



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

*A los señores accionistas de:*

### **INMOBILIARIA LESMES S.A.**

*Hemos auditado el estado financiero que se adjuntan de INMOBILIARIA LESMES S.A., al 31 de diciembre del 2015, los correspondientes estados de resultado integral, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias, por el año terminado en esa fecha. Los Estados Financieros de INMOBILIARIA LESMES S.A., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2014 no han sido sometidos a examen de auditoría en razón de que no existía obligación Legal.*

### **Responsabilidad de la Administración**

*Los estados financieros y las notas explicativas que se acompañan fueron preparadas y son responsabilidad de la Administración de la compañía de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de errores significativos debido a fraude o error.*

### **Responsabilidad de los Auditores**

*Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestros exámenes. Nuestra Auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable acerca de si los estados financieros están libres de errores significativos.*

*Una auditoría incluye efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error.*



*Al hacer esas evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye la evaluación de los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.*

*Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.*

### **Opinión**

*Los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de INMOBILIARIA LESMES S.A., al 31 de diciembre del 2015, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF).*

### **Párrafos de Énfasis**

*El Servicio de Rentas Internas, mediante Resolución NAC-DGERCGC15-00003218 emitida en diciembre de 2015, dispone se incluya la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias que la compañía mantiene con este ente de control, la misma que se encuentra en la parte II del presente informe.*

*Quito – Ecuador, Julio 01 de 2016*

*Lcdo. César Maldonado.  
R.N.A.E. No. 682  
Registro C.P.A. No. 25286*

**INMOBILIARIA LESMES S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**

(Expresado en dólares americanos)

<b>Activos</b>	<b>Nota</b>	<b>Diciembre 31.</b>	<b>Diciembre 31.</b>
		<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Activos, Corriente</b>			
<b>Activos Corrientes en Operación</b>			
Efectivo y Equivalente de efectivo	<b>5</b>	30.108	15.604
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			
Compañías relacionadas	<b>6</b>	197.183	135.183
Otras cuentas por pagar	<b>7</b>	183.385	183.385
Impuestos anticipados	<b>8</b>	12.239	17.250
Pagos Anticipados		220	204
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>423.135</b>	<b>351.626</b>
<b>Activos, No Corrientes</b>			
Instalaciones, mobiliario y equipo, neto	<b>9</b>	384.368	281.844
Inversiones Permanentes	<b>10</b>	405.589	405.589
<b>Total Activos, No Corrientes</b>		<b>789.957</b>	<b>687.433</b>
<b>Activos, Total</b>		<b>1.213.092</b>	<b>1.039.059</b>



Ing. Verena Stagg  
**GERENTE GENERAL**



Carlos Aguirre  
**Contador**  
 REG. NAC. No. 13-247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA LESMES S.A.**  
**Estado de Situación Financiera**

(Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	Diciembre 31. 2015	Diciembre 31. 2014
<b>Patrimonio Neto y Pasivos</b>			
<b>Pasivos, Corrientes</b>			
Otras Cuentas por Pagar	11	475.426	331.238
Pasivo por impuestos		1.686	690
Impuesto a la renta	12	4.610	11.944
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>481.722</b>	<b>343.872</b>
<b>Pasivos, Total</b>		<b>481.722</b>	<b>343.872</b>
<b>Patrimonio Neto</b>			
Capital social	13	79.313	79.313
Aportes Futuras Capitalizaciones		120	120
Reservas			
Reserva Legal	14	28.609	24.375
Reserva Facultativa		164.105	125.995
Reserva por Revalorización de Inmuebles	15	390.504	390.504
Reserva de Capital	16	40.659	40.659
Resultados acumulados			
Resultados por Fusión		(8.811)	(8.811)
Utilidad o Pérdida Ejercicio Anterior		(11.398)	(11.398)
Utilidades no distribuidas		4.077	4.077
Adopción NIIF por primera vez	17	8.008	8.008
Utilidad del ejercicio		36.184	42.345
<b>Total Patrimonio</b>		<b>731.370</b>	<b>695.187</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<b>1.213.092</b>	<b>1.039.059</b>

  
 Ing. Verena Stagg  
**GERENTE GENERAL**

  
 Carlos Aguirre  
**Contador**  
 REG. NAC. No. 13-247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA LESMES S.A.**  
**Estado de Resultados Integrales**

(Expresado en dólares americanos)

