

# **REPORTE DE REVISION DE ESTADOS FINANCIEROS**

## **Al 31 de Diciembre de 2018**

### **CONTENIDO**

---

- Comentarios
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Flujo de Efectivo
- Estado de Cambios en el Patrimonio
- 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**

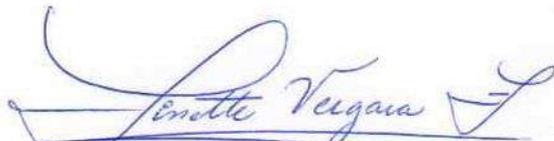
---

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

1. En mi calidad de Comisario de **CORPORACION LIONCITY DEVELOPMENT S. A.**, del ejercicio económico comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018, he revisado la información Contable Financiera presentada en el Estado de Situación Financiera y en el Estado de Resultado Integral, 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 (NIIF).
  
  - 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 **CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S. A.** y sus resultados de operación, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018.

4. Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los Accionistas, la Administración de **CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S. A.** y la Superintendencia de Compañías; no debe ser utilizado para otros propósitos.

Guayaquil, 10 de Abril del 2019



CPA. Lissette Vergara Zambrano  
COMISARIO

**ESTADOS DE SITUACION  
FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(DOLARES)	
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE:</b>			
Efectivo y Equivalente de efectivo	3	97.686	103.861
Inversiones Temporales		205.212	405.000
Cuentas por cobrar comerciales, y otras ctas por cobrar	4	22.721	28.509
Total activo corrientes		<u>325.619</u>	<u>537.370</u>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE:</b>			
Propiedades y equipos, neto	5	<u>3.706.562</u>	<u>3.592.886</u>
TOTAL		<u>4.032.181</u>	<u>4.130.256</u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVO CORRIENTE:</b>			
Cuentas por Pagar Proveedores		6.984	12.068
Impuesto por Pagar		50	1.873
Pasivos Acumulados		<u>0</u>	<u>782</u>
Total pasivo corriente		<u>7.034</u>	<u>14.723</u>

**PASIVOS NO CORRIENTES:**

Compañías Relacionadas	6	<u>3.599.768</u>	<u>3.599.768</u>
Total Pasivos no Corrientes		3.599.768	3.599.768

**PATRIMONIO DE ACCIONISTAS**

Capital social	7	1.000.000	1.000.000
(Perdidas) Acumuladas		-288.695	-484.044
(Perdidas) del Periodo		<u>-285.926</u>	<u>-191</u>
Patrimonio de los accionistas		<u>425.379</u>	<u>515.765</u>

TOTAL		<u>4.032.181</u>	<u>4.130.265</u>
-------	--	------------------	------------------

## **ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	<b><u>NOTAS</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
		<b>(DOLARES)</b>	
<b>INGRESOS:</b>			
Otros ingresos	8	<u>11.919</u>	<u>87.168</u>
Total Ventas		<u>11.919</u>	<u>87.168</u>
<b>COSTO Y GASTOS:</b>			
Administrativos y Ventas		-297.845	-86.772
Otros Egresos		<u>0</u>	<u>-129</u>
Total costos y gastos		<u>-297.845</u>	<u>-86.901</u>
Utilidad antes de Participación e Impuestos		<u>-285.926</u>	<u>267</u>
(-) Participación de Trabajadores		<u>0</u>	<u>0</u>
(-) Impuesto a la Renta		<u>0</u>	<u>-458</u>
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>		<u>-285.926</u>	<u>-191</u>

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS POR LOS  
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

---

**(DOLARES)**

	Capital Social	Pérdidas Acumuladas	Pérdida del Periodo	Total
Enero 1, 2017	1.000	-407.538	-76.506	515.956
Utilidades (Perdidas) del Periodo	0	0	-191	-191
<hr/>				
Diciembre 31, 2017	1.000.000	-407.538	-76.697	515.756
Utilidad del Periodo	0	0	-285.926	-285.926
Transferencias	0	-76.697	-76.697	0
Otros ajustes	0	195.540		195.540
<hr/>				
Diciembre 31, 2018	1.000.000	-288.695	-285.926	425.379

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>PERDIDA NETA</b>	-285.926	-191
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	5.788	-1.122
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	-5.084	9.527
(Disminución) aumento en Impuestos por Pagar	-1.823	463
(Disminución) aumento en pasivos acumulados	-782	392
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	-287.239	9.069
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adiciones de propiedades y equipos, neto	-114.264	-337.567
<b>Efectivo neto, Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	-114.264	-337.567
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aumento en Vencimiento Prestamos de Accionistas	195.540	0
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	195.540	0
<b>Aumento neto en efectivo en caja y bancos</b>	205.963	-328.498
<b>Efectivo en caja y bancos e inversiones temporales:</b>		
Saldo al inicio del año	508.861	837.359
Saldo al final del año	302.898	508.861

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

## Al 31 de Diciembre del 2018

### 1.- OPERACIONES

---

**CORPORACION LIONCITY – DEVELOPMENT S.A.** (“la Compañía”) fue constituida en la ciudad de Guayaquil el 9 de septiembre del 2014 y su actividad principal es el desarrollo, promoción, construcción, comercialización, arrendamiento y explotación de proyectos inmobiliarios de todo tipo. El domicilio de la compañía está ubicado en Av Justino Cornejo y Av. Orrantia Edificio Torre Atlas piso 9.

