

**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**1. INFORMACION GENERAL**

La escritura pública de la constitución de la Compañía se otorgó en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, República del Ecuador con el nombre de **INMOBILIARIA LEOPERSA S.A.** el 16 de diciembre de 1982, la cual ha sido aprobada mediante resolución No. IG – CA – 83 – 617, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil con el No. 621 del 2 de mayo de 1984.

De acuerdo con el Registro Único de Contribuyentes, número 0992629797001 actualizado el 24 de septiembre del 2018, su actividad principal es actividades de alquiler de bienes inmuebles.

**Situación del País:**

Durante 2018 el crecimiento de la economía del Ecuador se ha visto desacelerada como consecuencia de la de una contracción moderada de la producción petrolera, un contexto internacional adverso, con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos, un riesgo país que aumentó casi 200, y un tipo de cambio real que no logró depreciarse y a pesar de que existió un aumento en el precio del petróleo, acuerdos con la autoridad tributaria para la condonación de multas e intereses, el bajo dinamismo productivo, tuvo un inicial efecto primario positivo, sin embargo, se registró un déficit global del PIB en comparación con el periodo fiscal 2017.

Las autoridades económicas del nuevo gobierno, implementaron el proyecto de la "Ley Orgánica para el Fomento Productivo y Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" a las situaciones mencionadas anteriormente, por lo que busca mejorar la recaudación fiscal durante el ejercicio fiscal 2019 y fomentar el ahorro y disminución de partidas gubernamentales que generan un impacto negativo dentro de la economía nacional, además, se espera contar con las estrategias económicas en cuanto a financiamiento internacional, alianzas públicas y privadas para traer inversiones, y el desmantelamiento progresivo de las salvaguardias por balanza de pagos para dinamizar la economía. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la situación antes comentada, a pesar que se cuenta con reformas económicas, lo cual pretenden generar nuevas formas de generar ingresos con el fin de restaurar la economía.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES-**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

**2.1 Bases para la Preparación de los Estados Financieros**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(Véase página siguiente)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes.

**i) Bases de medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los activos recibidos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

**ii) Moneda funcional y de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la compañía (moneda funcional). A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la compañía.

Las transacciones en moneda extranjera, principalmente deudas con proveedores del exterior, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten del pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados, excepto cuando son diferidos en el patrimonio en transacciones que califican como coberturas de flujos de efectivo.

**iii) Negocio en marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable.

**iv) Juicios y estimaciones contables**

La preparación de los estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas.

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el mercado e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones, bajo ciertas condiciones. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

**Provisión por deterioro de cuentas por cobrar:** La Compañía evalúa la posibilidad de recuperación de los saldos mantenidos en préstamos y cuentas por cobrar, basándose en una serie de factores, tales como: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, y la falta de pago que se considera un indicador de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

(Véase página siguiente)

**Vida útil de Mobiliarios y equipos:** La Compañía revisa al final de cada período contable sus estimaciones de la vida útil y valor residual de sus Mobiliarios y equipos. Con la misma periodicidad la Compañía también revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.

**Obligaciones por beneficios por retiros del personal:** El valor presente de las obligaciones por planes de pensión depende de un número de factores que se determinan sobre las bases actuariales usando un número de supuestos. Los supuestos usados al determinar el costo neto por pensiones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en estos supuestos tendrá impacto en el valor en libros de la obligación por planes de pensión.

## **2.2 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Constituyen el efectivo disponible en la empresa y saldos de efectivo en bancos del país depositados en cuentas corrientes altamente líquidas, las cuales son de libre disponibilidad.

## **2.3 Activos y Pasivos financieros**

### **2.3.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: i) valor razonable con cambios en resultados; y, ii) Préstamos y cuentas por cobrar.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantuvo Activos financieros en las categorías: i) Préstamos y cuentas por cobrar. Además, se mantuvo únicamente pasivos financieros en las categorías de “otros pasivos financieros”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **(a) Préstamos y cuentas por cobrar**

Representados por las Cuentas por cobrar a Clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

#### **(b) Otros pasivos financieros**

Representan las cuentas por pagar a Proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

### **2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior**

#### **a) Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

(Véase página siguiente)

**b) Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, si el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias o pérdidas y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación.

