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, las oficinas están ubicado en la Av. De los Shyris E9-38 y Bélgica Edificio Shyris Century piso 13 oficinas 13-A.

La empresa LIPACE S.A. se dedica a la actividad inmobiliaria, al desarrollo de proyectos de fraccionamiento, lotización y urbanización de predios urbanos.

Bases de Elaboración

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 LIPACE S.A., de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF's) para PYMES y según los requerimientos de la Superintendencia de Compañías

Políticas Contables

Costos por préstamos

Los costos por préstamos se reconocen en el resultado del periodo en el que se incurren. La compañía los registra como gastos no deducibles ya que no fueron presentados ante el Banco Central del Ecuador, y no se los puede considerar como parte de su gasto operativo.

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 las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Porcentajes depreciación Propiedad, Planta y Equipo

(I) Inmuebles (excepto terrenos), naves, aeronaves, barcazas y similares	5.00%
(II) Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10.00%
(III) Vehículos, equipos de transporte y equipo caminero móvil	20.00%
(IV) Equipos de cómputo y software	33.33%

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, para determinar si existen indicios de que tales activos hayan 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 (o grupo de activos relacionados) 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 (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo en años anteriores. 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 tienen intereses.

Fuentes clave de la incertidumbre en la estimación

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración de LIPACE S.A. La preparación de los presentes estados financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera requieren el uso de estimaciones y supuestos las 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 2014, 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 LIPACE 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 2014.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Efectivo y Equivalente de efectivo

Comparativo de Efectivo y sus Equivalentes
Al cierre 31 de diciembre del 2014

Efectivo - Equivalentes de efectivo	AÑOS		VARIACION
	2014	2013	
Royal Bank of Canada (Usa)	163,980.57	14,340.00	149,640.57
Banco de Pichincha (local)	40,700.32	677.11	40,023.21
(=) Saldo efectivo y equivalentes de efectivo	**204,680.89**	**15,017.11**	**189,663.78**

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 2014 las actividades comerciales realizadas y declaradas son las siguientes:

Comparativo de Ventas
Del 01 al 31 de Diciembre 2014

VENTAS	AÑOS		VARIACION
	2014	2013	
Ingreso por arriendos	127,547.29	162,414.58	(34,867.29)
Ingresos por alquiler vehiculos	24,000.00	46,200.00	(22,200.00)
Utilidad en Venta de Activos	57,153.22	-	57,153.22
Otros Ingresos	20,171.42	2,526.92	17,644.50
Total	**228,871.93**	**211,141.50**	**17,730.43**

Ganancia antes de impuestos

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

Del 01 al 31 de Diciembre 2014

Detalle	AÑOS	
	2014	2013
Ingresos Totales	228,871.93	211,141.50
(-) Costos Totales	182,954.37	197,649.64
(=) Utilidad Contable	**45,917.56**	**13,491.86**
(-) 15% participación laboral	6,887.63	2,023.78
(=) Utilidad Antes de impuestos	**39,029.93**	**11,468.08**
(-) Ingresos Exentos 100%	0.00	0.00
(+) Gastos no deducibles	22,288.53	27,034.89
(+) 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	**61,318.46**	**38,502.97**

Impuestos a las ganancias

Comparativo de Impuesto a la Renta y liquidacion de anticipo

Del 01 al 31 de Diciembre 2014

CONCILIACION TRIBUTARIA	AÑOS	
	2014	2013
(=) Utilidad gravable o base imponible	**61,318.46**	**38,502.97**
Impuesto a la renta causado	13,490.06	8,470.65
(-) Impuesto retenidos y anticipos pagados	19,507.89	17,177.71
(=) Saldo a Favor de Lipace S.A.	**6,017.83**	**8,707.06**

El impuesto a las ganancias se calcula al 22% de la utilidad gravable para el año.

Al cierre del periodo 2014, el impuesto causado es de USD. 13,490.06, tomando como base la utilidad gravable de USD 61,318.46 en el ámbito tributario la disminución en la liquidación del importe se presenta al considerar pagos efectuados por adelantado aplicables en el impuesto por pagar para el 2014, tanto los pagos previos e impuestos retenidos corresponden a un alcance del impuesto.

