7 | Propiedad, planta, y equipo | 3 |
| 2.8 | Activos Intangibles..... | 4 |
| 2.9 | Beneficios empleados..... | 4 |
| 2.10 | Participación a trabajadores | 4 |
| 2.11 | Capital social y distribución de dividendos | 4 |
| 2.12 | Costos y gastos | 4 |
| 2.13 | Estado de flujo de efectivo..... | 4 |
| 2.14 | Cambios de políticas y estimaciones contables | 5 |
| 2.15 | Compensación de transacciones y saldos | 5 |
| 2.16 | Gestión del riesgo financiero | 5 |
| 2.17 | Estados financieros..... | 6 |
| 3. | Caja - Bancos | 6 |
| 4. | Cuentas por Cobrar Clientes | 7 |
| 5. | Crédito Tributario (Impuesto Renta) | 8 |
| 6. | Crédito Tributario IVA | 9 |
| 7. | Otras Cuentas por Cobrar | 9 |
| 8. | Propiedad, Planta y Equipo | 10 |
| 9. | Otros Activos..... | 11 |
| 10. | Proveedores por Pagar..... | 12 |
| 11. | Otras Cuentas por Pagar..... | 12 |
| 12. | Obligaciones con empleados..... | 12 |
| 13. | Obligaciones con el Servicio de Rentas Internas | 13 |
| 14. | Préstamos del Exterior | 13 |
| 15. | Cuentas por Pagar Accionistas | 14 |
| 16. | Patrimonio de los Accionistas..... | 14 |
| 17. | Ingresos del período | 14 |
| 18. | Costo y Gastos | 15 |
| 19. | Transacciones con partes relacionadas | 16 |
| 20. | Eventos Subsecuentes | 17 |

LIPACE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1. Operaciones

LIPACE S.A. fue constituida en la ciudad de Quito, mediante escritura pública otorgada el 09 de septiembre de 2002, y se halla debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Quito el 11 de octubre de 2002.

La Compañía tiene como actividad económica el acondicionamiento, urbanización y venta de terrenos.

2. Resumen de políticas contables significativas

2.1 Bases de preparación de los estados financieros

LIPACE S.A. ha preparado los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el International Accounting Standard Board (IASB) y según requerimientos de la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

Las cifras presentadas en los estados financieros están expresados en dólares estadounidenses.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de ciertos pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Negocio en marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario LIPACE S.A. es una sociedad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

2.3 Efectivo y Equivalente a efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo y en bancos sin restricciones, además de las cuentas de Caja Chica, cuyo movimiento se detalla más adelante.

2.4 Activos Financieros

Cuentas por cobrar comerciales

Incluye los valores no liquidados por parte de clientes. Los deudores comerciales y cuentas por cobrar clientes se reconocen a su valor razonable, no existe cargos adicionales por cartera pendiente de cobro.

Pérdidas por deterioro de valor de los activos financieros

La Compañía evalúa al final de cada periodo la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados.

Los activos financieros están deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como

LIPACE SA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero y estos puedan ser medidos con fiabilidad.

Los eventos observables que pueden determinar que un activo o grupo de activos esta deteriorado puede incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del deudor;
- Infracciones de las cláusulas contractuales como falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital;
- Cambios o modificaciones de las cláusulas contractuales preexistentes;
- Probabilidad que el deudor definitivamente no pueda cancelar su deuda o reorganización financiera.

Para activos financieros medidos en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo se reducirá directamente o con una cuenta correctora, y el importe de la pérdida se reconocerá en el resultado del período.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada ya sea directamente o revirtiendo la cuenta correctora que se haya utilizado contra el resultado del período.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o transfiere el control del activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

2.5 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta de bienes.- Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.

2.6 Impuestos corrientes y diferidos

Impuesto Corriente

El impuesto corriente se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados porque excluye ítems de ingresos o gastos que no son gravables o no deducibles. El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

LIPACE SA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Impuesto Diferido

El impuesto diferido es presentado usando el método del pasivo sobre diferencias temporales en los valores de activos y pasivos y sus bases fiscales a la fecha del estado de situación financiera. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporales deducibles, incluidas las pérdidas tributarias, en la medida que es probable que existan utilidades imponibles contra las cuales las diferencias temporales deducibles y el arrastre de créditos tributarios no utilizados y pérdidas tributarias no utilizadas puedan ser recuperadas.