**c) Medición posterior**

**i) Préstamos y cuentas por cobrar:**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

**Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes y servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su costo amortizado, menos la provisión por deterioro correspondiente.

**ii) Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

**Proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, medidos a su costo amortizado.

**2.3.3 Baja de activos y pasivos financieros**

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir sus flujos de efectivos expiran o se transfieren a un tercero y la Compañía ha transferido sustancialmente todo los riesgos y beneficios derivados de su propiedad. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han liquidado.

**2.3.4 Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigirle legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la Compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

**2.4 Deterioro de activos financieros**

**Activos valuados a costo amortizado**

La Compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un “evento de pérdida”) y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(Véase página siguiente)

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros e identificó que no existe evidencia de deterioro significativa.

## **2.5 Propiedades de Inversión**

### **Reconocimiento y medición**

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta de en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

La propiedad de inversión se valoriza al costo de reconocimiento inicial y posteriormente al costo neto de la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. El costo de la propiedad de inversión al 1 de enero de 2010, fecha de transición a NIIF, fue determinado por un perito independiente con base al valor razonable a esa fecha.

Las ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando los precios de venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados cuando se realizan o se conocen.

### **Costos Posteriores**

Los desembolsos posteriores por la compra o adquisición son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados fluyan hacia la compañía. Los costos de mantenimiento y otros asociados con los inmuebles son registrados en resultados cuando son incurridos.

### **Depreciación**

Los elementos de propiedad de inversión se deprecian desde el momento en el cual están listos para su uso. La depreciación de la propiedad de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo atribuido y no considera valores residuales.

|           | <u><b>Tiempo</b></u> | <u><b>Porcentaje</b></u> |
|-----------|----------------------|--------------------------|
| Edificios | 20 años              | 5%                       |

(Véase página siguiente)

## **2.6 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio.

En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

### **Impuesto a la renta corriente**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

### **Impuesto a la renta diferido**

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- i) las diferencias temporarias deducibles;
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. La compañía en base a sus proyecciones considera que podrá utilizar este beneficio fiscal.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

## **2.7 Beneficio sociales**

### **2.7.1 Beneficio de corto plazo**

Se registran en el rubro "beneficios sociales" del estado de situación financiera con contrapartida en el estado de resultado y otros resultados integrales y corresponden principalmente a:

- i) Fondos de Reserva: Se registra de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(Véase página siguiente)

- iii) Participación de los empleados en las utilidades: El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

## **2.8 Provisión corriente**

La Compañía registra provisiones cuando: i) existe una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultados de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesario una salida de recursos para liquidar la obligación y iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Compañía, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## **2.9 Provisiones y Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbre que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificada) al menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económica sea remota.

## **2.10 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos**

### **Ingresos provenientes de Arrendamientos de Propiedades de Inversión**

Los ingresos provenientes de arrendamientos de propiedades de inversión se reconocen como ingreso de forma lineal o a lo largo del plazo de arrendamiento.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

## **2.11 Reserva Legal**

Reserva Legal: La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva Legal un porcentaje no menor del 10% de la utilidad neta anual, hasta que represente o alcance por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

### **3. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

#### **3.1 Factores de riesgos financieros**

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado
- Riesgo operacional

##### **a) Ambiente de administración de riesgos**

La Administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgo de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con la finalidad de identificar y analizar aquellos riesgos que pudiera enfrentar la Compañía, determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgo adecuado; así como para monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites.

La Administración es responsable también de revisar periódicamente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entienden sus funciones y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de la política y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo apropiado respecto de los riesgos a los que se les enfrenta la Compañía.

##### **b) Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez surge por la posibilidad de desajuste entre la necesidad de fondos (por gastos operativos y financieros, inversiones en activos y vencimiento de deudas) y las fuentes de los mismos.

##### **c) Riesgo de mercado**

###### **1) Riesgo de tipo de cambio**

Por haber asumido el Ecuador como moneda oficial el dólar estadounidense, sus operaciones las realiza en dicha moneda, por consiguiente, sus estados financieros no reflejan ninguna partida que pueda estar expuesta a algún ajuste por tipo de cambio.