Para el año 2014 las retenciones efectuadas por clientes ascienden a USD. 19.507,89. No existe pagos por anticipo de impuesto a la renta.

Activos Financieros.-

Deudores comerciales

En los contratos de prestación de servicios no se estipula una tasa de interés por mora. El reconocimiento de las cuentas por cobrar incluye deudas comerciales por el importe de la factura. Se provisiona por reserva deterioro de activos financieros en los casos en los que sean necesarios.

Comparativo cuentas por cobrar

Del 01 al 31 de Diciembre 2014

Detalle	2014	2013
(+) Saldo inicial	57,655.56	71,551.19
(+) Ventas del año	151,547.29	208,614.58
(+) Ingresos por Servicios y Varios	77,324.64	2,526.92
(+) 12% IVA	20,590.20	25,299.18
(=) Total Cuentas por cobrar	**307,117.69**	**307,991.87**
(+) Retenciones de IVA 12%	11,579.15	15,369.48
(+) Retenciones de impuesto a la renta	10,800.83	13,917.20
(-) Total Retenciones	22,379.98	29,286.68
(=) Cuentas por cobrar	**284,737.71**	**278,705.19**
(-) Recuperación cuentas por cobrar en el año	237,300.53	221,049.63
(=) Saldo cuentas por cobrar del año	**47,437.18**	**57,655.56**

Comparativo Otras Cuentas por Cobrar

Del 01 al 31 de Diciembre 2014

DETALLES	AÑOS		
	2014	2013	Variación
Ilapec S.A	0.00	18,121.64	-18,121.64
Aristaworks S.A	4,000.00	4,000.00	0.00
Ing. Carlos E. Roman Chiriboga	5,148.00	5,148.00	0.00
Ing. Carlos E. Roman Lazo	21,645.03	185,703.44	-164,058.41
Total relacionadas	**30,793.03**	**212,973.08**	**-182,180.05**
Dr. Marcelo Maldonado	0.00	0.00	0.00
Sánchez Orbe Auditores	800.00	600.00	200.00
German Lopez	100.00	0.00	100.00
Total No relacionadas	**900.00**	**600.00**	**300.00**
Suman Otras Cuentas por Cobrar	**31,693.03**	**213,573.08**	**-181,880.05**

Activos por impuestos corrientes.-

Comparativo Credito Tributario compensatorios IVA

Del 01 al 31 de Diciembre 2014

Detalle	Años	
	2014	2013
Saldo inicial	42,166.29	29,257.43
IVA en compras de Activos Fijos	0.00	12,360.29
Crédito Tributario por retención IVA	11,579.15	15,369.48
IVA Compras de Bienes y Servicios	4,499.68	10,212.89
IVA Importaciones	0.00	0.00
Suman Crédito Tributario por retención ventas:	**58,245.12**	**67,200.09**
Compensación del Crédito tributario en el año	20,590.19	25,033.80
Ajuste a realizarse	0.00	0.00
Notas de crédito	0.00	0.00
Saldo final del Crédito Tributario	**37,654.93**	**42,166.29**

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.

Vida útil económica de activos - La vida útil de los bienes de propiedad y equipo que son utilizados para propósitos del cálculo de la depreciación es determinada en base a estudios técnicos preparados por especialistas internos y externos.

Durante el año 2014, la empresa efectuó la venta de las oficinas ubicadas en República del Salvador y Portugal en el Edificio Athos.

Del 01 al 31 de Diciembre 2014

Propiedad y equipos	Costo Activos		Variacion
	Año 2014	Año 2013	
Muebles y enseres Shyris Century	31,009.10	31,009.10	0.00
Instalac. Y oficinas Shyris Century	79,936.30	79,936.30	0.00
Muebles y enseres Rincon del Valle	27,754.00	27,754.00	0.00
Oficina Edificio Shyris Century	654,457.05	654,457.05	0.00
Oficina Edif. Athos	0.00	127,708.08	-127,708.08
Oficina Edif. Argentum	196,436.54	196,436.54	0.00
Muebles y Enseres Argentum	54,740.88	54,740.88	0.00
Vehiculos Rav. 4x4	35,705.36	35,705.36	0.00
(=) Total Activos Revaluados y No Revaluados	**1,080,039.23**	**1,207,747.31**	**-127,708.08**
(-) Depreciación Acumulada	201,061.55	156,101.43	44,960.12
(=) Valor Neto de Activos Revaluados y No Revaluados	**878,977.68**	**1,051,645.88**	**-82,747.96**

