

# **CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Basado en las Normas Internacionales de Información Financiera Completas  
(NIF's)**

**ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF's**  
**CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**Al 31 de Diciembre del 2019**  
**(Expresado en Dólares)**

<b>ACTIVOS</b>	<b>NOTAS</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b>%</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Efectivo y Equivalente de Efectivo	3	43,657	97,686	1.08%
Inversiones temporales	3	205,212	205,212	5.10%
Crédito tributario SRI	4	22,297	22,115	0.55%
Pagos Anticipados	5	2,740	606	0.07%
<b>Total Activo Corriente</b>		<b>273,907</b>	<b>325,619</b>	<b>6.80%</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
<b>Propiedad Planta y Equipo</b>				
Propiedad Planta y Equipo	6	3,752,840	3,707,150	93.23%
(-) Depreciación Acumulada		(1,372)	(588)	-0.03%
<b>Total Activo Fijo</b>		<b>3,751,468</b>	<b>3,706,562</b>	<b>93.20%</b>
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b>3,751,468</b>	<b>3,706,562</b>	<b>93.20%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4,025,375</b>	<b>4,032,181</b>	<b>100.00%</b>
<b>PASIVOS</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales	7	2,968	6,985	0.07%
Impuestos por Pagar	8	106	50	0.00%
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>3,074</b>	<b>7,035</b>	<b>0.08%</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>				
Accionistas por Pagar	9	3,599,767	3,599,767	89.43%
<b>Total Pasivo No Corriente</b>		<b>3,599,767</b>	<b>3,599,767</b>	<b>89.43%</b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>3,602,841</b>	<b>3,606,802</b>	<b>89.50%</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Capital Social	10	1,000,000	1,000,000	24.84%
Pérdidas Acumuladas		(574,621)	(288,695)	-14.27%
Pérdida del Ejercicio		(2,845)	(285,926)	-0.07%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>422,534</b>	<b>425,379</b>	<b>10.50%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>4,025,375</b>	<b>4,032,181</b>	<b>100.00%</b>

**VER POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN DE NIIF'S Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**Al 31 de Diciembre del 2019**  
**(Expresado en Dólares)**

<b>RUBROS</b>	<b>NOTAS</b>	<b><u>2019</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b>%</b>
<b>INGRESOS</b>	11			
Otros ingresos		40,302	11,919	100.00%
<b>Total Ingresos</b>		<b>40,302</b>	<b>11,919</b>	<b>100.00%</b>
<b>COSTOS Y GASTOS</b>				
Administrativos y Ventas	12	(43,147)	(297,845)	-107.06%
<b>Total Costos y Gastos</b>		<b>(43,147)</b>	<b>(297,845)</b>	<b>-107.06%</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS</b>		<b>(2,845)</b>	<b>(285,926)</b>	<b>-7.06%</b>
(-) 15% Participación Trabajadores		-	-	0.00%
(-) 25% Impuesto a la Renta		-	-	0.00%
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>(2,845)</b>	<b>(285,926)</b>	<b>-7.06%</b>

***VER POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS, PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN DE NIIF'S Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS***

**CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**Al 31 de Diciembre del 2019**  
**(Expresado en Dólares)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(DÓLARES)	
<b>PÉRDIDA NETA</b>	(2,845)	(285,926)
<b>FLUJO DE EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Más Depreciación	784	588
Ganancia por Medición de la propiedad	(31,186)	-
<b>Cambios netos en activos y pasivos-</b>		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	424	5,788
Disminución (aumento) en Otros Activos	(2,740)	-
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(4,017)	(5,084)
(Disminución) aumento en Impuestos por pagar	56	(1,823)
(Disminución) aumento en pasivos acumulados	-	(782)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>(39,524)</b>	<b>(287,239)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>		
Adiciones de Propiedades y Equipos, neto	(14,504)	(114,264)
<b>Efectivo neto, Flujos de efectivo de actividades de inversión:</b>	<b>(14,504)</b>	<b>(114,264)</b>
<b>Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:</b>		
Aumento en Vcto. Préstamos de Accionistas	-	195,540
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento:</b>	<b>-</b>	<b>195,540</b>
<b>Aumento neto en efectivo en caja y bancos</b>	<b>(54,028)</b>	<b>(205,963)</b>
<b>Efectivo en caja y bancos e inversiones temporales:</b>		
Saldo al inicio del año	302,898	508,861
<b>Saldo al final del año</b>	<b>248,870</b>	<b>302,898</b>

**CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**Al 31 de Diciembre del 2019**  
**(Expresado en Dólares)**

	<u>Capital</u> <u>Social</u>	<u>Resultados</u> <u>Acumulados</u>	<u>Resultado</u> <u>del Periodo</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>1,000,000</b>	<b>(407,538)</b>	<b>(76,697)</b>	<b>515,765</b>
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	(285,926)	(285,926)
Transferencia	-	(76,697)	76,697	-
Otros ajustes	-	195,540	-	195,540
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>1,000,000</b>	<b>(288,695)</b>	<b>(285,926)</b>	<b>425,379</b>
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	(2,845)	(2,845)
Transferencia	-	(285,926)	285,926	-
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>1,000,000</b>	<b>(574,621)</b>	<b>(2,845)</b>	<b>422,534</b>

## **CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.**

### **ANÁLISIS FINANCIERO**

El presente análisis, consiste en la interpretación 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 93,20% de los Activos, corresponden a Activos No Corrientes, por el Inmueble que posee la compañía.

Por otro lado, del total de Pasivos y Patrimonio, el rubro de mayor relevancia son los Pasivos No Corrientes con el 89,43%, como resultado de los préstamos que han efectuado los Accionistas de la compañía.

En relación a los resultados obtenidos en el Ejercicio, observamos que la Compañía tiene Gastos que representan el 107.06%, valor surgido por los gastos administrativos que incurre la compañía anualmente.

Para profundizar en el análisis de la situación financiera de la empresa, se estudiará los principales Ratios financieros del ejercicio económico, el mismo que se detalla a continuación:

#### **Liquidez**

El índice de liquidez permite evaluar si la compañía se encuentra en capacidad de cubrir sus obligaciones a Corto Plazo. Cabe indicar, que si el ratio es mayor a 1 la empresa tiene mejor capacidad de cubrir sus pasivos de Corto Plazo.

##### **RAZON DE LIQUIDEZ**

$$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}} = \frac{273,906.94}{3,074.09} = 89.10$$

Actualmente la empresa **CORPORACION LIONCITY - DEVELOPMENT S.A.** tiene suficiente liquidez para cumplir con sus obligaciones a corto plazo.

### **Razón Deuda**

<b>RAZON DE LA DEUDA</b>				
<u>Deuda Total</u>	=	3,602,841.09	=	<b>0.90</b>
Total de Activos		4,025,375.01		

Este resultado muestra que cada dólar invertido en Activos, la empresa se financia con **USD \$ 0.90** de deuda, lo cual significa que la Compañía financieramente se encuentra apalancada por los accionistas.

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**Al 31 de Diciembre del 2019**

### **NOTA 1.- INFORMACIÓN GENERAL**

**CORPORACIÓN LIONCITY – DEVELOPMENT S.A.** 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. Su vida será de 100 años.

La información contenida en estos Estados Financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

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

#### **POLITICAS CONTABLES**

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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 (Normas Internacionales de Información Financiera) vigentes a la fecha de preparación.

#### **a) Bases de Medición**

Los Estados Financieros de **CORPORACIÓN 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.

### **e) 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.

#### **f) 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.

#### **g) 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 cualesquiera descuentos comerciales, 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.

Los principales Ingresos de Actividades Ordinarias de **CORPORACIÓN LIONCITY – DEVELOPMENT S.A.** actualmente provienen de la obtención de los intereses por las inversiones a corto plazo colocadas en el Banco del Pichincha y Bolivariano. Adicionalmente se reconoció en los Estados Financieros una Ganancia neta por medición de la propiedad de inversión.

#### **h) Gastos**

Los gastos que incurrió la compañía **CORPORACIÓN LIONCITY – DEVELOPMENT S.A.** incluye: honorarios profesionales, servicios básicos, suministros de oficina, gastos legales, impuestos y contribuciones, depreciaciones y gastos bancarios.

#### **i) Estado de Flujo de Efectivo**

**CORPORACIÓN LIONCITY – DEVELOPMENT S.A.** elabora 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.

i) 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.

ii) 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.

iii) 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)*

<b>Efectivo y Equivalente de Efectivo</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>
Banco Pichincha cta cte 2100091406	41,386	94,341	17%
Banco Bolivariano	2,271	3,344	1%
Certificado de depósito	205,212	205,212	82%
<b>Total</b>	<b>248,869</b>	<b>302,898</b>	<b>100%</b>

#### **NOTA 4.- CRÉDITO TRIBUTARIO SRI**

Los saldos de las cuentas pertenecientes al rubro de impuestos se detallan a continuación:

*(Expresado en Dólares)*

<b>Crédito tributario SRI</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>
IVA Pagado	22,111	22,111	99%
Retenciones en la Fuente 2%	187	4	1%
<b>Total</b>	<b>22,297</b>	<b>22,115</b>	<b>100%</b>

Se puede observar que el mayor porcentaje se concentra en IVA Pagado con un 99%.