##### **d) Riesgo operacional**

La Administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional.

El cumplimiento de las normas de la Compañía, está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por la Administración y Auditoría Externa.



**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

(Véase página siguiente)

### **3.2 Administración del riesgo de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar fondos para mantener niveles de capital de trabajo y estructura de capital óptima.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo obligaciones financieras corrientes, cuentas por pagar proveedores, otras cuentas por pagar y provisiones) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Las ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 fueron los siguientes:

|                                            | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2018</b></u> | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2017</b></u> |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Total deudas con terceros                  | 6,589                                             | 29,663                                            |
| Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo | <u>(11,065)</u>                                   | <u>(1,946)</u>                                    |
| Deuda neta                                 | <u>(4,476)</u>                                    | <u>27,717</u>                                     |
| Total patrimonio                           | <u>434,398</u>                                    | <u>422,590</u>                                    |
| Capital total                              | <u><u>429,922</u></u>                             | <u><u>450,307</u></u>                             |
| <b>Ratio de apalancamiento</b>             | <b>-1.04%</b>                                     | <b>6.16%</b>                                      |

El ratio de endeudamiento es resultado, fundamentalmente, del financiamiento con proveedores locales y con terceros.

## **4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **4.1 Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                    | <u>Al 31 de diciembre del 2018</u> |                     | <u>Al 31 de diciembre del 2017</u> |                     |
|------------------------------------|------------------------------------|---------------------|------------------------------------|---------------------|
|                                    | <u>Corriente</u>                   | <u>No corriente</u> | <u>Corriente</u>                   | <u>No corriente</u> |
| <b><u>Activos financieros</u></b>  |                                    |                     |                                    |                     |
| Efectivo y equivalente de efectivo | 11.065                             | -                   | 1.946                              | -                   |
| Cientes no relacionados            | -                                  | -                   | 87.008                             | -                   |
| Cuentas por cobrar relacionadas    | 61.853                             | -                   | 46.421                             | -                   |
| <b>Total activos financieros</b>   | <b>72.918</b>                      | <b>-</b>            | <b>48.367</b>                      | <b>-</b>            |
| <b><u>Pasivos financieros</u></b>  |                                    |                     |                                    |                     |
| Cuentas por pagar relacionadas     | 6.531                              | -                   | 29.165                             | -                   |
| <b>Total pasivos financieros</b>   | <b>6.531</b>                       | <b>-</b>            | <b>29.165</b>                      | <b>-</b>            |

**4.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de cuentas por cobrar, efectivo y equivalentes de efectivo, y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos y a que los pasivos no generan una tasa de interés de mercado.

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

|                          | <u>Al 31 de</u><br><u>diciembre del</u><br><u>2018</u> | <u>Al 31 de</u><br><u>diciembre del</u><br><u>2017</u> |     |
|--------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----|
| Banco Internacional S.A. | 11.065                                                 | 1.946                                                  |     |
|                          | <u>11.065</u>                                          | <u>1.946</u>                                           | (1) |

(1) Véase Nota 2.1

**6. SALDOS CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de los saldos de las transacciones realizadas durante el 2018 y 2017 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de partes relacionadas a las Compañías con accionistas comunes, con participación accionarias significativa en la empresa y accionistas de la misma:

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                                   | <u>Al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2018</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2017</u> |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b><u>6.1 Cuentas por Cobrar Relacionadas</u></b> |                                            |                                            |
| Vamoret S.A.                                      | 7.488                                      | -                                          |
| Importadora Disvasari S.A.                        | 37.725                                     | 29.781                                     |
| Importadora Dinpa S.A.                            | 16.640                                     | 16.640                                     |
|                                                   | <u>61.853</u>                              | <u>46.421</u>                              |
| <b><u>6.2 Cuentas por Pagar Relacionadas</u></b>  |                                            |                                            |
| Segroz S.A.                                       | 4.784                                      | -                                          |
| Accionistas                                       | 1.747                                      | 193                                        |
| Otras relacionadas                                | -                                          | 28.972                                     |
|                                                   | <u>6.531</u>                               | <u>29.165</u>                              |

