

# LEIMAGENCORP S.A.



Calle Alejandro Andrade Coello,  
Cda. Unión y Progreso Mz.B  
V.3  
Teléfonos: 5127552  
E-mail: [sci@servicontsa.com](mailto:sci@servicontsa.com)  
[carlos@servicontsa.com](mailto:carlos@servicontsa.com)  
Guayaquil - Ecuador

## **CONTENIDO**

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Principales políticas contables y notas a los estados financieros

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de:  
**LEIMAGENCORP S.A.**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

1. Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de LEIMAGENCORP S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En nuestra opinión, los estados financieros separados antes mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de LEIMAGENCORP S.A. al 31 de diciembre del 2016, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Bases para nuestra opinión**

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independiente de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA). Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido nos proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

#### **Otra información**

4. No existe otra información que sean reportadas conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la compañía; por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Estos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros consolidados de Leimagencorp S.A. y Subsidiaria, los cuales se presentan por separado.

### **Responsabilidades de la Administración y del Gobierno Corporativo sobre los estados financieros**

5. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
7. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.
9. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.



Calle Alejandro Andrade Coello,  
Cda. Unión y Progreso Mz.B  
V.3  
Teléfonos: 5127552  
E-mail: [scl@servicontsa.com](mailto:scl@servicontsa.com)  
[carlos@servicontsa.com](mailto:carlos@servicontsa.com)  
Guayaquil - Ecuador

### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

10. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

*Servicios de Contabilidad e Impuestos SCI S.A.*

Servicios de Contabilidad e Impuestos SCI S.A.  
No. de Registro Superintendencia de  
Compañías, Valores y Seguros: SC-RNAE-1042  
Guayaquil, 10 de Marzo del 2017

C.P.A. Carlos Muñoz Barzallo  
Socio

### **Apéndice al Informe de los Auditores Independientes**

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos una actitud de evaluación continua profesional durante toda la auditoría.

Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre una presentación razonable obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración, con el Directorio, y Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes.
- También proporcionamos a los encargados de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.
- A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

**LEIMAGENCORP S.A.**  
**Estados de Situación Financiera**  
**Expresados en dólares**

Diciembre 31,	Notas	2016	2015
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	30.285	800
Otras cuentas por cobrar relacionadas	12	8.542	-
Activos por impuesto corriente	6	294.430	248.563
<b>Total activos corrientes</b>		<b>333.258</b>	<b>249.363</b>
<b>Activos no corrientes:</b>			
Inversiones no corrientes	7	40.832.927	40.832.927
Otros activos financieros no corrientes	8	2.258.142	1.857.610
Activos por impuestos diferidos	6	14.768	14.768
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>43.105.837</b>	<b>42.705.305</b>
<b>Total de activos</b>		<b>43.439.094</b>	<b>42.954.669</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes:</b>			
Cuentas por pagar compañías relacionadas	12	878.789	341.685
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	9	652	51.536
Pasivos por impuesto corriente	6	4.233	6.026
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>883.674</b>	<b>399.247</b>
<b>Total de pasivos</b>		<b>883.674</b>	<b>399.247</b>
<b>Patrimonio:</b>			
Capital social	10	40.833.726	40.833.726
Resultados acumulados	11	1.721.694	1.721.694
<b>Total patrimonio neto</b>		<b>42.555.420</b>	<b>42.555.421</b>
<b>Total pasivo más patrimonio neto</b>		<b>43.439.094</b>	<b>42.954.669</b>

  
 Morice Estefano Dassum Aivas  
 Representante Legal

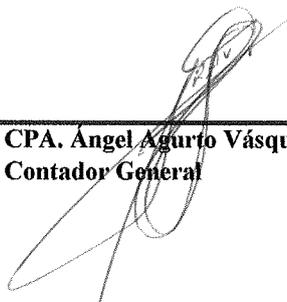
  
 CPA. Angel Agurto Vásquez  
 Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y  
 notas a los estados financieros.

**LEIMAGENCORP S.A.**  
**Estados de Resultados Integrales**  
**Expresados en dólares**

Años terminados en diciembre 31,	Notas	2016	2015
Ingresos de actividades ordinarias	13	-	135.000
<b>Utilidad bruta</b>		-	<b>135.000</b>
Otros ingresos	14	-	100.245
<b>Gastos de operacionales</b>			
Gastos de administración	15	-	(207.914)
<b>Utilidad en operación</b>		-	<b>27.331</b>
<b>Gastos financieros</b>			
Gastos financieros	15	-	(70)
<b>Utilidad antes de impuesto a la renta</b>		-	<b>27.261</b>
<b><u>Impuesto a la Renta</u></b>			
Impuesto a la renta corriente		-	-
Impuesto a la renta diferido		-	14.768
<b>Resultado integral del año</b>		-	<b>42.029</b>

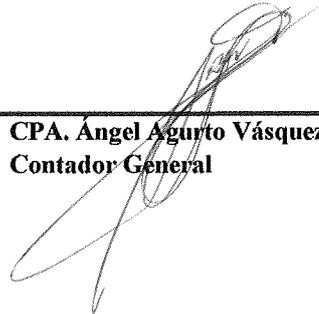
  
 Morice Estefano Dassum Aivas  
 Representante Legal

  
 CPA. Angel Agurto Vásquez  
 Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas y  
 notas a los estados financieros.

**LEIMAGENCORP S.A.****Estados de Cambios en el Patrimonio Neto****(Expresados en dólares)**

<b>Diciembre 31,</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Capital social</b>		
Saldo inicial	40.833.726	800
Aumento de capital	-	40.832.926
<b>Saldo final</b>	<b>40.833.726</b>	<b>40.833.726</b>
<b>Aporte para Futuras Capitalizaciones</b>		
Saldo inicial	-	40.832.927
Transferencia aumento de capital	-	(40.832.926)
Reclasificación a deuda con accionistas	-	(1)
<b>Saldo final</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultados acumulados</b>		
Saldo inicial	1.721.694	1.679.665
Resultado integral del año	-	42.029
<b>Saldo final</b>	<b>1.721.694</b>	<b>1.721.694</b>
<b>Saldo final resultados acumulados</b>	<b>1.721.694</b>	<b>1.721.694</b>
<b>Total patrimonio neto</b>	<b>42.555.420</b>	<b>42.555.421</b>

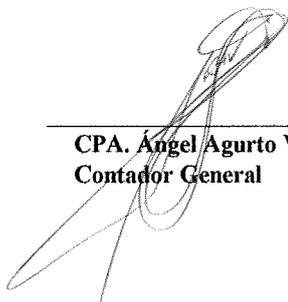
  
\_\_\_\_\_  
**Morice Estefano Dassum Aivas**  
**Representante Legal**  
\_\_\_\_\_  
**CPA. Angel Aguirto Vásquez**  
**Contador General****Ver políticas de contabilidad significativas y  
notas a los estados financieros.**

**LEIMAGENCORP S.A.****Estados de Flujos de Efectivo****(Expresados en dólares)**

<b>Años terminados en diciembre 31,</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Flujos de efectivo por las actividades de operación:</b>		
Efectivo recibido de clientes	-	135.264
Dividendos recibidos	-	99.981
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(251.312)	(252.139)
Otras entradas y salidas de efectivo	(56.202)	(24.318)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>(307.515)</b>	<b>(41.212)</b>
Efectivo recibido de compañías relacionadas	337.000	-
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>337.000</b>	<b>-</b>
Disminución (incremento) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	29.485	(41.212)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	800	42.012
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año</b>	<b>30.285</b>	<b>800</b>



Morice Estefano Dassum Aivas  
Representante Legal



CPA. Ángel Agurto Vásquez  
Contador General

Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.

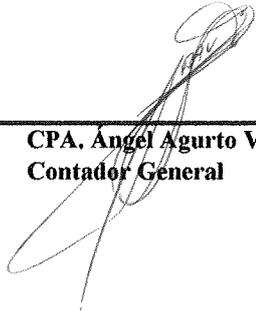
**LEIMAGENCORP S.A.**

**Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto  
utilizado en las actividades de operación**

**(Expresadas en dólares)**

<b>Años terminados en diciembre 31,</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>Resultado integral total</b>	-	42.029
<b>Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:</b>		
Efecto de impuestos diferidos	-	(14.768)
<b>Cambios en activos y pasivos operativos:</b>		
Incremento en activos por impuestos corrientes	(45.867)	(69.821)
Incremento otros activos financieros	(400.532)	(365.597)
Incremento en proveedores, empleados y otros	149.219	391.194
Disminución en otros pasivos	(1.793)	(24.249)
<b>Efectivo neto utilizado en las actividades de operación</b>	<b>(307.515)</b>	<b>(41.212)</b>

  
Morice Estefano Dassum Aivas  
Representante Legal

  
CPA. Ángel Agurto Vásquez  
Contador General

**Ver políticas de contabilidad significativas  
y notas a los estados financieros.**

## **1. OPERACIONES**

La Compañía fue constituida según escritura pública del 18 de enero del 2013 e inscrita en registro mercantil el 1 de febrero del mismo año bajo el nombre de Leimagencorp S.A. en la ciudad de Guayaquil, Ecuador.

Su principal objeto social es el alquiler y explotación de bienes inmuebles y, en general, toda clase de actos comerciales e industriales permitidos por la Ley, que tengan relación con el objeto social de la compañía.

### Composición accionaria:

Las acciones de LEIMAGENCORP S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

<b>Nombre del Accionista</b>	<b>Pais</b>	<b>Acciones</b>	<b>%</b>
DOLAGUD S.A.	Ecuador	40.833,725	99,99%
Dassum Aivas Morice Estefano	Ecuador	1	0,01%
<b>Total</b>		<b>40.833,726</b>	<b>100%</b>

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no cuenta con trabajadores, en relación de dependencia. La información contenida en estos estados financieros y en sus notas es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

## **2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD**

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de LEIMAGENCORP S.A., han sido preparados íntegramente y sin reservas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

### **2.2 Pronunciamientos contables y su aplicación**

- a. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

a. Las siguientes Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 “Presentación de estados financieros”- Iniciativa información a revelar.	01-Ene-2016
NIC 19 “Beneficios a los empleados”- Tasa de descuento: tema del mercado regional. (*)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados”- El Método de la Participación en los Estados Financieros Separados. (*)	01-Ene-2016
NIC 34 Información Financiera intermedia-La divulgación de información en otros lugares en el informe financiero intermedio. (*)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización. (*)	01-Ene-2016
NIC 41 “Agricultura” y NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo”- Plantas productoras. (*)	01-Ene-2016
NIIF 5 “Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas”- Cambios en los métodos de disposición. (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 “Instrumentos financieros”- Revelaciones contratos de prestación de servicios y aplicabilidad de las modificaciones de la NIIF 7. (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” - Entidades de Inversión: Aplicación de la Excepción de Consolidación.	01-Ene-2016
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos”- Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas. (*)	01-Ene-2016
<u>Revisiones post-implementación</u>	
NIIF 3 Combinaciones de negocios	Completado junio de 2015
NIIF 8 Segmentos de operación	Completado julio de 2013

### **NIC 1 “Presentación de estados financieros”**

Esta enmienda, realizó inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información a presentar en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre política contables.

### **NIC 10 “Estados Financieros Consolidados” y NIC 28 “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”**

Esta enmienda clarifica la aplicación de la excepción de consolidación para Compañías de inversión y sus subsidiarias. Adicionalmente, aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 con los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o a la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto.

En diciembre del 2015, el IASB aplazó la fecha de vigencia de esta modificación de forma indefinida, en espera del resultado de su proyecto de investigación sobre el método de puesta en equivalencia.

*(\*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

### **2.3 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

### **2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

### **2.5 Efectivo**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

### **2.6 Otras cuentas por cobrar**

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

## 2.7 Inversiones en subsidiarias

Se registra la inversión realizada en una entidad dependiente sobre la cual la compañía tiene el poder para dirigir las políticas financieras y de operación, generalmente su participación es superior a la mitad de los derechos de voto.

## 2.8 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

Son obligaciones de pago de bienes o servicios en favor proveedores comerciales relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas.

## 2.9 Impuestos

Activos por impuestos corrientes.- Se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- Se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.

Impuesto a la renta.- Se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a la renta corriente.- Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

## 2.10 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

## 2.11 Estado de flujos de efectivo

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

## **2.12 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

## **2.13 Cambios en políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

# **3. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

## **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprende a los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

### **(a) Riesgos de mercado**

#### **Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo**

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

### **(b) Riesgo de crédito**

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados (Nota 6), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, entre otras.

### **(c) Riesgo de liquidez**

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

### **3.2 Administración del riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

### **3.3 Riesgo de Inflación**

La información relacionada con el porcentaje de variación de los índices de precios al consumidor, preparada por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el ejercicio económico del 2016 y 2015, fueron 1,12% y 3,38% respectivamente.

### **3.4 Estimación de valor razonable**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico el cual está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

- ✓ Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la Compañía puede acceder a la fecha de medición (nivel 1).
- ✓ Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 en que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- ✓ Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

## **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

mLa Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. La estimación y supuesto efectuado por la Administración se presenta a continuación:

**(a) Valor razonable de activos y pasivos**

En ciertos casos los activos y pasivos deben ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

**5. EFECTIVO**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31 de Diciembre del 2016</b>	<b>31 de Diciembre del 2015</b>
<b>Efectivo</b>		
<b>Caja General</b>		
Cajas Chicas	800	800
<b>Total Caja General</b>	<b>800</b>	<b>800</b>
<b>Bancos Nacionales</b>		
Banco Internacional S.A.	29,485	-
<b>Total Bancos Nacionales</b>	<b>29,485</b>	<b>-</b>
<b>Total de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>30,285</b>	<b>800</b>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 representan valores en efectivo en caja y valores disponibles en una cuenta corriente en el Banco Internacional S.A, el cual no tiene ninguna restricción para su utilización inmediata.

