



## 1. Información general

LIPACE S.A. es una compañía radicada en el país, creada el 09 de septiembre de 2002, inscrito en el registro mercantil el 11 de octubre de 2002. Su domicilio está ubicado en la Av. De los Shyrís E9-38 y Bélgica Edificio Shyrís Century piso 13 oficinas 13-A.

La empresa LIPACE S.A. tiene como actividad principal actividades de acondicionamiento, urbanización y venta de terrenos.

### 1.1 Descripción del negocio

## 2. Bases de elaboración

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la *Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias (dólares) de Estados Unidos de América, que es la moneda de presentación del grupo la moneda funcional de la compañía.

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. Las políticas contables más importantes de la compañía.

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

### 2.1 Conformación de Capital

La ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías transfieran a reserva legal un porcentaje no menor a 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 sujeto a distribución, excepto para aumentos de capital o para cubrir pérdidas de las operaciones.

SOCIOS - ACCIONISTAS	CAPITAL INICIAL	%	AUMENTO DE CAPITAL	CAPITAL TOTAL	NÚMERO DE PARTICIPACIONES	%
ROMAN LAZO CARLOS EDUARDO	4.950,00	99,00%	0,00	4.950,00	4950	99,00%
ROMAN LAZO FANNY CARMITA	50,00	1,00%	0,00	50,00	50	1,00%
<b>SUMAN</b>	<b>5.000,00</b>	<b>100%</b>	<b>0,00</b>	<b>5.000,00</b>	<b>5000</b>	<b>100%</b>

## 3. Políticas contables

### *Bases de preparación de los estados financieros*

LIPACE, ha preparado los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados, y con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) para PYMES, hasta el año terminado al 31 de diciembre del 2012, se estableció como período de transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) para PYMES hasta el año terminado al 31 de diciembre del 2011.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**Período Contable**

Los estados financieros cubren los siguientes períodos, Estado de Situación Financiera y Estado de Cambios en el Patrimonio terminados al 31 de diciembre del 2012, Estado de Resultados Integral y Estado de Flujo de Efectivos terminados al 31 de diciembre del 2012.

**Reconocimiento de Ingreso de actividades ordinarias**

El ingreso de actividades ordinarias, se reconoce cuando se entregan los bienes y se presta el servicio, los cuales fueron aceptados por el cliente. El ingreso de actividades ordinarias se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno del Ecuador.

**Efecto implementación de las NIIF's**

La elaboración de los estados financieros de acuerdo con las NEC, involucra la elaboración de estimaciones contables terminado al 31 de diciembre del 2010. Sin embargo, en la medida en que fue practicable, la entidad ha corregido de forma retroactiva errores de períodos anteriores, determinados en activos y pasivos, los mismos que fueron formulados el 1 de enero del 2011.

En la valuación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2011, así como en la revelación de activos y pasivos, ha requerido de modificaciones en la presentación y valorización de las normas aplicadas hasta el 31 de diciembre del 2011.

Los cambios realizados por implementación de NIIFs se contabilizaron el 01 de enero de 2012.

**3. Revalorización Propiedad planta y equipo.**

LIPACE, de acuerdo a lo establecido en Sección 35, transición a las NIIF's para Pymes opto por la medición a su valor razonable o precio de mercado, utilizando tal valor como el costo atribuido en tal fecha.

**Bienes Inmuebles**

PRECIO DE COMPRA	PRECIO DE COMPRA	VALOR RESIDUAL	% VIDA UTIL	VIDA UTIL AÑOS
Oficinas Edificio Shirys Century	631,622.00	31,581.10	5%	20
Terreno Rincón del Valle	106,848.48	5,342.42	5%	20
Oficinas Edificio Athos	127,708.08	6,385.40	5%	20
Oficinas Edificio Argentum	196,436.54	9,821.83	5%	20
<b>Total</b>	<b>1,062,615.10</b>	<b>72,581.50</b>		

**Bienes Muebles**

PRECIO DE COMPRA	PRECIO DE COMPRA	VALOR RESIDUAL	% VIDA UTIL	VIDA UTIL AÑOS
Muebles y Enseres Rincón del Valle	5,585.00	558.50	10%	10
Muebles y Enseres Edif. Argentum	56,656.43	5,665.64	10%	10
<b>Total</b>	<b>62,241.43</b>	<b>6,224.14</b>		

**Vehículos**

PRECIO DE COMPRA	PRECIO DE COMPRA	VALOR RESIDUAL	% VIDA UTIL	VIDA UTIL AÑOS
Vehículo Rav 4X4	36,925.36	7,385.07	20%	5
<b>Total</b>	<b>36,925.36</b>	<b>7,385.07</b>		



### ***Reconciliación del Patrimonio***

La compañía hasta el 31 de diciembre de 2010, preservaba como Patrimonio el resultado del valor residual entre los activos y sus pasivos e incluía las inversiones realizadas por los propietarios, las adiciones a esas inversiones ganadas mediante las operaciones rentables y retenidas y los resultados de las operaciones no rentables y de las distribuciones a los propietarios. La adopción de NIIF's para Pymes ocasionó cambios en el patrimonio, lo cual demandó la conciliación del mismo.

