

# LEIMAGENCORP S.A

Políticas contables 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:

Nombre del Accionista	País	Acciones	%
DOLAGUD S.A.	Ecuador	40.833,725	99,88%
Dassum Aiyas Morice Estefano	Ecuador	1	0,13%
<b>Total</b>		<b>800</b>	<b>100%</b>

A 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.

### 2.1 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.

### 2.2 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.

### 2.3 Efectivo

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

### 2.4 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 hubiera).

## 2.5 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.

## 2.6 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.

## 2.7 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.

## 2.8 Medio ambiente

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

**2.9 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.

**2.10 Compensación de saldos y transacciones.**

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

**2.11 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. EFECTIVO**

Un

resumen

de

esta

cuenta,

fue

como

sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
<b>Efectivo</b>		
Caja General		
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.

**4. IMPUESTOS****4.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
<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.

#### 4.2 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2016 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2015 al 2016.

#### 4.3 Saldos por Impuestos diferidos

Un resumen de estas cuentas, fueron como sigue:

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

#### 5. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Corresponde a la participación accionaria que la compañía, mantiene en Urbanizadora Malaga S.A., por el valor de US\$ 4,0832.927 correspondiente al 99.98% del capital social.

**6. 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 Cumabayá de la ciudad de Quito.

**7. 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 periodo corriente.

**8. 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.

**9. RESULTADOS ACUMULADOS****Utilidades retenidas**

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 y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

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

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas fue como sigue:

			31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>		
<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	-
			<u>8,542</u>	<u>-</u>
<b><u>Cuentas por pagar proveedores relacionados</u></b>				
Dosmilcorp S.A.	Proveedor	Comercial	541,789	341,685
			<u>541,789</u>	<u>341,685</u>
<b><u>Otras cuentas por pagar relacionadas</u></b>				
Dosmilcorp S.A.	Otros	Préstamo	337,000	-
			<u>337,000</u>	<u>-</u>

**11. 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 Servicio 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.

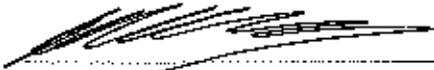
Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

## 12. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2016, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingente; o, requieran su revelación.

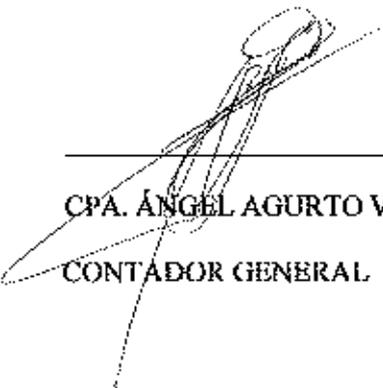
**13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

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.



---

ING. MORICE DASSUM AIVAS  
REPRESENTANTE LEGAL.



---

CPA. ÁNGEL AGURTO VASQUEZ  
CONTADOR GENERAL.