Años terminados en

	NOTAS	2015	2014
<b>Ingresos de actividades ordinarias</b>			
Otros Ingresos	18	123.965	85.862
<b>Gastos operacionales</b>			
(Menos): Gastos Operacionales	19	<u>(83.009)</u>	<u>(31.533)</u>
<b>Utilidad Operacional</b>		<b>40.956</b>	<b>54.329</b>
<b>Ingresos y Egresos no operacionales</b>			
Egresos No Operacionales		<u>(162)</u>	<u>(41)</u>
<b>Utilidad o (Pérdida) antes de Impuestos a la Renta</b>		<b>40.794</b>	<b>54.288</b>
Impuesto a la renta, estimado CORRIENTE	12	(4.610)	(11.943)
<b>Utilidad neta</b>		<b><u>36.184</u></b>	<b><u>42.345</u></b>

  
Ing. Verena Stagg  
**GERENTE**

  
Carlos Aguirre  
**Contador**  
REG. NAC. No. 13-247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA LESMES S.A.**  
**Estado de Evolución del Patrimonio neto**

**Al 31 de diciembre 2015 y 2014**  
**(Expresado en dólares americanos)**

	Capital	Aporte Futuras Capitalizaciones	Legal	Reservas Facultativa	Revalorización Inmuebles	Capital	Resultados acumulados por aplicación NIIF 1 primera vez	Pérdidas Acumuladas	Utilidades no Distribuidas	Resultados por Fusión	Resultados del Ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2014</b>	<b>79.313</b>	<b>120</b>	<b>24.375</b>	<b>125.995</b>	<b>390.504</b>	<b>40.659</b>	<b>8.008</b>	<b>(11.398)</b>	<b>4.077</b>	<b>(8.811)</b>	<b>42.345</b>	<b>695.187</b>
Asignación Reserva Legal	-	-	4.234	-	-	-	-	-	-	-	(4.234)	-
Transferencia a Reserva Facultativa	-	-	-	38.110	-	-	-	-	-	-	(38.110)	-
Resultados del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.184	<b>36.184</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2015</b>	<b>79.313</b>	<b>120</b>	<b>28.609</b>	<b>164.105</b>	<b>390.504</b>	<b>40.659</b>	<b>8.008</b>	<b>(11.398)</b>	<b>4.077</b>	<b>(8.811)</b>	<b>36.184</b>	<b>731.370</b>



Ing. Verena Stagg  
**GÉRENTE GENERAL**



Carlos Aguirre  
**Contador**  
 REG. NAC. No. 13-247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA LESMES S.A.****Estado de flujo de Efectivo****(Expresado en dólares americanos)**

<b>Flujo originado por actividades de operación</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Efectivo provisto por clientes	-	-
Efectivo utilizado en proveedores	(68.237)	(25.034)
Efectivo provisto por otras actividades de operación	55.867	(26.626)
<b>Total efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>(12.370)</b>	<b>(51.660)</b>
<b>Flujo originado por actividades de inversión</b>		
Efectivo utilizado en compras de activos fijos	(117.313)	(85.871)
Efectivo provisto por otros conceptos	-	444
<b>Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(117.313)</b>	<b>(85.427)</b>
<b>Flujo originado por actividades de financiamiento</b>		
Efectivo recibido por préstamos	144.188	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>144.188</b>	<b>-</b>
Variación neta del efectivo en caja y bancos	14.505	(137.087)
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	15.603	152.690
<b>Saldo final del efectivo en caja y bancos</b>	<b>30.108</b>	<b>15.603</b>



Ing. Verena Stagg  
**GERENTE**



Carlos Aguirre  
**Contador**  
REG. NAC. No. 13-247

**Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.**

**INMOBILIARIA LESMES S.A.**

**Conciliación**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Utilidad neta</b>	36.184	42.345

**Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación**

Depreciaciones	14.788	14.300
Impuesto a la renta	4.610	11.943

---

<b>Cambios netos en el capital de trabajo</b>	<b>55.582</b>	<b>68.588</b>
---	---------------	---------------

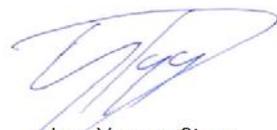
---

Disminución otras cuentas por cobrar	(62.000)	(112.446)
Aumento (Disminución) otros activos	4.995	(293.688)
(Disminución) otras cuentas por pagar	(10.947)	280.443
(Disminución) otros pasivos	-	5.443

---

<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>(12.370)</b>	<b>(51.660)</b>
--	-----------------	-----------------

---



Ing. Verena Stagg  
**GERENTE GENERAL**



Carlos Aguirre  
**Contador**  
REG. NAC. No. 13-247

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

**INMOBILIARIA LESMES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2015 y 2014**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

INMOBILIARIA LESMES S.A., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública inscrita el 21 de junio de 1993.