### 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

---

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para todos los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

#### 2.1 Base de Presentación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMEs NIIF PYME emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y aplicadas por Ecuador desde 2012.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico aunque modificado por la revalorización de terrenos y construcciones, activos financieros disponibles para la venta y activos y pasivos financieros (incluidos los instrumentos derivados) a valor razonable con cambios en resultados, siempre y cuando se indique aquello en estas notas.

#### 2.2 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.

#### 2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

#### 2.4 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del balance que se

clasifican como activos no corrientes. Comprende crédito tributario por adquisiciones y retenciones de impuesto a la renta.

### **2.5 Propiedad, planta y equipo**

Incluyen al terreno y construcciones en proceso. Se miden inicialmente por su costo. El costo del terreno comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento. El costo de las construcciones en proceso incluye erogaciones que tienen que ver con las obras necesarias para que la empresa comience sus actividades operativas.

### **2.6 Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar proveedores son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la explotación. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

En general, las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su coste amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, en cuyo caso, se especificará.

En lo que respecta a las cuentas por pagar a Largo Plazo, se reconocen al valor razonable e incluyen específicamente montos que se adeudan a los accionistas de la empresa.

### **2.7 Impuestos corrientes y diferidos**

El gasto por impuestos del periodo comprende los impuestos corrientes y diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

El gasto por impuesto corriente se calcula en base a las leyes aprobadas o a punto de aprobarse a la fecha de balance y en los que generan bases positivas imponibles. La dirección evalúa periódicamente las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos respecto a las situaciones en las que la regulación fiscal aplicable está sujeta a interpretación.

Los impuestos diferidos se reconocen, de acuerdo con el método de pasivo, por las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros consolidados. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tipos impositivos (y leyes) aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto. A diciembre 31 del 2018, no se reconocen impuestos diferidos.

### **2.8 Beneficios a los empleados**

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

### **2.9 Reconocimiento de los ingresos**

Una entidad reconocerá los ingresos de actividades ordinarias procedentes del uso por terceros de activos de la entidad que producen intereses, cuando sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos asociados con la transacción y el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda ser medido de forma fiable. Los intereses se reconocerán utilizando el método del interés efectivo como se indica en la normativa vigente.

### **2.10 Gastos**

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto significativo en los estados financieros.

## **3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

	2018	2017
Bancos	97.686	103.861
Inversiones temporales	205.212	405.000
Efectivo y Equivalentes de efectivo	302.898	508.861

Representa dinero en efectivo depositado en cuentas corrientes de dos bancos locales. Con respecto a las inversiones temporales, están invertidas a 90 días y la tasa ponderada es del 3,5% anual.



## 6. PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO

	2018	2017
Springbright	2.739.099	2.739.099
Felli Herve Jean Marie	195.560	195.560
Felli Cedric Christian	78.158	78.158
MGS Mata Global Solutions	195.619	195.619
Industrias Sotavento S.A	391.332	391.332

Saldo Final 3.599.768 3.599.768

A diciembre 31 del 2018, el saldo que se mantiene en estas cuentas por pagar a largo plazo corresponde a préstamos que la empresa mantiene con los accionistas

## 7. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2018, el capital autorizado consiste en 1.000.000 acciones de valor nominal unitario de US\$1. El capital suscrito y pagado representa 1.000.000 acciones de valor nominal unitario de US\$1; todas ordinarias y nominativas y se conforma de la siguiente manera:

	2018	2017
Springbright Investments Ltd	760.901	760.901
Felli Herve Jean Marie	54.371	54.371
Felli Cedric Christian	21.763	21.763
MGS Mata Global Solutions	54.297	54.297
Industrias Sotavento S.A	108.668	108.668
Saldo Final	1.000.000	1.000.000

## 8. INGRESOS

Durante el 2018, los ingresos corresponden a los intereses percibidos por inversiones al corto plazo que la empresa mantuvo durante ese periodo en certificados de depósito de un banco local y además otros ingresos por reembolsos.

	2018	2017
Intereses(inversiones)	11.919	18.828
Ingresos por reembolsos	0	4.190
Valor razonable de propiedad	0	64.150

## **EVENTOS SUBSECUENTES**

---

Entre el 31 de Diciembre 2018 y la fecha de elaboración de este Informe, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía **CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S. A.** pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.