

REPORTE DE REVISION DE ESTADOS FINANCIEROS Al 31 de Diciembre de 2015

CONTENIDO

- Comentarios
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Análisis financiero
- Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

USD \$	Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIAA	Normas Internacionales de Auditoría y Atestiguamiento

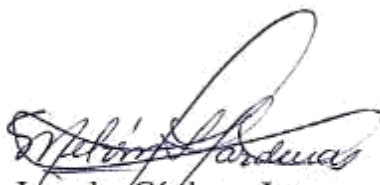
INFORME DE COMISARIO

A la Junta General de Accionistas de CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.

1. En mi calidad de Comisario de la compañía **CORPORACION LIONCITY DEVELOPMENT SA.**, del ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2015, he revisado la información Contable Financiera presentada en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, Flujo de Efectivo, así como las notas a los Estados Financieros; de igual manera analicé el cumplimiento de las obligaciones societarias; información necesaria para determinar el correcto desempeño de la Administración y el funcionamiento de la organización. Esto en cumplimiento de mi responsabilidad como Comisario de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías Codificada y demás normativa conexas.
2. Dando cumplimiento a mis responsabilidades y de acuerdo con lo requerido en las normas legales vigentes, informo que:
 - A. Las cifras presentadas en los Estados Financieros adjuntos concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía.
 - B. Los procedimientos de control interno implantados por la Administración de la Compañía son adecuados y le ayudan a tener un grado razonable de que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los Estados Financieros de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF's para Pymes).
 - C. Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las Resoluciones de la Junta General de Accionistas, por parte de la Administración.

3. El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes. En mi opinión, los estados financieros mencionados presentan razonablemente la situación financiera de la compañía **CORPORACION LIONCITY DEVELOPMENT SA.** del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2015 basándose en la fecha del inicio de operaciones de la empresa (24 Septiembre del 2014) hasta el término del periodo 2014.
4. Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, la Administración de **CORPORACION LIONCITY DEVELOPMENT SA.** y la Superintendencia de Compañías; no debe ser utilizado para otros propósitos.

Guayaquil, 15 de marzo de 2015



Leandro Cárdenas Lucas
COMISARIO
C.I. 0930781943

CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.

Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2015 y 2014
(Expresado en dólares)

	Notas	2015	2014	%
ACTIVO				
Activos corrientes:				
Efectivo y equivalentes del efectivo	3	397.279,19	1.000,00	11,09%
Cuentas y Documentos por cobrar	4	5.755,51	11.000,00	0,16%
Activos por impuestos corrientes	5	22.110,74	-	0,62%
Total activos corrientes		425.145,44	12.000,00	11,87%
Activos no corrientes:				
Propiedad, Planta y Equipo	6	3.156.530,50	-	88,13%
(-) Depreciación Acumulada		-	-	0,00%
Total activos no corrientes		3.156.530,50	-	88,13%
Total activos		3.581.675,94	12.000,00	100,00%
PASIVO				
Pasivos corrientes:				
Cuentas y Documentos por pagar	7	38.914,81	-	1,09%
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	206,41	-	0,01%
Obligaciones Bancarias	9	324,48	-	0,01%
Total pasivos corrientes		39.445,70	-	1,10%
Pasivos no corrientes:				
Cuentas por Pagar a Largo Plazo	10	3.936.305,00	-	109,90%
Total pasivos no corrientes		3.936.305,00	-	109,90%
Total pasivos		3.975.750,70	-	111,00%
PATRIMONIO				
	11			
Capital social		13.463,00	12.000,00	0,38%
Utilidad Acumulada		-	-	0,00%
Perdida del Ejercicio		(407.537,76)	-	-11,38%
Total patrimonio		(394.074,76)	12.000,00	-11,00%
Total pasivos y patrimonio		3.581.675,94	12.000,00	100%