**7. IMPUESTOS**

**Activo por impuesto corriente**

Composición:

|                                        | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2018</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2017</u> |
|----------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Crédito Tributario (IVA) (1)           | 460                                        | 4                                          |
| Crédito Tributario Impuesto a la Renta | 6.607                                      | 3.072                                      |
|                                        | <u>7.066</u>                               | <u>3.076</u>                               |

- (1) Corresponden a valores que se utilizarán como crédito en el mes de enero del periodo fiscal siguiente de acuerdo con el noveno dígito del Registro Único de Contribuyentes.

**Pasivo por impuesto corriente**

Composición:

|                                    | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2018</u> | <u>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2017</u> |
|------------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Retenciones en la fuente por pagar | 58                                         | -                                          |
|                                    | <u>58</u>                                  | <u>-</u>                                   |

**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

|                                | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2018</b></u> | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2017</b></u> |
|--------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Terrenos                       | 128.988                                           | 128.988                                           |
| Inmuebles (1)                  | 320.969                                           | 242.588                                           |
| Construcciones en curso        | -                                                 | 20.608                                            |
|                                | <u>449.956</u>                                    | <u>392.183</u>                                    |
| (menos) Depreciación Acumulada | <u>(91.099)</u>                                   | <u>(78.381)</u>                                   |
|                                | <u><u>358.858</u></u>                             | <u><u>313.803</u></u>                             |
| Movimiento del año:            |                                                   |                                                   |
|                                | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2018</b></u> | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2017</b></u> |
| Saldo neto al inicio del año   | 313.803                                           | 213.679                                           |
| (+) Revaluación                | -                                                 | 111.066                                           |
| (+/-) Ajustes                  | 57.773                                            | -                                                 |
| (-) Depreciación del año       | <u>(12.718)</u>                                   | <u>(10.942)</u>                                   |
| Saldo neto al fin del año      | <u><u>358.858</u></u>                             | <u><u>313.803</u></u>                             |

(1) Corresponden a galpón y oficinas de estructura metálica y hormigón armado, los cuales se implantan en un terreno ubicado en el km 6.5 Vía Daule, Mapasingue Oeste, Mz. 37 solar 5

**9. IMPUESTO A LA RENTA**

**1. Conciliación del resultado contable - tributario**

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en el año 2018 fue la siguiente:

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

|                                              | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2018</b></u> | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2017</b></u> |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| (Pérdida) Utilidad del Ejercicio             | (54,110)                                          | 2,206                                             |
| (-) Participación trabajadores               | -                                                 | -                                                 |
| (Pérdida) Utilidad antes Impuesto a la Renta | (54,110)                                          | 2,206                                             |
| (+) Gastos no deducibles                     | 57,262                                            | 55                                                |
| (Pérdida) Utilidad Gravable                  | 3,152                                             | 2,261                                             |
| Impuesto a la renta Causado (1)              | 694                                               | 497                                               |
| (-) Crédito Tributario de años anteriores    | (2,575)                                           | -                                                 |
| (-) Retenciones en la fuente del año fiscal  | (4,032)                                           | (3,072)                                           |
| Saldo a favor de Impuesto a la Renta         | (5,913)                                           | (2,575)                                           |

(1) Incluido en el rubro de Impuesto a la Renta en el Estado de Situación Financiera.

**Otros asuntos – Reformas Tributarias**

**“Reglamento para la aplicación a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal”**: El 21 de agosto del 2018 se publicó el referido documento en el Registro Oficial No. 309, donde entre otros aspectos, se dispone lo siguiente:

- Remisión de interés, multas y recargos del 100% del saldos de las obligaciones tributarias o fiscales internas cuya recaudación y/o administración corresponda únicamente al Servicio de Rentas Internas, con sus respectivos términos y condiciones.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las que se encuentre en firme hasta el 2 de abril del 2018, con sus condiciones y requisitos establecidos.
- Modificación Art. 7 RALRTI donde las ausencias del país serán consideradas esporádicas en la medida en que no excedan los ocho (8) días corridos.
- Derogación párrafo Art. 77 RALRTI saldo del anticipo impuesto a la renta pagado para el año 2019.
- Derogación párrafo Art. 79 RALRTI al derogarse lo anteriormente mencionado también se deroga pago definitivo de impuesto a la renta en los casos en que el anticipo impuesto a la renta sea mayor al impuesto a la renta causado para el período fiscal año 2019.
- En los casos en que el Anticipo Impuesto a la Renta sea mayor al Impuesto a la renta causado se tomará como crédito tributario para el año 2019.