El valor en libras de los activos por impuestos diferidos es revisado a la fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida que ya no es probable que existan suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que se use todo o parte del activo por impuesto diferido. El impuesto diferido relacionado con partidas registradas directamente en patrimonio es reconocido en patrimonio y no en el estado de resultados.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se presentan en forma neta en el estado de situación financiera.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se presentan en forma neta en el estado de situación financiera toda vez que exista un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios, y el impuesto diferido esté relacionado con la misma entidad tributaria y la misma autoridad tributaria

Los pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el periodo en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

2.7 Propiedad, planta, y equipo

La depreciación de estos activos comienza cuando los activos están listos para su uso en los términos planificados por la Administración. Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

| Nombre del Activo | Periodo Depreciación | Valor Residual | Método Depreciación |
|----------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Muebles y Enseres | 10 años | 10% | Lineal |
| Oficinas | 20 años | 5% | Lineal |
| Vehículos | 5 años | 20% | Lineal |
| Derecho sobre bienes | 20 años | 5% | Lineal |

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el importe en libras del activo, y es reconocida en resultados.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se activan e incrementan el valor de los mismos, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como gasto del periodo en que se incurren.

2.8 Activos Intangibles

Se reconoce el principio de que un activo es un recurso identificable y controlado por la entidad como resultado de sucesos pasados, y del cual la entidad espera obtener en el futuro beneficios económicos.

Un activo es identificable si es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo identificable o pasivo con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga la intención de llevar a cabo la separación; o si surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.

2.9 Beneficios empleados

El costo de los beneficios a empleados que califican como planes de beneficios definidos de acuerdo a la "NIC 19 Beneficios a Empleados", es determinado usando valuaciones actuariales. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros. Debido a la naturaleza de largo plazo de estos planes, tales estimaciones están sujetas a una cantidad significativa de incertidumbre.

Los beneficios definidos a empleados corresponden a jubilación patronal y desahucio, cuyo costo se determina mediante cálculo actuarial.

2.10 Participación a trabajadores

La compañía reconoce este beneficio que corresponde al 15% de las utilidades líquidas y son canceladas a los trabajadores de acuerdo a la legislación legal vigente.

2.11 Capital social y distribución de dividendos

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se genera la obligación respectiva en función de las políticas de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas.

2.12 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran a su valor histórico y se reconocen en el momento que suceden independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

2.13 Estado de flujo de efectivo

Empleando el método directo se consideran todos los flujos de efectivo empleados en actividades operacionales, de inversión y financiamiento con lo cual la se puede establecer de manera exacta el uso de los recursos.

LIPACE SA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2013

2.14 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

2.15 Compensación de transacciones y saldos

Las cuentas reflejadas en los estados financieros no se compensan salvo en algunos casos permitidos por alguna normativa.

2.16 Gestión del riesgo financiero

Los principales riesgos financieros a los que la Compañía está sujeta son: riesgo de crédito y riesgo de liquidez. Estos riesgos se producen principalmente por la incertidumbre de los mercados y ciertas políticas gubernamentales.

La gestión de riesgo está a cargo de la Gerencia Financiera y Gerencia General quienes coordinan conjuntamente con los demás áreas administrativas y operativas para el levantamiento de información y establecimiento de políticas y procedimientos, los cuales permiten identificar, evaluar y adoptar medidas correctivas para evitar que los riesgos afecten de manera negativa los flujos de fondos y con ello las actividades normales de la empresa permitiendo de igual manera que no se afecten los resultado económicos del período.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se produce cuando un cliente u otra contraparte no cumplen con sus obligaciones contractuales.

Los riesgos de crédito que enfrenta Lipace S.A. tienen relación directa con la composición de su cartera de cuentas por cobrar comerciales. No existen empresas que se consideren de alto riesgo por falta de cancelación de sus obligaciones.

La compañía maneja un reporte detallado de cartera por cliente por lo cual la gestión de cobro se realiza sin ningún inconveniente.

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera se encarga del análisis financiero y de la gestión de liquidez de la compañía a corto, mediano y largo plazo a través de la elaboración de presupuestos y flujos de efectivo proyectados.

La gerencia maneja el riesgo de liquidez y se encuentra protegida de la misma a través de alternativas de financiamiento como préstamos externos, préstamos de accionista, controlando periódicamente los flujos de efectivo de los activos financieros y cumpliendo con los flujos de efectivo establecidos considerando sus principales compromisos como son flujos operacionales, pago de impuestos, pago de préstamos entre otros.