	Notas	Período al 31/12/2015	Período al 31/12/2014	%
INGRESOS NETOS		15.845,52	-	100,00 %
Ingreso Netos	12	15.845,52	-	100,00%
(-) COSTO DE VENTA		-	-	0,00 %
Costo de Venta		-	-	0,00%
(=) Ganancia Bruta		15.845,52	-	
(-) GASTOS GENERALES	13	423.383,28	-	2671,94 %
Gastos Administrativos		417.287,28	-	2633,47%
Gastos de Ventas		-	-	0,00%
Gastos Financieros		6.096,00	-	38,47%
(=) Perdida Operativa		(407.537,76)	-	
(=) Perdida Contable		(407.537,76)	-	-2571,94 %
(-) 15% Participación Trabajadores		(61.130,66)	-	-385,79%
(=) Perdida Efectiva		(346.407,10)	-	-2186,15 %
(-) 22% Impuesto a la Renta Causado				0,00%
(=) Perdida Neta del Ejercicio		(346.407,10)	-	-2186,15 %

CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.**Estado de Cambio de Patrimonio****Al 31 de Diciembre del 2015***(Expresado en dólares)*

	Capital Social	Reserva Legal	Adopción por Primera Vez de las NIIF	Ganancias Acumuladas	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al final del período 2015	13.463,00		-	-	(407.537,76)	(394.074,76)
Saldo al final del período 2014	12.000,00	-	-	-	-	12.000,00
Saldo al final del período inmediato anterior	12.000,00					12.000,00
Cambios del año en el Patrimonio	1.463,00	-	-	-	(407.537,76)	(406.074,76)
Transferencias de resultados	-	-	-	-	-	-
Aumento de Capital	1.463,00	-	-	-	-	1.463,00
Resultado del presente ejercicio	-	-	-	-	(407.537,76)	(407.537,76)

CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.

Estado de Flujo de Efectivo
Al 31 de Diciembre del 2015
(Expresado en dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	2015
Flujos de efectivo utilizado de actividades de operación:	
Efectivo Recibido de clientes	
Efectivo Pagado a proveedores	(411.297,93)
Efectivo Pagado a empleados	
Intereses pagados	
Intereses ganados	
Otros cobros por actividades de operación	10.494,10
Impuestos a la ganancia pagado	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación	<u>(400.803,83)</u>
Flujos de efectivo utilizado en actividades de inversión:	
Efectivo utilizado en adquisiciones de propiedades y equipos	(3.156.530,50)
Intereses recibidos	15.845,52
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(3.140.684,98)</u>
Flujos de efectivo proveniente de actividades de financiación:	
Efectivo recibido de obligaciones bancarias	
Efectivo pagado de obligaciones bancarias	
Aporte en efectivo	1.463,00
Dividendos recibidos	
Otras entradas /salida de efectivo	3.936.305,00
Dividendos en efectivo pagados a los accionistas	-
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de financiación	<u>3.937.768,00</u>
(Disminución) neto en efectivo	396.279,19
Efectivo al principio del año	1.000,00
Efectivo y equivalentes del efectivo al final del año	<u>397.279,19</u>

CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.

ANÁLISIS FINANCIERO

El presente análisis, consiste en analizar de las principales cuentas que componen el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral. El objetivo principal de este estudio, se basará en la estructura porcentual de las diferentes partidas que conforman los estados financieros y su connotación, y la interpretación de las mismas mediante el uso de ratios financieros.

En lo concerniente al Estado de Situación Financiera de la Compañía, la estructura actual de los Estados Financieros muestra lo siguiente: el 100% de los Activos, corresponden a Activos No Corrientes, en donde el rubro de Propiedad Planta y Equipo es la mas representativa en un 88.3% del total de activos, muy seguido de la cuenta Efectivo y Equivalentes en un 11.9%.

Por otro lado, del total de Pasivos y Patrimonio, el rubro de mayor relevancia es el Pasivo No Corriente que corresponde a las Cuentas por Pagar a Largo Plazo con un 109.90% sobre el total del Pasivo y Patrimonio.

Respecto al Estado de Resultado Integral presentado, indicamos que generó una perdida debido a que los Gastos Operativos son más elevados en relación a sus ingresos efecutados en el periodo 2015.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre Del 2015

NOTA 1.- OPERACIONES

El objeto social de la Compañía es principalmente enfocarse a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados según lo señalado en el Registro Único de Contribuyentes.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

POLITICASCONTABLES

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF para Pymes), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB) según el requerimiento establecido por la Superintendencia de Compañías, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos, costos y gastos, incluidos en dichos Estados Financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros tal como lo requieren las NIIF'S Para PYMES (Normas Internacionales de Información Financiera) vigentes a la fecha de preparación.

