

LEIMAGENCORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2019

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, provincia de Guayas, República del Ecuador el 18 de enero de 2013 e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 1 de febrero de ese año bajo la razón social "LEIMAGENCORP S.A."

Su objeto social principal 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 2019, 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.

Composición accionaria:

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

Nombre del accionista	País	Nº de Acciones	% de Participación
Dotagud S.A.	Ecuador	40.833.725	99,999998%
Dassum Aivas Morice Estefano	Ecuador	1	0,000002%
Total		40.833.726	100,00%

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2019.

3.1 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.

3.2 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.

3.3 Efectivo

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

3.4 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).

3.5 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 período en el cual generan beneficios económicos futuros.

3.6 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.

3.7 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.

3.8 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 liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros.

3.9 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 a las ganancias, IVA, retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA.

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 2019 y 2018 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.

3.10 Patrimonio

Capital social. - En este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se miden a su valor nominal.

Otros resultados integrales. - En este grupo contable se registran los efectos netos por el valor patrimonial proporcional sobre su compañía subsidiaria.

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.

3.11 Cambios en políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

4. 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.

5. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Efectivo		
Caja General	805	800
Bancos Nacionales		
Banco Internacional S.A.	-	8.722
Total banco nacionales	-	8.722
Total efectivo (1)	805	9.522

(1) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, representan valores en efectivo en caja y valores disponibles en el Banco Internacional S.A., los cuales no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Otras cuentas por cobrar no relacionadas		
Anticipo a proveedores (1)	144.509	73.048
Depósito en garantía	13.300	13.300
Otras cuentas por cobrar	-	9
Total otras cuentas por cobrar no relacionadas	157.809	86.357

(1) Corresponden principalmente a anticipos entregados a proveedores locales por concepto de adquisición de bienes y servicios, los cuales serán liquidados dentro del periodo corriente.

7. INVERSIONES NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Compañías	Participación	Al 31 de diciembre	
		2019	2018
Inversiones no corrientes:			
Malagagroup S.A. (1)	99,98%	41.677.024	41.677.024
Sólo final		41.677.024	41.677.024

(1) Corresponde a la inversión que mantiene la Compañía en Malagagroup S.A. en su participación accionaria por un porcentaje del 99,99%

8. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Otros Activos no corrientes		
Estudio de factibilidad San Patricio (1)	4.673.300	3.546.161
Total otros activos no Corrientes	4.673.300	3.546.161

(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 Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Principales Políticas Contables

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Proveedores y otras cuentas por pagar no relacionados		
Proveedores locales (1)	47.854	40.710
Otras cuentas por pagar	118.372	-
Total proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas	166.226	40.710

(1) Corresponden a 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.

10. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Otras cuentas por cobrar relacionadas

Corriente

Prodector S.A.	Otros	Préstamo	252	-
Malagagroup S.A.	Otros	Dividendos	12,746,574	-
			12,746,826	-

No corriente

Malagagroup S.A.	Otros	Préstamo	5,375	5,375
Dolagup S.A.	Accionista	Préstamo	3,030	3,030
Prodector S.A.	Otros	Préstamo	1,197	1,197
			9,602	9,602

Proveedores y otras cuentas por pagar relacionados

Corriente

Dosmilcorp S.A.	Otros	Comercial	141,245	793,804
Dosmilcorp S.A.	Otros	Préstamo	1,025,000	-
Dassum Aivas Moíce	Accionista	Préstamo	16	16
			1,166,261	793,820

No corriente

Dosmilcorp S.A.	Otros	Comercial	1,188,870	1,501,479
Dosmilcorp S.A.	Otros	Préstamo	1,091,000	-
			2,279,870	1,501,479

Las principales transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre del 2019 y 2018, fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Compras		
Dosmilcorp S.A.	142.210	423.085
Hilton Colón Guayaquil S.A.	9.474	-
	151.684	423.085
Préstamos recibidos		
Dosmilcorp S.A. (1)	1.025.000	370.000
	1.025.000	370.000
Ingresos		
Dividendos recibidos	12.746.574	-
	12.746.574	-

(1) De acuerdo a contrato celebrado en enero 4 del 2017, corresponde a un préstamo otorgado por Dosmilcorp S.A. para pagos a proveedores por concepto de gastos pre operacionales para el desarrollo del proyecto inmobiliario San Patricio, por un valor de US\$. 1.000.000, con un plazo total de 3 años. El 15 de octubre del 2018, se celebra un adendum al contrato ajustando las siguientes condiciones del préstamo.

El monto del préstamo será de US\$ 1.500.000

La tasa de interés será del 5% desde el origen del préstamo, con un vencimiento el 30 de junio del 2019.

Posteriormente de acuerdo al adendum al contrato de préstamo celebrado en junio 28 del 2019, se modifican las condiciones del contrato celebrado el 15 de octubre del 2018:

El monto del préstamo será hasta de US\$. 2.500.000

El plazo será hasta el 31 de marzo del 2020, con una tasa de interés anual del 5% desde el origen.

Las partes suscriben un nuevo pagaré por la suma de US\$. 2.500.000 y se dejará sin efecto el pagaré suscrito inicialmente de US\$. 1.500.000

11. IMPUESTOS

11.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario IVA por adquisiciones	491.462	384.354
Crédito tributario por retenciones de IVA	11.340	11.340
Total activos por impuestos corrientes (1)	502.802	395.694
Pasivos por impuestos corrientes		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	7.841	2.591
Retenciones en la fuente de IVA	1.232	1.010
Total pasivos por impuestos corrientes (2)	9.073	3.601

(1) Corresponden al registro de IVA en adquisiciones de bienes y servicios y crédito tributario por retenciones en la fuente de IVA, que no fueron compensadas al cierre del período 2019 y 2018.

(2) Corresponden a los valores por retenciones en la fuente de IVA e impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del período 2019 y 2018.

11.2 Conciliación tributaria – Impuesto a la renta

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:

Principales Políticas Contables

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Utilidad antes de impuesto a la renta	12,761,988	-
Más (menos) partidas de conciliación - diferencias permanentes:		
(-) Otras rentas exentas	(12,746,574)	-
Utilidad gravable	15,414	-

11.3 Saldos de impuestos diferidos

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	2019	2018
Activos por impuestos diferidos		
Amortización de pérdidas tributarias	14,768	14,768
Total activos por impuestos diferidos	14,768	14,768

11.4 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) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a US\$ 14,768.

11.5 Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Financiera

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2016 al 2019.

11.6 Precios de transferencias

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 del 2019 y 2018, 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 adicional al anexo, 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.

En la referida resolución también se indica que, para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

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 2019 y 2018, 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. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, el capital social está constituido por 40,833,726 acciones ordinarias, nominativas, autorizadas, suscritas y en circulación respectivamente con un valor nominal de US\$ 1.00 cada una.

13. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al efecto neto por reconocimiento del valor razonable de activos, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera, valor que asciende a US\$ 844,098.

14. RESULTADOS ACUMULADOS

Utilidades acumuladas

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de esta cuenta presenta un saldo de US\$ 14,468,268 y US\$ 1,721,694 y está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía, entre otros.

15. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otros Ingresos		
Ingresos por dividendos (1)	12,716,574	-
Otros Ingresos	15,414	
Total otros Ingresos	<u>12,761,988</u>	<u>-</u>

(1) Corresponden a ingresos provenientes de la distribución de dividendos de su subsidiaria Malagagroup S.A.

16. 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 2019 y 2018.

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 2019 y 2018.

17. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2019, 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.


 Morice Estefano Dassum Alvas
 Representante Legal


 CPA. Ángel Agurto Vásquez
 Contador General