### ***Impuestos diferidos***

Según las NIIF's para Pymes no requiere de la entidad que adopta por primera vez las NIIF reconozca, activos por impuestos diferido ni pasivos por impuestos diferidos relacionados con diferencias entre la base fiscal y el importe en libros de cualesquiera activos o pasivo, sin embargo constan en la información contenida en Balances.

### ***Impuesto a las ganancias***

El gasto por impuestos a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar.

El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año.

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que incrementen la ganancia fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia fiscal de los periodos en los que la gerencia espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

Sin embargo no existe pronunciamiento alguno por parte del Servicio de Rentas Internas sobre el tratamiento de impuestos Diferidos.

### ***Activos intangibles***

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



#### ***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 tienen intereses.

#### ***Provisión para obligaciones por garantías***

Todos los bienes de la compañía están garantizados por defectos de fabricación por un periodo de un año. Los bienes se reparan o sustituyen por decisión de la compañía. Cuando se reconoce un ingreso de actividades ordinarias, se realiza una provisión por el costo estimado de la obligación por garantía.

### **3.1 Revelaciones de las estimaciones y los supuestos que la gerencia haya realizado al aplicar las políticas contables de la entidad.**

La aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de estimaciones y supuestos que afectarán los montos a reportar de activos y pasivos a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el periodo de reporte.

La administración de la compañía, desarrollo políticas, estimaciones que tienen un efecto significativo sobre las cifras presentadas en los estados financieros bajo NIIF, los cambios en los supuestos y estimaciones podrían tener un impacto significativo en los estados financieros bajo NIIF.

### **4. Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación**

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad de la administración de LIPACE S.A.

La preparación de los estados financieros en conformidad con las Normas Internacionales de Información financiera demanda el uso de ciertas estimaciones, estas 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 2012, sin embargo, cabe anotar que estas estimaciones son vulnerables a posibles acontecimientos futuros, que obligarán a su revisión y posible modificación.

### **Pagos por largos periodos de servicio**

La gerencia considera que los supuestos hechos al preparar los estados financieros son correctos, por lo tanto, presentan razonablemente la situación financiera y el rendimiento de la entidad de acuerdo con la NIIF para las PYMES.

### **5. Restricción al pago de dividendos**

Según los términos de los acuerdos sobre préstamos y sobregiros bancarios, no pueden pagarse dividendos en la medida en que reduzcan el saldo de las ganancias acumuladas por debajo de la suma de los saldos pendientes de los préstamos y sobregiros bancarios.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**6. 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 bienes o servicios efectivamente vendidos o prestados, valorizados en tarifas vigentes en el correspondiente periodo en que se ha vendido el bien. En el ejercicio económico 2012 las actividades comerciales realizadas y declaradas son las siguientes:

VENTAS	AÑOS	
	2012	2011
Ingreso por Arrendo de Bienes Inmuebles	137,450.00	57,500.00
Ingreso por Alquiler de Vehículos	47,700.00	45,500.00
<b>Total</b>	<b>185,150.00</b>	<b>103,200.00</b>

**7. Costos financieros**

No aplica

**8. Ganancia antes de impuestos**

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

CONCILIACION TRIBUTARIA	AÑOS	
	2012	2011
Ingresos Totales	185,178.52	107,798.27
(-) Costos Totales	150,534.17	86,201.84
<b>(=) Utilidad Contable</b>	<b>34,644.35</b>	<b>21,596.43</b>
(-) 15% participación laboral	5,196.65	0.00
<b>(=) Utilidad Antes de Impuestos</b>	<b>29,447.70</b>	<b>21,596.43</b>
(-) Ingresos Exentos 100%	0.00	0.00
(-) 100% dividendos exentos	0.00	0.00
(+) Gastos no deducibles	9,767.49	905.25
(+) 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 pérdidas ejercicios anteriores	0.00	0.00
<b>(=) Utilidad gravable o base imponible</b>	<b>39,215.19</b>	<b>22,501.68</b>