Gestión de capital

La Gerencia Financiera evalúa periódicamente la posición financiera de la compañía mediante la elaboración de índices financieros, los cuales demuestran la capacidad de mantener el negocio en marcha y generar rendimientos para sus accionistas.

Los principales indicadores financieros de la compañía se presentan a continuación:

LIPACE SA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013

| | |
|----------------------------------|------|
| Índice de liquidez | 1.11 |
| Pasivos totales /Patrimonio | 0.78 |
| Deuda financiera/activos totales | 1.28 |

2.17 Estados financieros

Los estados financieros se componen: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo por el método Directo e Indirecto.

3. Caja - Bancos

- 3.1 El saldo al 31 de diciembre del año 2013 de la cuenta del Banco Pichincha No. 3045793804 es de USD 677,11. Esta cuenta es utilizada para la administración del flujo de fondos. Se mencionan los movimientos del actual ejercicio.

| Detalle | Parcial | Total |
|-----------------------|---------|-------------------|
| Cobro Clientes | | 220.784,25 |
| Total Ingresos | | 220.784,25 |

EGRESOS

| Detalle | Parcial | Total |
|--------------------------------------|------------|-------------------|
| Pago a Compañías Relacionadas | | 10.228,66 |
| Ilapac | 2.728,66 | |
| Arista | 4.000,00 | |
| Petrincom | 3.500,00 | |
| Otros Conceptos | | 209.878,48 |
| Pago Préstamo Exterior | 10.000,00 | |
| Sueldos, Beneficios Sociales | 10.463,77 | |
| Préstamo Socios | 5.148,00 | |
| Proveedores | 154.994,72 | |
| Servicios Bancarios | 655,25 | |
| Servicios de Rentas Internas | 17.446,55 | |
| Otros Impuestos | 11170,19 | |
| Varias compras y servicios | | |
| Total Egresos Bancarios | | 220.107,14 |

LIPACE SA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

SALDO

| DETALLES | Totales |
|--------------------------------------|----------------|
| (+) Saldo inicial | 0,00 |
| (+) Ingresos de fondos | 220.784,25 |
| (=) Total Ingresos de fondos del año | 220.784,25 |
| (-) Egresos de fondos | -220.107,14 |
| Saldo final | 677,11 |

- 3.2 El saldo al 31 de diciembre del año 2013 de la cuenta Royal Bank es de USD 14.340,00. Se mencionan los movimientos del actual ejercicio

INGRESOS

| Detalle | Parcial | Total |
|---------------------------------|----------------|-----------------|
| Devolución préstamo relacionada | | 3.500,00 |
| Total Ingresos | | 3.500,00 |

SALDO

| DETALLES | Totales |
|--------------------------------------|------------------|
| (+) Saldo inicial | 10.840,00 |
| (+) Ingresos de fondos | 3.500,00 |
| (=) Total Ingresos de fondos del año | 14.340,00 |
| (-) Egresos de fondos | |
| Saldo final | 14.340,00 |

El saldo de Bancos al 31 de diciembre de 2013 es de USD 15.017,11.

4. Cuentas por Cobrar Clientes

El saldo de USD 57.855,56 corresponde a los valores recaudados por cobros a clientes. El movimiento contable del ejercicio 2013 se detalla a continuación.

LIPACE SA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

| Descripción | Totales (USD) |
|--|-------------------|
| (+) Saldo inicial 1 de enero de 2013 | 71.551,19 |
| Ventas Año 2013: | |
| (+) Valor Factura | 208.614,50 |
| (+) IVA 12% | 25.033,74 |
| (+) Valor Factura 0% | 106.848,48 |
| Reembolso de gasto | 2.527,06 |
| Cuentas por cobrar generado por facturación | 414.574,97 |
| (-) Retención del IVA | 15.369,48 |
| (-) Retención del Impuesto a la Renta | 13.917,20 |
| Total Cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2013 | 385.288,29 |
| (-) Recuperación de cartera Según Ingresos Bancos | |
| Banco Pichincha # 3045793804 | 220.784,25 |
| Cruza con Deuda por Pagar Ing Carlos Román | 106.848,48 |
| (=) Saldo final al 31 de diciembre de 2013 | 67.666,56 |