El objeto social de la compañía es la actividad Inmobiliaria, esto es, la compra venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces Urbanos y rurales; promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios de la actividad inmobiliaria.

Durante el año 2015, continuó con su actividad principal que es el arrendamiento de Bienes Inmuebles.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**2.1 Declaración de cumplimiento.**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Base de presentación.**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

La compañía mantuvo al costo de adquisición las inversiones en otras compañías, ya que a la fecha del cierre del ejercicio contable no disponía el valor patrimonial proporcional para su actualización.

**2.3 Moneda funcional y de presentación**

Las cifras de los Estados Financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

## **INMOBILIARIA LESMES S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **2.4 Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas**

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

### **2.5 Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se establezca lo contrario. **INMOBILIARIA LESMES S.A.**, es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

### **2.6 Período contable**

Los estatutos de la compañía definen el período de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año el 31 de diciembre.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2014, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 10 de abril de 2015.

### **2.7 Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

El estado de situación financiera, se presentan los saldos en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

## **INMOBILIARIA LESMES S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo**

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo a las partidas de alta liquidez, como son los saldos en caja, y en bancos sin restricciones, incluyendo las inversiones financieras pactadas con vencimiento máximo a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado.

### **2.9 Compañías relacionadas**

Corresponden a préstamos realizados a compañías relacionadas registrados al costo de la transacción, sobre los que no se han definido plazo, ni tasa de interés.

### **2.10 Otros deudores**

Corresponden a anticipos entregados a personas naturales por concepto de prestación de servicios y a compañías en calidad de préstamos sobre los que no se han definido plazo, ni tasa de interés.

### **2.11 Impuestos por recuperar.**

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a doce meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

### **2.12 Propiedad, planta y equipo**

Para efectos de primera adopción, la Compañía aplicó la exención del valor razonable como costo atribuido. En dicho sentido, determinó el valor razonable de propiedad, planta y equipo, ya que se identificó que su valor en libros según NEC, a la fecha de transición, difería de su valor razonable.

El valor razonable de propiedad, planta y equipo, se determinó en función de su vida útil de acuerdo con lo que establece en la NIIF 1.

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

## **INMOBILIARIA LESMES S.A.**

### Notas a los estados financieros (Continuación)

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.

#### **Método de depreciación.**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

#### **2.13 Inversiones no corrientes.**

Se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y menos cualquier pérdida por deterioro y se va actualizando a su valor de mercado.

#### **2.14 Cuentas por pagar.**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

## **INMOBILIARIA LESMES S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **2.15 Beneficios a los empleados.**

El Código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder beneficios corrientes (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc) y no corrientes como (Jubilación Patronal y desahucio) a todos aquellos empleados que se encuentren bajo relación de dependencia.

La compañía no registra anualmente estos beneficios ya que no mantiene personal bajo relación laboral.

### **2.16 Impuesto a la renta.**

Se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2015 y 2014 es del 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Impuesto a la renta diferido.- Se determina sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconocen en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

La administración de la compañía considera reconocer el impuesto diferido, solamente si existiere certeza razonable de que fueran reconocidos por el organismo tributario y por lo tanto se estimen recuperables para la compañía.

### **2.19 Provisiones.**

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

## **INMOBILIARIA LESMES S.A.**

### Notas a los estados financieros (Continuación)

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera.

#### **2.18 Patrimonio.**

Capital social.- Se registra el monto aportado por los accionistas como capital para el funcionamiento de sus operaciones. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- Se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

#### **2.19 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios prestados en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus servicios al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

#### **2.20 Gastos de operación**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.

Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros propios del giro del negocio.

## **INMOBILIARIA LESMES S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **2.21 Estado de flujo de efectivo**

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. El concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

### **3. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura**

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

#### **a. Riesgo de mercado**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía no se ve afectada por este riesgo ya que no mantiene obligaciones con instituciones financieras, sus obligaciones más representativas son con sus accionistas.

#### **b. Riesgo de tasa de interés**

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como ente de financiación a sus accionistas, el endeudamiento con sus accionistas no expone a la compañía a tasas de interés, esta medida ha sido tomada debido a la limitación de operaciones por las cuales atraviesa el país.

## **INMOBILIARIA LESMES S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **c. Riesgo de crédito**

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en otras cuentas por cobrar.

### **d. Riesgo de liquidez**

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

## **4. Estimaciones y juicios o criterios de la Administración**

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

## INMOBILIARIA LESMES S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

### 5. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Banco Pichincha	16.368	2.000
Banco del Pacífico	13.740	13.604
<b>Suman:</b>	<u><u>30.108</u></u>	<u><u>15.604</u></u>

Constituyen depósitos en la cuenta corriente y de libre disponibilidad.