**9. Gasto por Impuestos a las ganancias**

CONCILIACION TRIBUTARIA	AÑOS	
	2012	2011
<b>(=) Utilidad gravable o base imponible</b>	<b>39,215.19</b>	<b>22,501.68</b>
Impuesto a la renta causado	9,019.49	5,400.40
(-) Impuesto retenidos y anticipos pagados	-12,280.00	-5,384.00
<b>(=) Impuesto a la renta por pagar/Saldo a favor contribuyente</b>	<b>-3,260.51</b>	<b>16.40</b>

El impuesto a las ganancias se calcula al 23% para el año 2012 y 24% para el año 2011 sobre el valor de la utilidad gravable, con lo cual los valores a pagar son para el año 2012 corresponde a USD 3,260.51 como crédito tributario y para el año 2011 la empresa un pago efectuado por USD 16.40

Según la legislación fiscal del Ecuador, algunos gastos como Gastos de IVA, Gastos no deducibles inherentes al manejo operativo del negocio, Impuestos a la salida de divisas, y los intereses por prestamos en el extranjero que no fueron certificados en el Banco Central del Ecuador para ser considerados como gastos deducibles, los costos financieros no deducibles serán considerados para el año 2013, en razón a políticas y procedimientos emanados de las entidades financieras externas, que hasta el cierre al 31 de diciembre del 2012, no reporta ni debita valores por intereses financieros.

**10. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

En los contratos de arrendamiento se estipulo una tasa de interés por mora, además durante los periodos 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, las facturas emitidas son canceladas. Estas partidas se registran a su costo histórico, no genera intereses pero se provisiona por cuentas incobrables o deterioro.

Los valores razonables de deudores por ventas y otras cuentas por cobrar corresponden a los mismos valores comerciales.

DETALLES	AÑOS	
	2012	2011
<b>CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES</b>		
Cuentas por Cobrar Comerciales	71,551.19	13,728.00
<b>OTRAS CUENTAS POR COBRAR</b>		
ILAPEC	15,392.98	
Marcelo Maldonado	9,300.00	5,031.91
Gentyper		564.00
Rigrant		2,945.20
Gardner		195.00
Anticipo Proveedores		500.00
Yolanda Quintero		5,000.00
Otras cuentas por cobrar		6,800.00
<b>Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar</b>	<b>98,244.17</b>	<b>34,564.11</b>



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**11. Cuentas comerciales por pagar**

El importe de cuentas comerciales por pagar al 31 de diciembre de 2012, corresponde a las transacciones referentes al giro ordinario del negocio es decir gastos, objetivos a la operación neta del negocio.

Detalle	2012	2011
Proveedores por Pagar	45,601.99	7,150.00
(=) Saldo Cuentas por pagar	45,601.99	7,150.00

**12. Sobregiros y préstamos bancarios**

Se encuentran registrados bajo pasivos financieros, incluyendo los préstamos, se valorizan inicialmente por el monto de efectivo recibido, netos de los costos de transacción. Los otros pasivos financieros son posteriormente valorizados al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva, reconociendo los gastos por intereses sobre la base de la rentabilidad efectiva.

Durante todo el período correspondiente. La tasa de interés efectiva que corresponde a la tasa que descuenta exactamente los flujos futuros de efectivo estimados por pagar durante la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea apropiado, un período menor cuando el pasivo asociado tenga una opción de prepago que se estime será ejercido. La Sociedad da de baja los pasivos financieros únicamente cuando las obligaciones son canceladas, anuladas o expiran.

El monto del préstamo recibido corresponde a US\$ 700.0000,00, importe conformado de la siguiente manera, Royal Bank of Canadá, asignado el trece de septiembre del 2012, por un valor de 350.000,00 USD, y el veinte de septiembre del 2012, por un valor de 350.000,00.

Detalle	2012	2011	Total Créditos
Préstamos Bancarios totalmente exigibles	700.000,00	700.000,00	700.000,00
Intereses por préstamos bancarios	0,00	0,00	0,00
(-) Pagos de Prestamos	0,00	0,00	0,00
(=) Saldo al 31 de Diciembre del 2012	700.000,00	0,00	700.000,00

**13. Patrimonio**

Los instrumentos de patrimonio emitidos se registran al monto de la contraprestación recibida. Actualmente se tiene emisión de acciones de serie única.

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías de economía mixta 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.

Los cambios que se presentaron en la cuenta de Patrimonio se deben por Adopción de NIIF en el año 2012.