5. Crédito Tributario (Impuesto Renta)

El valor de USD 17.177,71 corresponde a las retenciones a la renta efectuadas por clientes. Este saldo será utilizado en la declaración del Impuesto a la Renta del año 2013 a presentarse en el mes de abril del año 2014. El detalle de cada cuenta contable se presenta a continuación.

| Descripción | Años | | Total |
|--|-----------------|------------------|------------------|
| | 2012 | 2013 | |
| 8% Retención en Servicios | 3.260,51 | 12.993,20 | 16.253,71 |
| 2% Retención en Compras | | 924,00 | 924,00 |
| Saldo final 31 de diciembre de 2013 | 3.260,51 | 13.917,20 | 17.177,71 |

Anticipo calculado

A partir del año 2011, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

La empresa no genero Anticipo de Impuesto a la Renta para el ejercicio 2013

LIPACE SA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

6. Crédito Tributario IVA

El valor de USD 42.166,29 corresponde al saldo por Crédito Tributario sobre compras nacionales y adquisición de activos fijos, considerando el factor de proporcionalidad de acuerdo con las ventas del periodo a declararse.

Por lo tanto el contribuyente LIPACE S.A. incremento su crédito tributario debido a que su Iva generado por compras es mayor que su Iva generado por ventas, además se acumulo el valor por retenciones de Iva realizados por clientes.

CREDITO TRIBUTARIO IVA

| DETALLE | Valor Factura | IVA 12% |
|--|---------------|-----------|
| Adquisiciones | 103.809,50 | 12.457,14 |
| Activos Fijos | 84.300,33 | 10.116,04 |
| Importaciones bienes | 0,00 | 0,00 |
| Total IVA Compras | 188.109,83 | 22.573,18 |
| Crédito Tributario Factor Proporcionalidad | | 21.308,12 |
| Saldo Inicial al 1 de enero de 2013 | | 29.257,43 |
| Suman Crédito Tributario IVA | | 50.565,55 |

IMPUESTO POR PAGAR IVA

| DETALLE | Valor Neto | IVA 12% |
|---|------------|-----------|
| Ventas tarifa 12% | 208.614,50 | 25.033,74 |
| Total Impuesto IVA por pagar | | 25.033,74 |
| (=) Saldo Crédito Tributario | | 25.531,81 |
| Retenciones de IVA clientes | | 15.369,47 |
| Diferencia IVA factor Proporcionalidad | | 1.265,01 |
| Crédito Tributario IVA al 31 de diciembre de 2013 | | 42.166,29 |

7. Otras Cuentas por Cobrar

El saldo de USD 213.573,08 corresponde a cuentas por cobrar a empresas relacionadas, proveedores y socios. Los saldos pendientes se van a recuperar en el año siguiente, especialmente el valor del año anterior entregado a Ilapec.

El detalle del ejercicio 2013 se detalla a continuación.

LIPACE SA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013

| Descripción | Relacionadas | | | Socios | | Saldo final |
|---|-----------------|------------------|---------------|----------------------|---------------------|-------------------|
| | Arista | Ilapac | Proveedores | Ing. Carlos Román Ch | Ing. Carlos Román L | |
| (+) Saldo Inicial | | 15.392,98 | 9.300,00 | | | 24.692,98 |
| (+) Transacciones | 4.000,00 | 2.728,66 | 32.234,34 | 185.703,44 | 5.148,00 | 229.814,44 |
| (-) Cancelaciones | | | 40.934,34 | | | 40.934,34 |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2013 | 4.000,00 | 18.121,64 | 600,00 | 185.703,44 | 5.148,00 | 213.573,08 |

| | | | | | | |
|--|--|-----------|--|--|--|-----------|
| Saldos Iniciales sin recuperación | | 15.392,98 | | | | 15.392,98 |
|--|--|-----------|--|--|--|-----------|

8. Propiedad, Planta y Equipo

El valor del activo neto al 31 de diciembre de 2013 de la Propiedad, Planta y Equipo de Lipace S.A. es de USD 1.051.645,88

El detalle de los movimientos realizados se presenta a continuación.

| PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO | VALOR COMPRA | |
|---|---------------------|---------------------|
| | 2013 | 2012 |
| Muebles y Enseres Rincón del Valle | 27.754,00 | 5.585,00 |
| Muebles y Enseres Shirys Century | 31.009,10 | |
| Instalaciones Oficina Shirys Century | 79.936,30 | |
| Oficina Edificio Shirys Century | 654.457,05 | 631.622,00 |
| Terrano Rincón del Valle | | 106.848,48 |
| Oficinas Edificio Athos | 127.708,08 | 127.708,08 |
| Oficinas Edificio Argentum | 196.436,54 | 196.436,54 |
| Muebles y enseres Argentum | 54.740,88 | 56.658,43 |
| Vehículos RAV 4x4 | 35.705,36 | 36.925,36 |
| Total Propiedad, Planta y Equipo | 1.207.747,31 | 1.161.781,89 |
| Depreciación Acumulada | 2013 | 2012 |
| Edificio Shirys Century | 31.001,54 | 1.561,75 |
| Oficinas Edificio Argentum | 49.952,44 | 41.310,87 |
| Oficinas Edificio Athos | 12.866,94 | 62.894,72 |
| Vehículos RAV 4x4 | 28.564,29 | 28.530,84 |
| Muebles y enseres | 33.716,22 | 22.870,88 |
| Total Depreciación Acumulada | 156.101,43 | 157.169,06 |
| Valor en Libros Activos | 1.051.645,88 | 1.004.612,83 |

El movimiento del rubro durante el año es el siguiente

LIPACE SA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013

| Detalle | Parcial | Subtotal | Total |
|---|-------------|-------------|---------------------|
| Saldo Inicial al 1 de enero de 2013 | | | 1.004.612,83 |
| Movimientos 2013 | | | |
| Adiciones de Período | | | 157.831,46 |
| Adquisiciones | | 134.996,41 | |
| Muebles y Ens. Rincón del Valle | 23.054,00 | | |
| Muebles y Enseres Shirys Century | 32.006,11 | | |
| Instalaciones Oficina Shirys Century | 79.936,30 | | |
| Ajuste en valor del activo | | 22.835,05 | |
| Oficina Edificio Shirys Century | 22.835,05 | | |
| Disminución on Cuentas de Activos | | | -111.866,04 |
| Reclasificaciones | | -5.017,58 | |
| Muebles y Enseres Rincón del Valle | | | |
| Con cargo a Gasto mantenimiento | -885,00 | | |
| Muebles y Enseres Shirys Century | | | |
| Con cargo a Gasto mantenimiento | -997,01 | | |
| Muebles y enseres Argentum | | | |
| Con cargo a Gasto mantenimiento | -1.915,55 | | |
| Vehículos RAV 4x4 | | | |
| Con cargo a Gasto mantenimiento | -1.220,00 | | |
| Ventas | | -106.848,48 | |
| Terreno Rincón del Valle | -106.848,48 | | |
| Depreciación Acumulada del período | | | 1.067,63 |
| Gasto Depreciación | | 59.774,52 | |
| Dep. Acum. Efecto a Resultados Acumulados | | -57.658,84 | |
| Gasto Mantenimiento | | -1.048,05 | |
| Saldo al 31 de diciembre de 2013 | | | 1.051.645,88 |

Para el cálculo de las depreciaciones mensuales se tomaron en cuenta los siguientes porcentajes.

| Nombre del Activo | Período Depreciación | Valor Residual | Método Depreciación |
|-------------------|----------------------|----------------|---------------------|
| Muebles y Enseres | 10 años | 10% | Lineal |
| Oficinas | 20 años | 5% | Lineal |
| Vehículos | 5 años | 20% | Lineal |

9. Otros Activos

Corresponde a la valoración de una bodega no existente en planos, sin embargo fue otorgada a LIPACE SA. Esta bodega está en funcionamiento y es utilizada por la empresa. Se empleo el criterio de la NIC 38 Activos Intangibles.

El valor de este activo es de USD 10.000,00. La depreciación calculada para el período 2013 es de USD 115,82. En base al Reglamento de Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno se considero una vida útil de 20 años y un valor residual del 5%.

LIPACE SA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

10. Proveedores por Pagar

Corresponde a los registros de créditos por compra de bienes y servicios de proveedores nacionales y extranjeros a corto plazo de 30 a 60 días. El valor pendiente de pago al 31 de diciembre de 2013 es de USD 18.251,68

| Transacciones | |
|----------------------------------|-------------|
| Saldo Inicial al 1 de enero 2013 | 45.601,99 |
| Compras | 164.169,63 |
| Suman Proveedores | 209.771,62 |
| Pagos a proveedores | -191.519,94 |
| Saldo 31 de diciembre de 2013 | 18.251,68 |

11. Otras Cuentas por Pagar

El saldo de USD 287.746,70 corresponde a cuentas por pagar a empresas relacionadas, garantía arriendo y otros. Los saldos pendientes se van a cancelar en el año siguiente.