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Modificación párrafo Art. 125 RALRTI, no aplicará la exención de retenciones en la fuente conforme a lo indicado en la resolución 509 del año 2015, cuando la sociedad que distribuya el dividendo haya, previo a su distribución, incumplido con el deber de informar sobre la composición societaria correspondiente a dicho dividendo, conforme las disposiciones aplicables del presente Reglamento, dicha sociedad procederá con la respectiva retención en la fuente del impuesto a la renta.
- Creación del Art. Innumerado RALRTI, entre Art. 125 y Art. 126 donde se aclara la forma de proceder a la retención en la fuente por dividendos:

Art. (...).- Para la aplicación del porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado se deberán considerar las siguientes reglas:

- a) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 28%, el porcentaje de retención será 7%.
- b) Cuando la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad sea del 25% o menor, el porcentaje de retención será 10%.

c) Para el caso de personas naturales perceptoras del dividendo o utilidad, el Servicio de Rentas Internas establecerá los respectivos porcentajes de retención, a través de resolución de carácter general.

- Modificación Art. 21 del Reglamento de aplicación ISD, derogación del ISD bajo compensación: Cuando existan casos de compensación de créditos, y del neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, resultare un valor a favor de la sociedad extranjera, la base imponible estará constituida por el saldo neto transferido.

**“Código del Trabajo”:** El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

**“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”:** El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

(Véase página siguiente)

**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, no se esperan efectos en sus operaciones; no obstante, la compañía se encuentra analizando los efectos de los cambios anotados en la legislación tributaria para determinar las implicancias e impactos en sus estados financieros.

## **10. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social de la compañía está conformado por 800 participaciones iguales e indivisibles de US\$ 1,00 cada una.

| <b><u>Accionistas</u></b>    | <b><u>%</u></b> | <b><u>Acciones</u></b> |
|------------------------------|-----------------|------------------------|
| Jaqueline Moncayo Izquierdo  | 43%             | 348                    |
| José Palacios Moncayo        | 24%             | 189                    |
| María Belén Palacios Moncayo | 16%             | 132                    |
| María José Palacios Moncayo  | 16%             | 132                    |
|                              | <u>100%</u>     | <u>800</u>             |

**INMOBILIARIA LEOPERSA S.A**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

---

**11. INGRESOS OPERACIONALES**

Composición:

|                              | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2018</b></u> | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre del<br/>2017</b></u> |
|------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Alquiler de bienes inmuebles | 50.400                                            | 38.400                                            |
|                              | <u>50.400</u>                                     | <u>38.400</u>                                     |

**12. GASTOS DE ADMINISTRACION**

Composición:

|                                        | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2018</b></u> | <u><b>Al 31 de<br/>diciembre<br/>del 2017</b></u> |
|----------------------------------------|---------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Gastos Administrativos                 | 120                                               | -                                                 |
| Depreciación                           | 12.718                                            | 10.942                                            |
| Bajo de cuentas incobrables            | 55.481                                            | -                                                 |
| Suministros, materiales y herramientas | 43                                                | 20                                                |
| Mantenimientos y reparaciones          | -                                                 | 25.007                                            |
| Seguridad                              | 35.853                                            | -                                                 |
| Servicios públicos                     | 69                                                | -                                                 |
| Otros menores                          | 207                                               | 225                                               |
|                                        | <u>104.491</u>                                    | <u>36.194</u>                                     |

**13. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de mayo del 2019) no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, que corresponden a los estados financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha 12 de abril del 2019 del Gerente General de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

\* \* \* \* \*