A. Bases de Medición

Los Estados Financieros de **CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A** Han sido preparados sobre la base del costo histórico.

B. Moneda Funcional y de Presentación

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en los Estados Financieros y las notas de la empresa se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

C. Instrumentos Financieros

Todos los instrumentos financieros (activos y pasivos financieros) son reconocidos a su valor razonable a la fecha de adquisición.

I. Cuentas y Documentos por Cobrar

Las cuentas por cobrar representan los saldos pendientes de cobro por cuentas por cobrar a clientes que se reconocen por el importe de la factura, y cuyos saldos están de acuerdo con las prácticas comerciales y las condiciones normales de los negocios.

D. Deterioro de los Instrumentos Financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, se evaluará si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros que se midan al costo o al costo amortizado.

Cuando exista evidencia objetiva de deterioro del valor, se reconocerá inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

D. Propiedad, Planta y Equipo

Los **terrenos y los edificios** son activos separados, y se contabilizan como tales, incluso si han sido adquiridos de forma conjunta.

Los elementos de Propiedad, Planta y Equipo están registrados a su costo histórico. El costo de los activos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimado, en base a los siguientes porcentajes anuales: maquinarias y equipos el 10%, 20% vehículos, 10% muebles y enseres, y 33% equipos de computación.

Las **piezas de repuesto** y el equipo auxiliar, se contabilizan inicialmente en el Inventario, y al momento de consumirse son reconocidos en el resultado del periodo. En caso de ser piezas de repuestos importantes que se estime utilizar durante más de un periodo, se contabilizan como Propiedad, Planta y Equipo, y cuando sólo puedan ser utilizados con relación a un elemento de Propiedad, Planta y Equipo, se contabilizan como elementos de éste tipo.

Los elementos considerados como Propiedad, Planta y Equipo que no cumplieren con las características, su costo implícito, son reconocidos como un gasto en el periodo en que haya sido adquirido.

E. Beneficios a los Empleados

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la empresa proporciona a los trabajadores, incluyendo administradores y gerentes, a cambio de sus servicios.

De conformidad al Código de Trabajo, la participación a los trabajadores es del 15% sobre la utilidad contable del ejercicio económico, y se reconoce al gasto en el período en el cual se genera.

I. Beneficios Post-empleo – Jubilación Patronal

De acuerdo al Código de Trabajo en el Ecuador los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus empleados que por veinticinco o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de prestaciones de jubilación patronal.

F. Ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable. El valor razonable de la contraprestación, recibida o por recibir, tiene en cuenta el valor de cualquier descuento comercial, descuentos por pronto pago y rebajas por volumen de ventas que sean practicados.

Se incluirán en los ingresos de actividades ordinarias solamente las entradas brutas de beneficios económicos recibidos y por recibir.

Se excluirán de los ingresos de actividades ordinarias todos los valores recibidos por cuenta de terceras partes tales como impuestos sobre las ventas, impuestos sobre productos o servicios o impuestos sobre el valor añadido.

G. Costo de Servicios

El costo de los servicios que comercializa **CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.** incluye: los Costos de mantenimiento de bienes inmuebles.

H. Estado de Flujo de Efectivo

CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A. debe elaborar anualmente Un Estado de Flujos de Efectivo, utilizando el Método Directo, en el cual informa los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el periodo, clasificándolos por actividades de operación, de inversión y de financiación.

✓ Actividades de Operación

Son las actividades que representan la principal fuente de ingresos ordinarios de la empresa, así como otro tipo de actividad que no puede ser clasificada como inversión y financiación.