El detalle del ejercicio 2013 se detalla a continuación.

| Descripción | Relacionadas | | | | Otros | Total |
|--|--------------|----------------|-----------|-------------------|----------|------------|
| | Patrotech | Ilapec | Petrincom | Garantía Arriendo | | |
| (+) Saldo Inicial | | | | | 1.090,97 | 1.090,97 |
| (+) Transacciones | 26.821,96 | (1) 263.175,77 | 3.500,00 | 4.658,00 | | 300.155,73 |
| (-) Cancelaciones | 10.000,00 | | 3.500,00 | | | 13.500,00 |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2013 | 16.821,96 | 263.175,77 | 0,00 | 4.658,00 | 1.090,97 | 287.746,70 |

NOTA ADICIONAL:

- (1) Los USD 263.175,77 es el valor a cancelar a Ilapec por la adquisición del bien inmueble en el Edificio Shirys Century. Posteriormente Ilapec cede los derechos del bien a Lipace.

12. Obligaciones con empleados

Dentro de este rubro se encuentran todos los valores pendientes de pago por Obligaciones Directas con los empleados y las Obligaciones con el IESS al 31 de diciembre del año 2013. El detalle de tales rubros se detalla a continuación.

LIPACE SA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

| | 2013 | 2012 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| 15% Participación Utilidades | 7.220,43 | 5.196,65 |
| Décimo Tercero | 251,67 | |
| Décimo Cuarto | 79,50 | |
| Sueldos por Pagar | 2.737,51 | 68,06 |
| Obligaciones con el IESS | 1.435,30 | 79,64 |
| Otras Cuentas por Pagar Empleados | | 15.802,72 |
| Total Beneficios Acumulados | 11.724,41 | 21.147,07 |

13. Obligaciones Tributarias

El saldo de USD 10,593.01 corresponde a las retenciones en la fuente e Iva del mes de diciembre efectuadas a proveedores, las cuales se cancelan a la autoridad tributaria en el mes de enero.

Adicionalmente en esta cuenta se contabiliza en impuesto a la renta del ejercicio 2013 a cancelarse en abril de 2014.

| | |
|---|------------------|
| Retenciones Iva proveedores diciembre | 713,83 |
| Retenciones Renta a proveedores diciembre | 1.408,53 |
| (=) Suma retenciones por pagar | 2.122,36 |
| <u>Impuesto a la Renta 22% año 2013</u> | <u>8.470,65</u> |
| (=) Saldo Final al 31 diciembre 2013 | 10.593,01 |

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios el siguiente:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Durante el año 2013, la Compañía no generó un anticipo de impuesto a la renta debido a que las efectuadas por clientes son mayores al anticipo calculado.

14. Préstamos del Exterior

El valor de USD 718.297,26 corresponde al valor de Capital más intereses de los dos préstamos a favor de Lipace S.A. El detalle se presenta a continuación.

- Préstamo adquirido el 20 de noviembre de 2012 a Royal Bank of Canadá por USD 350.000,00, la renovación del período 2013 generó un interés de USD 9.080,56 a

LIPACE SA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

una tasa de interés anual del 2.00%.

- Préstamo adquirido el 13 de septiembre a Royal Bank of Canadá por USD 350.000,00, la renovación del período 2013 generó un interés de USD 9.216,67 a una tasa de interés anual del 2,00%.

Los intereses serán pagados en el año 2014.

15. Cuentas por Pagar Accionistas

El valor de USD 50.200,00 corresponde a valores pendientes de cancelar por concepto de Dividendos años anteriores y Préstamos de accionistas a favor de la compañía.

En el año 2013 se cancelo casi en su totalidad el préstamo que entrego el accionista Ing. Carlos Román L.

Están pendientes por distribuir dividendos de años anteriores.

| Descripción | Dividendos Accionistas | Carlos Román | Total |
|--|------------------------|--------------|-------------|
| (+) Saldo Inicial | 49.500,00 | 297.072,18 | 346.572,18 |
| (+) Transacciones | | 84.435,78 | 84.435,78 |
| (-) Cancelaciones | | -380.807,96 | -380.807,96 |
| Saldo final al 31 de diciembre de 2013 | 49.500,00 | 700,00 | 50.200,00 |

16. Patrimonio de los Accionistas

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías estipulen una 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.