#### **NOTA 5.- PAGOS ANTICIPADOS**

La composición de esta cuenta se detalla a continuación:

*(Expresado en Dólares)*

<b>Pagos anticipados</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>
Anticipo a Proveedores	2,740	606	100%
<b>Total</b>	<b>2,740</b>	<b>606</b>	<b>100%</b>

#### **NOTA 6.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

La Compañía mantiene como importe neto en Propiedad, Planta y Equipo al 31 de Diciembre de 2019, un valor que asciende a los USD \$ 3,751,468, los mismos que son utilizados para contribuir a la actividad económica que desarrolla la compañía, el detalle de estos activos se expone a continuación:

*(Expresado en Dólares)*

Costo	Terrenos	Adecuaciones e Instalaciones	Obras en Proceso	Total
<b>Saldo final 2017</b>	<b>2,996,335</b>	-	<b>596,551</b>	<b>3,592,886</b>
Adiciones	7,635	7,840	98,789	114,264
Transferencias	56,515	-	(56,515)	-
<b>Saldo final 2018</b>	<b>3,060,485</b>	<b>7,840</b>	<b>638,825</b>	<b>3,707,150</b>
Adiciones	45,690	-	-	45,690
Transferencias	638,825	-	(638,825)	-
<b>Saldo final 2019</b>	<b>3,745,000</b>	<b>7,840</b>	-	<b>3,752,840</b>

*(Expresado en Dólares)*

Depreciación	Terrenos	Adecuaciones e Instalaciones	Obras en Proceso	Total
<b>Saldo final 2017</b>	-	<b>588</b>	-	<b>588</b>
Adiciones	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
<b>Saldo final 2018</b>	-	<b>588</b>	-	<b>588</b>
Adiciones	-	784	-	784
Transferencias	-	-	-	-
<b>Saldo final 2019</b>	-	<b>1,372</b>	-	<b>1,372</b>

## NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES

Las Cuentas por Pagar de **CORPORACIÓN LIONCITY – DEVELOPMENT S.A.** se detallan a continuación:

*(Expresado en dólares)*

Cuentas y Documentos Por Pagar Comerciales	2019	2018	%
Proveedores	2,950	6,787	99%
Tarjeta de crédito	18	197	1%
<b>Total</b>	<b>2,968</b>	<b>6,985</b>	<b>100%</b>

## NOTA 8.- IMPUESTOS POR PAGAR

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2019, se encuentra compuesta por los siguientes rubros como se detalla a continuación:

*(Expresado en dólares)*

<b>Impuestos por Pagar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>
2% Retencion en la Fuente	106	36	100%
8% Retencion en la Fuente	-	14	0%
<b>Total</b>	<b>106</b>	<b>50</b>	<b>100 %</b>

## **NOTA 9.- ACCIONISTAS POR PAGAR**

El saldo de esta cuenta al 31 de Diciembre del 2019, se encuentra compuesta por los siguientes rubros como se detalla a continuación:

*(Expresado en dólares)*

<b>Accionistas por Pagar</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>
Felli Herve Jean Marie	195,560	195,560	5%
Felli Cedric Christian	78,157	78,157	2%
MGS Mata Global Solutions	195,619	195,619	5%
Industrias Sotavento S.A.	391,332	391,332	11%
Springbright Investments Limited	2,739,099	2,739,099	76%
<b>Total</b>	<b>3,599,767</b>	<b>3,599,767</b>	<b>100 %</b>

## **NOTA 10.- PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre del 2019, el Patrimonio de la Compañía es USD \$422,534 como se muestra en el cuadro inferior:

*(Expresado en dólares)*

<b>Patrimonio</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>
Capital Social	1,000,000	1,000,000	237%
Resultados Acumulados	(574,621)	(288,695)	-136%
Utilidad del Ejercicio	(2,845)	(285,926)	-1%
<b>Total</b>	<b>422,534</b>	<b>425,379</b>	<b>100 %</b>

## **NOTA 11 – OTROS INGRESOS**

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos de la Compañía ascienden a USD \$40,302 como se muestra en el cuadro inferior:

*(Expresado en dólares)*

<b>Otros Ingresos</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>
Intereses Ganados	9,116	11,919	23%
Ganancia Neta por Medición Propiedad Inversión VR	31,186	-	77%
<b>Total</b>	<b>40,302</b>	<b>11,919</b>	<b>100 %</b>

## **NOTA 12 – GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Los costos atribuidos por los servicios que brinda **CORPORACIÓN LIONCITY – DEVELOPMENT S.A.** se muestran a continuación:

*(Expresado en dólares)*

<b>Gastos Administrativos</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>%</b>
Gastos Administrativos	43,147	297,845	100%
<b>Total</b>	<b>43,147</b>	<b>297,845</b>	<b>100%</b>

## **EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de Diciembre 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.