

**INMOBILIARIA LESMES S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016**

---

**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 del 10 de mayo de 1993 e inscrita el 07 de junio del mismo año.

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 2017, 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 mantiene actualizada su inversión al 31 de diciembre de 2016, con balance aprobado por los accionistas de las compañías donde mantienen las inversiones.

**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 para Pymes (NIIF PYMES).

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 2016, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 11 de abril de 2017.

### **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 Otras cuentas por cobrar**

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.

#### **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 Permanentes.**

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 Otras Cuentas por pagar.**

Se registran los derechos de pago a acreedores no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la compañía.

#### **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.

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

### Notas a los estados financieros (Continuación)

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.

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.

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

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **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.

### **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.

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

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **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.

#### **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.

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

Notas a los estados financieros (Continuación)

### **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.

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.

## INMOBILIARIA LESMES S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 5. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Al 31 de diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Pichincha	171.837	121.779
Banco del Pacífico	-	5
<b>Suman:</b>	<u><b>171.837</b></u>	<u><b>121.784</b></u>

Constituyen depósitos en la cuenta corriente y de libre disponibilidad.

### 6. Compañías relacionadas

	Al 31 de diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Dicesur S.A.	98.550	159.350
Dirasemsa S.A.	327.047	196.247
Otros	-	50.159
	<u><b>425.597</b></u>	<u><b>405.756</b></u>

### 7. Otras Cuentas por Cobrar

El detalle es el siguiente:

	Al 31 de diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fomalgo	10.000	10.000
Cecilia Almeida	20.000	20.000
La Ronda S.A.	777	777
Delian Inc.	50.159	-
Varios	14.435	14.034
	<u><b>95.371</b></u>	<u><b>44.811</b></u>

## INMOBILIARIA LESMES S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 8. Impuestos por recuperar

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Retenciones Impuesto Renta	a)	9.447	9.952
IVA por Pagar		966	2.948
Crédito Tributario		1.488	-
		<u>11.901</u>	<u>12.900</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 2015	589.680	24.249	613.929	(229.561)	384.368
Adiciones	147.240	-	147.240	(25.687)	121.553
Bajas	(147.240)	-	(147.240)	5.522	(141.718)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	589.680	24.249	613.929	(249.726)	364.203
Adiciones	-	-	-	(15.436)	(15.436)
Bajas	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016	589.680	24.249	613.929	(265.162)	348.767

## INMOBILIARIA LESMES S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 10. Inversiones Permanentes

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inversiones en Acciones	(a)	346.273	338.412
Inversiones en Inmobiliarias	(b)	<u>111.901</u>	<u>111.901</u>
		<u><u>458.174</u></u>	<u><u>450.313</u></u>

- a) Corresponde a acciones en otras compañías, las que se encuentran actualizadas al último valor patrimonial proporcional disponible según certificación.
- 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	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Varios		<u>2.162</u>	<u>2.038</u>
		<u><u>2.162</u></u>	<u><u>2.038</u></u>

### 12. Cuentas por Pagar Relacionados

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ing Diego Terán		119.359	484.359
Mancheno María del Carmen		83.776	83.776
Dirasemsa S.A.		<u>7.584</u>	<u>7.584</u>
		<u><u>210.719</u></u>	<u><u>575.719</u></u>

## INMOBILIARIA LESMES S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 13. 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.

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Pérdida / Utilidad contable	483.217	90.860
Menos Ingresos exentos	(456.112)	(86.725)
Mas gastos no deducibles	1.098	-
Base Imponible	<u>28.203</u>	<u>4.135</u>
<b>Impuesto a la Renta Causado</b>	<b><u>6.205</u></b>	<b><u>910</u></b>
<b>Anticipo de Impuesto a la renta</b>	<b><u>8.598</u></b>	<b><u>6.442</u></b>

- 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 2017 y 2016 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, con esto da cumplimiento a las disposiciones del ente de control.

### 14. Capital social

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 es de US\$ 79.313, que comprende 1.982.825 acciones ordinarias de valor nominal US\$ 0,04 centavos de dólar cada una.

### 15. 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.

## INMOBILIARIA LESMES S.A.

Notas a los estados financieros (Continuación)

### 16. Reserva por Revalorización de Activos

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

### 17. 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.

### 18. 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”.

### 19. Ingresos de actividades ordinarias

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

### 20. Costos y gastos por naturaleza

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

	Al 31 de diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Gastos administrativos</b>		
Honorarios	7.533	7.361
Útiles de Oficina	50	48
Seguridad y Vigilancia	319	-
Pagos a Terceros	-	638
Mantenimiento	799	562
Depreciaciones	15.436	25.687
Seguros	704	1.182
Impuestos y Contribuciones	20.967	7.710
Repuestos y Accesorios	536	-
Gastos legales	472	2.533
	<u><b>46.816</b></u>	<u><b>45.721</b></u>

**INMOBILIARIA LESMES S.A.**

Notas a los estados financieros (Continuación)

**21. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2017 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.



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