El valor por Reserva Legal es de USD 2.500,00 que corresponde al 50% del capital social de la compañía.

En el año 2013 se realizó la reclasificación de cuentas de activos fijos y su correspondiente depreciación acumulada por USD 57.658,84 como se indica en la Nota. No. 9 referente a Propiedad, Planta y Equipo.

17. Ingresos del período

La Compañía mantiene la política de reconocer como ingresos de la operación lo facturado en el ejercicio hasta la fecha de cierre del respectivo período. Esta facturación ha sido determinada sobre la base de los bienes y/o servicios efectivamente prestados y/o elaborados, valorizados a las tarifas vigentes. En el ejercicio económico 2013 las actividades comerciales realizadas y declaradas son las siguientes:

LIPACE SA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

| Reconocimiento de Ingresos | | Formulario 104 |
|----------------------------------|---|-------------------|
| Ventas Locales tarifa 12% | | |
| | Valor Bruto- Notas de Crédito Ventas Servicios | 208.614,50 |
| (1) | Valor Bruto- Notas de Crédito Venta Activos fijos | 106.848,48 |
| | Totales | 315.462,98 |
| | Reembolso Gastos | 2.211,54 |
| | Total Ventas | 317.674,52 |

Nota adicional:

- (1) Este valor se reporto al SRI, no a nivel contable ya que el efecto en el resultado del ejercicio es nulo. El terreno propiedad de Lipace se vendió a su valor en libros.

18. Costo y Gastos

Los costos vinculados con los servicios prestados así como los gastos administrativos se reconocen en la cuenta de resultados en el momento en que se incurren. Los costos y gastos en relación al años inmediato anterior 2012 tuvieron un incremento de USD 85.239,11. Los Importes de Costos y Gastos realizados durante el año 2013 se detallan a continuación:

| Costos | AÑO | | Diferencia |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| | 2013 | 2012 | |
| Alcuotas | 14.424,05 | 6.138,65 | 8.285,40 |
| Servicios Varios | 38.637,60 | 11.564,58 | 27.073,02 |
| Mantenimientos | 7.232,52 | 5.304,38 | 1.928,14 |
| Servicios Básicos | 7.693,30 | 3.672,93 | 4.020,37 |
| Seguros | 2.074,53 | 1.537,35 | 537,18 |
| Impuestos Municipales | 12.298,33 | 11.031,27 | 1.267,06 |
| Honorarios | 39.864,87 | 79.255,57 | -39.390,70 |
| Total Costo | 122.225,20 | 118.504,73 | 41.844,11 |
| Gastos | | | |
| Gastos de Personal | 15.649,92 | 4.045,78 | 11.604,14 |
| Depreciaciones/Amortizaciones | 59.774,52 | 27.983,66 | 31.790,86 |
| Total Gastos | 75.424,44 | 32.029,44 | 43.395,00 |
| Total Costos y Gastos | 197.649,64 | 150.534,17 | 85.239,11 |

LIPACE SA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

19. Transacciones con partes relacionadas

A continuación se resumen las principales transacciones con Compañías Relacionadas.

Operaciones de activo con partes relacionadas locales

| <u>Descripción</u> | <u>2013</u> |
|--------------------|------------------|
| Préstamos | |
| Aristaworks | 4.000,00 |
| Petrotech | 2.728,86 |
| Petrincom | 3.500,00 |
| Total | 10.228,66 |

Operaciones de pasivo con partes relacionadas locales

| <u>Descripción</u> | <u>2013</u> |
|--------------------|-----------------|
| Préstamos | |
| Petrincom | 3.500,00 |
| Total | 3.500,00 |

Operaciones de ingreso con partes relacionadas locales

| <u>Descripción</u> | <u>2013</u> |
|--------------------|-------------------|
| Ventas | |
| Ozalnamor | 55.703,81 |
| Petrincom | 46.940,42 |
| Petrotech | 82.536,89 |
| Rompartners | 14.000,00 |
| Total | 199.181,12 |

LIPACE SA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

Operaciones de egreso con partes relacionadas locales

| Descripción | 2013 |
|--------------------|------------------|
| Gastos | |
| Artista | 11.834,12 |
| Petrotech | 219,25 |
| Total | 12.053,37 |

20. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2013 y la fecha de preparación de estos estados financieros (marzo 31 de 2014) no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados.