

LEIMAGENCORP S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

1.1. Bases de preparación de estados financieros.

Los presentes estados financieros 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 del 2015 y 2014.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

1.2. Cambios en políticas contables y desgloses

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones, han sido o no adoptadas en estos estados financieros.

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

<u>Normas</u>	<u>Fecha de aplicación obligatoria</u>
NIIF 14 "Cuentas regulatorias diferidas" (Emitida en enero 2014)	01-Ene-2016
NIIF 9 "Instrumentos financieros" (Emitida en julio 2014)	01-Ene-2016
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes" (Emitida en mayo 2014)	01-Ene-2018
NIIF 16 – "Arrendamientos" (Emitida en enero 2016)	1 de Enero de 2019

b. Las siguientes son Enmiendas Contables estarán vigentes a partir del año 2016:

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 "Presentación de estados financieros" (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 12 "Impuesto a las ganancias" (Emitida en enero de 2015)	01-Ene-2017
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 38 "Activos intangibles" (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 "Propiedad, planta y equipo" y NIC 41 "Agricultura" (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016
NIC 27 "Estados financieros separados" (Emitida en agosto de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 10 – "Estados financieros consolidados" y NIC 28 – "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" (Emitida en septiembre de 2014)	Por definir IASB
NIIF 11 "Acuerdos conjuntos" (Emitida en mayo de 2014)	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" (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016

c. Las siguientes son Mejoras a las Normas estarán vigentes a partir del año 2016:

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 – "Activos no Corrientes Mantenedidos para la Venta y Operaciones Discontinuas" (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016
NIIF 7 - "Instrumentos Financieros: Información a Revelar" (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 19 – "Beneficios a los Empleados" (Emitida en septiembre de 2014)	01-Ene-2016

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014

Aplicación
obligatoria a
partir de

NIC 34 – “Información Financiera Intermedia”
(Emitida en septiembre de 2014)

01-Ene-2016

La Administración de la Compañía, considera que la adopción de las normas, enmiendas e interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

1.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en los estados financieros de la Compañía y sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda principal y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

1.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo a los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días.

En el estado situación financiera los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en los “pasivos corrientes”.

1.5. Activos Financieros

Los activos financieros se reconocen en los estados financieros cuando se produce su adquisición y se registran inicialmente a su valor razonable, incluyendo en general, los costos asociados a dicha adquisición.

Los activos financieros se clasifican de la siguiente forma:

- **Activos financieros a valor razonable con cambio en resultados**

Corresponden a aquellos adquiridos con el objetivo de beneficiarse a corto plazo de las variaciones que experimentan en sus precios o con las diferencias existentes entre sus precios de compra y venta.

- **Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento**

Corresponden a aquellos activos cuyos cobros son de monto fijo o determinable y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.

- **Activos financieros disponibles para la venta**

Se incluyen aquellos valores adquiridos que no se mantienen con propósito de negociación y que no son calificados como inversión al vencimiento.

1.6. Inversiones en subsidiaria

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.

En los estados financieros separados, esta inversión se mide al costo de adquisición. La Matriz considerará a una Subsidiaria a partir de la fecha en que se asume el control y la excluirá en la fecha en que cesa el mismo.

1.7. Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

1.8. Proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras obligaciones corrientes corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como obligaciones patronales.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se

reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y, posteriormente, a su costo amortizado, considerando costo financiero y deterioro de valor.

1.9. Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones.

1.10. Impuestos

Activos por impuestos corrientes – Representa retenciones en la fuente del impuesto a la renta y crédito tributario generado por el impuesto al valor agregado – IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios, los cuales serán compensados con las cuentas por pagar que se generen por dichos conceptos ó mediante resolución de reclamos presentados por la Compañía ante la autoridad tributaria.

Pasivos por impuestos corrientes. - Representan 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.

Impuesto a la renta. - El gasto por impuesto a la renta lo representa el impuesto a la renta por pagar corriente.

1.10.1 impuesto a la renta – De conformidad con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, establece que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa del 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicara sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicara la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al servicio de rentas internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción del 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y

todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva así como la para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incrementó de empleo. El aumento de capital se perfeccionara con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre de ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

1.11. Capital social.

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto así: La Compañía Dolagud S.A. con 40.833.726 acciones y el Sr. Dassum Aivas Morice Estefano con 1 acción.

1.12. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando el resultado de una transacción que involucra los productos que vende la Compañía se puede estimar con fiabilidad; ingresos ordinarios asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de realización de la transacción, al final del periodo de presentación de los estados financieros.

El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas las condiciones siguientes requisitos:

- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad;
- Es probable que los beneficios económicos asociados con la transacción fluyan a la empresa;
- El grado de realización de la transacción, al final del periodo de referencia puede ser medido con fiabilidad, y
- Los costos incurridos por la transacción y los costos para completarla, puedan ser valorados con fiabilidad.

1.13. Gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

1.14. 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.

