

LEIMAGENCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2017

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.

Al 31 de diciembre del 2017, 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. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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

2.1 Moneda funcional y moneda de presentación

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

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 registra el efectivo en caja/ bancos incluyendo las inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

2.4 Cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. 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).

2.5 Gastos pagados por anticipados

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del periodo en el cual generan beneficios económicos futuros.

2.6 Inversiones no corrientes

- Inversiones en subsidiarias.- en este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades dependientes sobre las que 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.

2.7 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

2.8 Provisiones

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarias. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros.

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 las ganancias.- se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.
 - ✓ Impuesto a las ganancias 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 2017 y 2016 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo 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 Patrimonio

- Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.
- Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

2.11 Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos 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. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

a) Impuestos diferidos

Al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

b) 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.

4. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2017	31 de Diciembre del 2016
Efectivo		
Caja General		
Caja Chicas	800	800
Total Caja General	800	800
Bancos Nacionales		
Banco Internacional S.A.	7.432	29.485
Total Bancos Nacionales	7.432	29.485
Total efectivo	8.232	30.285

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

5. INVERSIONES NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2017	31 de Diciembre del 2016
Inversiones no corrientes		
Urbanizadora Málaga S.A.	41.677.024	40.832.927
Tota inversiones no corrientes	41.677.024	40.832.927

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde a la participación accionaria que la compañía, mantiene en su compañía subsidiaria Urbanizadora Málaga S.A., por el valor de US\$ 41,677.024 y US\$ 40,832.927 respectivamente, 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 2017	31 de Diciembre del 2016
Activos financieros no corrientes		
Estudio de factibilidad San Patricio	2.844.513	2.258.142
Total activos financieros no corrientes	2.844.513	2.258.142

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.

7. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2017	31 de Diciembre del 2016
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar		
Proveedores locales (1)	5.980	636
Otras cuentas por pagar	16	16
Total proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	5.996	652

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

8. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Notas a los Estados Financieros

	Relación	Transacción	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Otras cuentas por cobrar relacionadas				
Urbanizadora Málaga S.A.	Otros	Préstamo	5.375	5.375
Ólogud S.A.	Accionista	Préstamo	3.030	3.030
Prodecor S.A.	Otros	Préstamo	137	137
			<u>8.542</u>	<u>8.542</u>
Cuentas por pagar proveedores relacionados				
Dosmilcorp S.A.	Otros	Comercial	780.479	492.789
			<u>780.479</u>	<u>492.789</u>
Otras cuentas por pagar relacionadas				
Dosmilcorp S.A.	Otros	Préstamo	721.000	386.000
			<u>721.000</u>	<u>386.000</u>

Las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2017, fueron como sigue:

	31 de diciembre del 2017
Compras	
Dosmilcorp S.A.	287.690
	<u>287.690</u>
Préstamos recibidos	
Dosmilcorp S.A.	335.000
	<u>335.000</u>

9. IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		31 de Diciembre del 2017	31 de Diciembre del 2016
Activos por impuestos Corrientes			
IVA en adquisiciones de bienes y servicios		332.332	272.290
Retenciones en la fuente de IVA		11.340	11.340
Total activos por impuestos Corrientes	(1)	<u>343.672</u>	<u>283.630</u>
Pasivos por impuestos Corrientes			
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta		6.070	3.848
Retenciones en la fuente de IVA		198	385
Total pasivos por impuestos Corrientes	(2)	<u>6.268</u>	<u>4.233</u>

(1) Corresponden al registro de IVA por adquisiciones de bienes y servicios y retenciones en la fuente del IVA que no fueron compensadas al cierre de los periodos 2017 y 2016.

(2) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto retenciones en la fuente de impuesto a la renta y retenciones en la fuente de IVA al cierre del periodo 2017 y 2016.

9.2 Saldos de Impuestos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de Diciembre del 2017	31 de Diciembre del 2016
Activos por impuestos diferidos		
Créditos fiscales no utilizados (Retenciones en la fuente de impuesto a la renta)	10.800	10.800
Amortización de pérdidas tributarias	14.768	14.768
Total activos por impuestos diferidos	25.568	25.568

9.3 Amortización de pérdidas

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. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$14.768 respectivamente.

9.4 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera

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 2016.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 está constituido por US\$40,833.726 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectivamente con un valor nominal de US\$1 cada una.

11. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde al efecto del valor patrimonial proporcional sobre su compañía subsidiaria por el valor de US\$ 844.098, cuyo efecto está relacionado con el terreno llevado a valor razonable por parte de su subsidiaria.

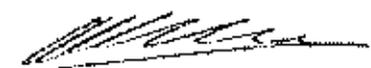
12. RESULTADOS ACUMULADOS

12.1 Utilidades retenidas

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, 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.

13. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2017, 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.



Ing. Morice Dassum Aivas
Representante Legal



CPA. Ángel Agurto Vásquez
Contador General