Comparativo Derechos sobre bienes

Del 01 al 31 de Diciembre 2014

Propiedad y equipos	Costo Activos	
	Año 2014	Año 2013
Derecho sobre bienes	10,000.00	10,000.00
(=) Total Activos Revaluados y No Revaluados	**10,000.00**	**10,000.00**
(-) Amortizacion Acumulada	590.80	115.82
(=) Valor Neto de Activos Revaluados y No Revaluados	**9,409.20**	**9,884.18**

Cuentas comerciales por pagar

El importe de cuentas comerciales por pagar al 31 de diciembre de 2014 por USD 20,749.51 corresponde a transacciones referentes al giro ordinario del negocio es decir gastos objetivos a la operación neta del negocio.

Comparativo Cuentas por pagar proveedores

Del 01 al 31 de Diciembre 2014

Detalle	2014	2013
Saldo Inicial al final del periodo	18,251.68	45,601.99
Adquisición de bienes y servicios	49,491.73	164,169.63
(+) 12% IVA como crédito tributario	4,499.68	22,533.18
(=) Compras Totales de bienes y servicios	**72,243.09**	**232,304.80**
(-) Retenciones Impuesto a la renta	1,088.50	4,641.11
(-) Retenciones al Valor Agregado	1,005.08	9,690.92
(-) Pago de proveedores en el período	49,400.00	199,721.09
(=) Saldo Cuentas por pagar	**20,749.51**	**18,251.68**

Préstamos Bancarios

Por otra parte los créditos correspondientes a préstamos del exterior suman un total del USD. 700.000,00.

Del 01 al 31 de Diciembre 2014

Detalle	2014	2013
Préstamos Bancarios totalmente exigibles (exterior)	700,000.00	700,000.00
Intereses por préstamos bancarios	0.00	18,297.26
(-) Pagos de Prestamos	0.00	0.00
(=) Saldo al 31 de Diciembre del 2014	**700,000.00**	**718,297.26**

Propiedades de Inversión

Inversión Soderlen S.A.

Al 31 de diciembre del 2014 se mantiene una inversión en la compañía SODERLEN S.A. por USD 107,457.08. LIPACE S.A. mantiene acciones en dicha compañía.

Patrimonio

El capital de la Compañía se conforma de la siguiente manera

Conformacion de Capital - Accionistas - Participaciones

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%
	5.000,00	**100%**	**0,00**	**5.000,00**	**5000**	**100%**

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 es de USD 2.500,00

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 ordinarios es la facturación por actividades inmobiliarias, desarrollo de proyectos de fraccionamiento, lotización y urbanización de predios urbanos.

- **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 LIPACE S.A., incluyendo a la Gerencia General, no han participado al 31 de diciembre de 2014, en transacciones inhabituales y / o relevantes de la Sociedad.

LIPACE S.A., es administrada por el Gerente General que permanece por un período de 2 años con posibilidad de ser reelegido.

Contingencias:

En opinión de los asesores legales de la Sociedad y de su Administración, no existen contingentes que implicaran 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)
LIPACE S.A. no ha comprometido activos fijos como colateral (garantía) por pasivos o pasivos contingentes.

Revelación 3:
Los elementos de ingresos, gastos, ganancias o pérdidas de LIPACE S.A. son presentados bajo criterios de valor razonable y no presentan inconsistencias que afecten la materialidad significativa de los estados financieros a su cierre.

Declaración de Responsabilidad

En sesión de Junta General de Accionistas celebrada el 30 de Marzo del 2015, los accionistas, 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 2014, comparativos con el año 2013, las notas respectivas, análisis razonado y hechos relevantes.

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

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