1.15. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

2. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

(a) Provisión para cuentas incobrables

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

(b) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

(c) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe 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.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>31 de Diciembre del 2015</u>	<u>31 de Diciembre del 2014</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Caja General		
Caja Chica	800	800
Total Caja General	<u>800</u>	<u>800</u>
Bancos Nacionales		
Banco Internacional S.A.	-	41.212
Total Bancos Nacionales	<u>-</u>	<u>41.212</u>
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	<u>800</u>	<u>42.012</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representan valores en efectivo en caja y valores disponibles en una cuenta corriente en el Banco Internacional S.A. el cual no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

4. IMPUESTOS CORRIENTES

4.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>31 de Diciembre del 2015</u>	<u>31 de Diciembre del 2014</u>
Activos por Impuestos Corrientes		
Crédito tributario IVA en adquisiciones	226.423	178.742
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	10.800	-
Retenciones en la fuente de IVA	11.340	-
Total Activos por Impuestos Corrientes (1)	<u>248.563</u>	<u>178.742</u>
Pasivos por Impuestos Corrientes		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	5.828	30.011
Retenciones en la fuente de IVA	198	264
Total Pasivos por Impuestos Corrientes (2)	<u>6.026</u>	<u>30.275</u>
Total Activos (Pasivos) por Impuestos Corrientes, Neto	<u>242.537</u>	<u>148.467</u>

- (1) Corresponden al registro en compras de IVA por adquisiciones de bienes y servicios, retenciones en la fuente de impuesto a la renta y retenciones en la fuente de IVA que no fueron compensadas al cierre de los periodos 2015 y 2014.
- (2) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de retenciones en la fuente de impuesto a la renta y retenciones de IVA pendientes de pago al cierre de los periodos 2015 y 2014.

4.2. Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente.-

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
Utilidad antes de Impuesto a la renta	27.262	1.679.665
Más (menos) partidas de Conciliación:		
(-) Dividendos exentos	(99.981)	(1.679.681)
(+) Gastos No Deducibles	5.592	16
Pérdida (Utilidad) Gravable	(67.127)	-
Impuesto a la renta causado 22%	-	-
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio	(10.800)	-
Anticipo de Impuesto a la renta pagado	-	-
Crédito tributario a favor de la empresa	(10.800)	-

De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

A partir del año 2010, se debe de 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos

establecidos en disposiciones tributarias.

La compañía se encuentra exenta del pago del anticipo de impuesto a la renta por haberse constituido en el año 2013 y estará sujeta al pago del mismo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía no determinó base imponible para el cálculo del impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2015.

4.3 Saldo de impuestos diferidos

Los movimientos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>31 de diciembre de 2015</u>	<u>31 de diciembre de 2014</u>
Diferencias Temporarias Deducibles		
Saldo al inicio del año	-	-
Registro de impuesto diferido por amortización de pérdidas tributarias 2015	14.768	-
Saldo al final del año	<u>14.768</u>	<u>-</u>

5. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Corresponde a la participación accionaria que la compañía, mantiene en la Compañía Urbanizadora Malaga S.A., por el valor de US\$ 40,832,927 correspondiente al 99,98% del capital social.

6. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>31 de Diciembre del 2015</u>	<u>31 de Diciembre del 2014</u>
Activos Financieros No Corrientes		
Estudio de Factibilidad San Patricio (1)	1.857.610	1.492.013
Total Activos Financieros No Corrientes	<u>1.857.610</u>	<u>1.492.013</u>

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

7. CUENTAS POR PAGAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Corresponde a la cuenta por pagar a la compañía relacionada Dosmilcorp S.A. por el valor de US\$ 341,685 por los servicios de estudios preoperacionales y de anteproyecto inmobiliario denominado "San Patricio" que se encuentra ubicado en la parroquia Cumbayá de la ciudad de Quito.

8. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRA CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar		
Proveedores locales (1)	51.536	2.027
Total proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	51.536	2.027

(1) Corresponden principalmente a cuentas por pagar a proveedores locales de bienes y servicios y que serán cancelados dentro del período corriente.

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el capital suscrito consiste en 40,833.726 acciones de un valor nominal de US\$1.00 cada una.

10. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de resultados acumulados asciende a US\$ 1,721.694 y US\$ 1,679.665 respectivamente, se encuentran a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros. El saldo al 31 de diciembre del 2015, incluye la utilidad del año terminado en esa fecha cuya distribución será puesta a consideración de la Junta General de Accionistas en su próxima reunión ordinaria.

11. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años Terminados en,	
	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
Ingresos de actividades ordinarias		
Arriendos	135.000	-
Total de ingresos de actividades ordinarias	135.000	-

Corresponde a ingresos por servicios de alquiler que de acuerdo a acta de junta general de accionistas de la compañía Urbanizadora Málaga S.A. autoriza a la compañía Leimagencorp S.A. para que administre el bien inmueble de propiedad de Urbanizadora Málaga S.A., así como también, a suscribir cualquier tipo de contratos o convenios con terceros para el cumplimiento de esta resolución .

12. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años Terminados en,	
		31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
Otros ingresos			
Dividendos	(1)	99.981	1.679.681
Ingresos no operacionales		264	-
Total otros ingresos		100.245	1.679.681

(1) Corresponden a los dividendos recibidos de parte Urbanizadora Málaga S.A., donde la compañía mantiene inversiones.

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2015	31 de Diciembre del 2014
Gastos operacionales y financieros		
Gastos administrativos	207.914	-
Gastos financieros	69	16
Total gastos operacionales y financieros	207.984	16

CPA ANGEL AGURTO VASQUEZ
CONTADOR GENERAL