✓ Actividades de Inversión

Corresponden a actividades de enajenación, adquisición o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

✓ Actividades de Financiación

Actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero

NOTA 3. - EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

La cuenta Efectivo y Equivalente de Efectivo, se encuentra compuesta por los siguientes rubros:

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/12/15	%
Bancos (Bco Pichincha Cta. Cte. 21000914)	247.279,19	62,24%
Inversiones	150.000,00	37,76%
Total	397.279,19	100,00 %

NOTA 4. - CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2015, presentan como saldo de las Cuentas por Cobrar a accionistas el valor de USD \$ 5.755,51 de acuerdo al siguiente detalle:

(Expresado en Dólares)

Nombre de la Cuenta	31/12/15	%
Cuentas por Cobrar Accionistas	505,90	8,79%
Anticipo a Proveedores	5.249,61	91,21%
Total	5.755,51	100,00%

NOTA 5. - ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Referente a los activos por impuestos corrientes los Estados Financieros presentan al 31 de diciembre del 2015, el valor de USD \$ 22.110,74 de acuerdo al siguiente detalle:

(Expresado en Dólares)

Nombre de la Cuenta	31/12/15	%
Credito Tributario IVA	22.110,74	100,00%
Total	22.110,74	100,00%

NOTA 6. - Propiedad, Planta y Equipo

Corporación Lioncity en el rubro de propiedad, planta y equipo, presenta la siguiente composición:

(Expresado en Dólares)

Nombre de la Cuenta	31/12/15	%
Terrenos	2.996.335,00	94,92%
Construcciones en Proceso	160.195,50	5,08%
Total	3.156.530,50	100,00%

NOTA 7. – Cuentas y Documentos por Pagar

Las cuentas pendientes de pago a proveedores ascienden a US \$ 38.914,81 al final del ejercicio fiscal 2015, mismos que se atribuyen a valores pendientes con proveedores locales que deben ser cancelados por la compañía, a continuación se presenta el siguiente detalle:

(Expresado en Dólares)

Nombre de la Cuenta	31/12/15	%
Proveedores Locales	38.914,81	100,00%
Total	38.914,81	100,00 %

NOTA 8. - ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

La compañía refleja un total de \$ 206,41 por concepto de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar al 31 de Diciembre, el cual se detalla a continuación,

(Expresado en Dólares)

Nombre de la Cuenta	31/12/15	%
Con la Administración Tributaria	206,41	100,00%
Total	206,41	100,00 %

NOTA 9. - OBLIGACIONES BANCARIAS

Corporación Lioncity al 31 de diciembre del 2015, posee las siguientes obligaciones por pago de obligaciones bancarias durante el ejercicio en mención. A continuación se expone el siguiente detalle:

(Expresado en Dólares)

Nombre de la Cuenta	31/12/15	%
Tarjeta de Credito	324,48	100,00%
Total	324,48	100,00 %

NOTA 10. - CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2015 Corporación Lioncity, mantiene un saldo de US\$ 3'936.305,00 reflejando una notable aumento en relación al año anterior, A continuación exponemos el siguiente detalle:

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/12/15	%
Cuentas por pagar L/P	3.936.305,00	100,00%
Total	3.936.305,00	100,00 %

NOTA 11. - PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2015, el Patrimonio de la Compañía es USD \$13.463.00, lo cual refleja un aumento en relacion al año anterior debido a que durante el mes de octubre del periodo 2015 ingreso un nuevo socio. Es necesario mencionar que el patrimonio esta conformado por el valor aportado por Socios y Accionistas para la Constitución de la misma.

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/12/15	%
Capital Social	13.463,00	100,00%
Total	13.463,00	100,00%

NOTA 11. – INGRESO NETOS

Los ingresos de las actividades ordinarias generados por la Corporación Lioncity., se encuentran compuestos como sigue a continuación:

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/12/15	%
Intereses (Inversiones)	15.845,52	100,00%
Total	15.845,52	100,00%

NOTA 12. – GASTOS GENERALES

Los gastos Operacionales y los No Operacionales incurridos por Corporación Lioncity al final del ejercicio económico 2015 ascienden a US\$ 423.383,28 , siendo éste superior con respecto al ejercicio inmediato anterior.

A continuación se presenta la composición de dicho rubro.

(Expresado en dólares)

Nombre de la Cuenta	31/12/15	%
Gastos Administrativos	417.287,28	98,56%
Gastos de Ventas	-	0,00%
Gastos de Financieros	6.096,00	1,44%
Total	423.383,28	98,56%

EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2015 y la fecha de elaboración de este Informe, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.