**6. IMPUESTOS**

**6.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<b>31 de Diciembre del 2016</b>	<b>31 de Diciembre del 2015</b>
<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>		
Iva en adquisiciones de bienes y servicios	272,290	226,423
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	10,800	10,800
Retenciones en la fuente de IVA	11,340	11,340
<b>Total Activos por Impuestos Corrientes (1)</b>	<b>294,430</b>	<b>248,563</b>
<b>Pasivos por Impuestos Corrientes</b>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	3,848	5,828
Retenciones en la fuente de IVA	385	198
<b>Total Pasivos por Impuestos Corrientes (2)</b>	<b>4,233</b>	<b>6,026</b>
<b>Total Activos (Pasivos) por Impuestos Corrientes, Neto</b>	<b>290,197</b>	<b>242,537</b>

- (1) Corresponden al registro de IVA por adquisiciones de bienes y servicios, retenciones en la fuente del IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta que no fueron compensadas al cierre de los periodos 2016 y 2015.
- (2) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de retenciones en la fuente de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta al cierre del periodo 2016 y 2015.

## 6.2 Saldos por impuestos diferidos

Un resumen de estas cuentas, fué como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
<b>Diferencias Temporarias Deducibles</b>		
Saldos al principio del año	14.768	-
Amortizacion de Pérdidas Tributarias 2015	-	14.768
<b>Saldo al Final del año activos por impuesto diferido</b>	<b>14.768</b>	<b>14.768</b>

## 7. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Corresponde a la participación accionaria que la compañía, mantiene en Urbanizadora Malaga S.A., por el valor de US\$ 40,832.927 correspondiente al 99.98% del capital social.

## 8. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
<b>Activos financieros no corrientes</b>		
Estudio de factibilidad San Patricio	2.258.142	1.857.610
<b>Total activos financieros no corrientes</b>	<b>2.258.142</b>	<b>1.857.610</b>

- (1) Corresponden a la acumulación de costos relacionados principalmente por los estudios pre operacionales y de anteproyecto inmobiliario denominado "San Patricio", que se encuentra ubicado en la Parroquia Cumbayá de la ciudad de Quito.

**9. PROVEEDORES COMERCIALES NO RELACIONADOS**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
<b>Proveedores comerciales no relacionados</b>		
Proveedores locales (1)	636	51.521
<b>Total proveedores comerciales no relacionados</b>	<b>636</b>	<b>51.521</b>

(1) Corresponden a los valores pendientes de pago a proveedores locales por la adquisición de bienes y servicios los cuales serán canceladas dentro del período corriente.

**10. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2016 está constituido por 40,833.726 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectivamente con un valor nominal de US\$1 cada una.

**11. RESULTADOS ACUMULADOS**

**Utilidades acumuladas**

Al 31 de diciembre del 2016 las utilidades retenidas ascienden a US\$1,721.694, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la compañía.

**12. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas, fué como sigue:

	Relación	Transacción	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
<b><u>Otras cuentas por cobrar relacionadas</u></b>				
Dolagud S.A.	Otros	Préstamo	3.030	-
Productor S.A.	Otros	Préstamo	137	-
Urbanizadora Málaga S.A.	Accionista	Préstamo	5.375	-
			<b>8.542</b>	-
<b><u>Cuentas por pagar proveedores relacionados</u></b>				
Dosmilcorp S.A.	Proveedor	Comercial	541.789	341.685
			<b>541.789</b>	<b>341.685</b>
<b><u>Otras cuentas por pagar relacionadas</u></b>				
Dosmilcorp S.A.	Otros	Préstamo	337.000	-
			<b>337.000</b>	-

**13. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que:  
i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan

suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

**14. PAGO DE IMPUESTO A LA RENTA POR LA ENAJENACIÓN DE ACCIONES, PARTICIPACIONES Y OTROS DERECHOS REPRESENTATIVOS DE CAPITAL**

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

**15. SANCIONES**

**De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**De otras autoridades administrativas**

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015.

**16. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (10 de marzo de 2017), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

**17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.