#### **14. Capital en acciones**

Los saldos al 31 de diciembre de 2012 y 2011 del valor del Capital es de USD 5.000,00 que comprenden 5.000 acciones ordinarias con un valor nominal de 1,00 dólar.

#### **15. Estado de flujo de efectivo**

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

- **Actividades de operación:** Son las actividades que constituyen la principal fuente de Ingresos actividades ordinarias de la entidad, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación
- **Actividades de inversión:** Son las actividades de adquisición y disposición de activos a largo plazo, así como de otras inversiones no incluidas en el efectivo y los equivalentes al efectivo.
- **Actividades de financiación:** Son las actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los capitales propios y de los préstamos tomados por parte de entidad.

**Administración y alta dirección-** Los miembros de la Alta Administración y demás personas que asumen la gestión de LIPACE S.A, incluyendo a la Gerencia General, así como los accionistas o las personas naturales o jurídicas a las que representan, no han participado al 31 de diciembre de 2012, en transacciones Inhabituales y / o relevantes de la Sociedad.

#### **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.

#### **16. Transacciones entre partes relacionadas**

Las transacciones realizadas entre parte relacionadas se reportaron al organismos de control pertinente (Servicio de Rentas Internas).

#### **Conclusiones**

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

La administración de la empresa ha advertido que es una ventaja competitiva la doble decisión de:

- Cambios estructurales de los procesos administrativos financieros y
- Aplicación de las normas contables nacionales, e Internacionales de Información financiera.

Determinación que permitirá un registro y control de alta calidad de los sucesos económicos y la emisión de estados financieros que den cuenta de la responsabilidad de gestión sobre los recursos propios y confiados por terceros.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

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

El requerimiento de información financiera que permita mitigar riesgos de tipo operativo o financiero exige que esta sea emitida con otros criterios valorativos y de clasificación que se apegue a la acostumbrada visión objetiva, prudente y basada en el costo histórico. En síntesis, se puede afirmar que las diferencias se justifican por el objetivo de las NIIF de servir a los usuarios para tomar decisiones respecto al futuro.

Flujos de efectivo de la entidad que será útil para la toma de decisiones económicas de una amplia gama de usuarios que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

**Logros:**

1. Se realizó una reestructuración organizacional con el propósito de cumplir los principios de reconocimiento y medición de la información contable, tributaria y financiera, suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de la entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.
2. Se estableció los conceptos y principios básicos subyacentes a los estados financieros. Una jurisdicción puede ser capaz de reducir la "doble carga de información". Se realizó una reestructuración organizacional conjuntamente con la identificación de sus sucesos económicos, con el doble propósito de:
  - Suministrar información sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo, y
  - Reducir la doble carga de información.
3. Se actualizó la conformación de un plan de cuentas basado en el principio de presentación que permitirá cumplir con las características cualitativas, criterios de reconocimiento y medición de los elementos de los estados financieros.
4. La reorganización de los centros de costos (productivos, administrativos y de apoyo) y la automatización integral de los sucesos económicos permitirá el cumplimiento de las características cualitativas y cuantitativas, así mismo la emisión de información financiera sistémica e integral.
5. El uso de normas internacionales en los estados financieros con propósito de información general y en otra información financiera.

Otra información financiera comprende la información, suministrada fuera de los estados financieros, que ayuda en la interpretación de un conjunto completo de estados financieros o mejora la capacidad sobre la situación financiera, el rendimiento y los flujos de efectivo de una entidad, que sea útil para esos usuarios al tomar decisiones económicas.



**Deberán hacerse las revelaciones que se mencionan a continuación:**

**Revelación 1**

La entidad ha revelado la información que permitirá a los usuarios de los estados financieros evaluar la importancia que los instrumentos financieros tienen para su posición y desempeño financieros.

**Revelación 2:**

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

**Revelación 3:**

**Colateral (garantía)**

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

**Declaración de Responsabilidad**

Los presentes 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 LIPACE S.A. de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, y aprobados por su Directorio en su sesión, y según los requerimientos de opciones informadas por la Superintendencia de Compañías.

Estos estados financieros exponen fielmente la situación los resultados de las operaciones, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo de la compañía LIPACE S.A. por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012

En sesión de Directorio celebrada en marzo de 2013, los Directores Presidente y Gerente General de LIPACE 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 2012, comparativos con el año 2010, las notas respectivas y análisis razonado y hechos relevantes.

Lcda. Lorena I. Román Ch.  
**GERENTE GENERAL  
LIPACE S.A.**

Lcdo. César A. Sánchez O.  
**CONTADOR GENERAL  
LIPACE S.A.**