### 6. Compañías relacionadas

	Al 31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Dicesur S.A.	159.350	159.350
Dirasemsa (Ex-Realtext)	14.317	14.317
Delian Inc.	50.159	50.159
Dirasemsa S.A.	131.930	69.930
	<u><u>355.756</u></u>	<u><u>293.756</u></u>

## INMOBILIARIA LESMES S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 7. Otras Cuentas por Cobrar

El detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
La Ronda S.A.	777	777
Fomalgo	10.000	10.000
Varios	14.035	14.035
	<u>24.812</u>	<u>24.812</u>

### 8. Impuestos Anticipados

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones Impuesto Renta	a)	8.264	13.415
IVA por Pagar		3.975	3.835
		<u>12.239</u>	<u>17.250</u>

a) Valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago.

### 9. Activos fijos, neto

El movimiento es como sigue:

Descripción	Edificios	Vehículos	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 de diciembre del 2014	472.367	24.249	496.616	(214.772)	281.844
Adiciones	117.313	-	117.313	(14.789)	102.524
Bajas	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015	589.680	24.249	613.929	(229.561)	384.368

## INMOBILIARIA LESMES S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 10. Inversiones Permanentes

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2015	2014
Inversiones en Acciones	(a)	293.688	293.688
Inversiones en Inmobiliarias	(b)	111.901	111.901
		<u>405.589</u>	<u>405.589</u>

- a) Corresponde a acciones en otras compañías, las que se encuentran registradas a valor de compra.
- b) Corresponde a construcciones en proceso, las mismas que al culminar serán recuperados sus valores.

### 11. Otras Cuentas por Pagar

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2015	2014
Teán Diego (Ex BST Financial)		18.252	18.252
Ing Diego Terán		336.597	219.284
Ma. Del Carmen Mancheno		83.830	83.830
Stymagcons S.A.		27.125	-
Varios		9.622	9.872
		<u>475.426</u>	<u>331.238</u>

### 12. Impuesto a la renta

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

## INMOBILIARIA LESMES S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

	Al 31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Pérdida / Utilidad contable	40.794	54.288
Menos Ingresos exentos	(39.001)	-
Mas gastos no deducibles	-	-
Base Imponible	<u>1.793</u>	<u>54.288</u>
<b>Impuesto a la Renta Causado</b>	<u><b>(394)</b></u>	<u><b>(11.943)</b></u>
<b>Anticipo de Impuesto a la renta</b>	<u><b>(4.610)</b></u>	<u><b></b></u>

- a) El contribuyente debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta y comparar este valor del anticipo con el monto del Impuesto a la renta; el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del Impuesto a la renta causado el cual se deberá exponer en los resultados de dicho año.

Durante el año 2015 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado, el valor determinado como anticipo ya que este valor fue mayor al impuesto a la renta calculado fue menor, con esto da cumplimiento a las disposiciones del ente de control.

### 13. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 es de US\$ 79.313, que comprende 1.982.825 acciones ordinarias de valor nominal US\$ 0,04 centavos de dólar cada una.

### 14. Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, en este período se capitalizó esta cuenta.

### 15. Reserva por Revalorización de Activos

Se compone del producto de los revalúos de los activos de propiedad de la compañía, los que se realizaron en períodos anteriores.

## INMOBILIARIA LESMES S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 16. Reserva de capital

Esta cuenta se origina de la aplicación de la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 17 sobre la “Conversión de Estados Financieros para efectos de aplicar el esquema de dolarización”, en ese rubro se incluyen los saldos de la cuenta Reexpresión Monetaria y la Cuenta Reserva por Revalorización del Patrimonio.

### 17. Resultados acumulados por adopción de NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta “Ajustes de Primera Adopción”.

### 18. Otros Ingresos

Corresponde al ingreso por arriendo de inmuebles pertenecientes a la compañía.

### 19. Costos y gastos por naturaleza

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Al 31 de diciembre	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Gastos administrativos</b>		
Honorarios	57.524	11.578
Utiles de Oficina	48	23
Seguridad y Vigilancia	357	319
Pagos a Terceros	-	85
Mantenimiento	636	2.140
Depreciaciones	14.789	14.300
Seguros	645	1.056
Impuestos y Contribuciones	5.073	1.640
Gastos legales	3.937	392
	<u><b>83.009</b></u>	<u><b>31.533</b></u>

### 20. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financiero o que requieran revelación.