LEMATOP S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresada en US dólares)

Información General

LEMANTOP S.A., se constituyó como sociedad anónima mediante escritura pública de fecha veinte y ocho de octubre de mil novecientos noventa y uno, otorgada ante el Notario Público de la ciudad de Guayaquil. Un extracto de la referida escritura se inscribió en el Registro Mercantil de la ciudad de Guayaquil con fecha veinte y ocho de octubre de mil novecientos noventa y uno.

LEMANTOP S.A. tiene su domicilio social y oficinas centrales en la calle Panamericana Norte S/N Km 12 Camino a Llano Grande de la ciudad de Quito.

LEMANTOP S. A. tiene como objetivo social de la compañía es de carácter civil y se decidirá a la compraventa -para si- de bienes inmuebles y a la administración de los mismos, pudiendo realizar toda clase de actos y celebrar toda clase de contratos propios de la actividad inmobiliaria, relacionados con su objeto y permitidos por la Ley. La Compañía no se dedicará al corretaje de bienes raíces ni al ejercicio del comercio ni de la industria.

Antecedentes

La Superintendencia de Compañías, según disposición emitida en La resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto de 2006, estableció que "las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF", sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Bases de preparación

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por la International Accounting Standards Board (IASB) las que han sido adoptadas en Ecuador por la Superintendencia de Compañías

a. Moneda funcional y de presentación.

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda

propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

b. Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas.

La información contenida en los Estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF Pymes. Las estimaciones y supuestos son revisados de manera periódica. Los resultados de las revisiones de estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que estos hayan sido revisados y cualquier otro período que estos afecten.

Las estimaciones relevantes que son particularmente susceptibles a cambios significativos se relacionan con la estimación de la vida útil y el valor residual de los activos; la determinación de la provisión para cuentas incobrables; la determinación para provisión para la obsolescencia de inventarios; la evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos; la recuperabilidad de los impuestos diferidos.

Clasificación de Saldos corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; se espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

Efectivo y equivalentes al efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

Activos Financieros

a. Cuentas y documentos por cobrar.

Corresponden principalmente aquellos deudores pendientes de pago, por los bienes vendidos o servicios prestados. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

La empresa utiliza el método del interés implícito, cuando la recuperación de estos saldos es a largo plazo.

b. Inventarios

Los inventarios están valuados al costo o el valor neto realizable, el más bajo. El costo de los inventarios está basado en el método de costo promedio ponderado para los inventarios de productos terminados. El inventario en tránsito está valuado al costo según factura.

El valor neto realizable es el precio estimado de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y gastos de ventas.

Propiedad, Planta y Equipo

- **Costo**

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.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por (a 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.

- **Depreciación acumulada.**

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, según el siguiente detalle:

Edificio y otras construcciones	20 años
Unidades de transporte	5 años
Maquinaria y equipo	10 años
Muebles y enseres	10 años
Equipo de cómputo	3 años

- **Deterioro de valor de activos no financieros.**

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable.

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.

Provisión para Jubilación Patronal y Desahucio

El Código de Trabajo establece la obligatoriedad de los empleadores de conceder Jubilación Patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicios continuos o interrumpidos en una misma institución. La compañía registra anualmente esta provisión tanto para la jubilación patronal y el desahucio en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente debidamente calificado.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como de obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales excepto las cuentas por pagar a proveedores que se registran a su valor razonable utilizando el método del interés implícito para las cuentas a largo plazo.

Impuesto a las ganancias e Impuestos diferidos

El impuesto a las ganancias se determina usando las tasas de impuesto aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria en la fecha de cierre del estado de situación financiera.

El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto (y leyes) aprobadas en la Ley de Régimen Tributaria Interna o a punto de aprobarse en la fecha de cierre del estado de situación financiera clasificado y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en Libros.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios futuros con los cuales compensar las diferencias temporarias. Si la cantidad pagada de impuestos excede del valor a pagar, el exceso se reconoce como activo, y si el valor de impuestos no se ha liquidado en su totalidad se reconoce como un pasivo. Si la cantidad pagada por concepto de anticipo de impuesto a la renta excede del valor a pagar, este se convierte en pago mínimo a pagar por impuesto a la renta corriente del período.

Reconocimiento de los Ingresos de las actividades ordinarias	Los ingresos provenientes de la venta de productos en el curso ordinario de las actividades se valoran al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neto de devoluciones, descuentos comerciales y devoluciones por volumen de venta. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva, usualmente en la forma de un acuerdo de venta ejecutado, que los riesgos y beneficios de la propiedad han sido transferidos al comprador, la recuperación de la consideración es probable, los costos asociados y las posibles devoluciones de bienes pueden ser estimados con suficiente fiabilidad, no hay participación continúa de la administración con los bienes, y el monto del ingreso puede ser medido con suficiente fiabilidad.
Reserva Legal	La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social en el caso de las Sociedades Anónimas y del 5% en el caso de las Compañías limitadas. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.
Ingresos financieros	Los intereses correspondientes al financiamiento de documentos son reconocidos en base al saldo a capital de los préstamos.
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 costos directos propios del giro del negocio
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. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

El efectivo y equivalentes efectivo, se compone de lo siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Local	a)	79.012,58	47.998,69
Inversión	b)	1.000.000,00	550.000,00
		<u>1.079.012,58</u>	<u>597.998,69</u>

a) Internacional Cta. Cle. No. 090-XXXX43-2

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían restricciones de uso sobre el saldo en cuenta corriente en banco local, no generan intereses y no tienen restricciones sobre su uso.

b) Inversión Temporal

La Inversión al 31 de diciembre de 2018, se compone de lo siguiente:

<u>Banco</u>	<u>Operación N°</u>	<u>Interés</u>	<u>Fecha de Venc.</u>	<u>Valor</u>
Internacional	000171329	5,70%	10-ene-19	1.000.000,00

NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, los clientes se compone de lo siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por Cobrar Comerciales			
Clientes		-	10.994,00
	Subtotal	<u>-</u>	<u>10.994,00</u>
Otras Cuentas por Cobrar			
Otras cuentas por cobrar		509,14	108,74
	Subtotal	<u>509,14</u>	<u>108,74</u>
	TOTAL	<u><u>509,14</u></u>	<u><u>11.102,74</u></u>

Los plazos de vencimiento de las cuentas por cobrar se determina a partir de la emisión de las respectivas facturas, no están sujetas a descuentos por pronto pago, ni generaron intereses y son recuperables en la moneda funcional de los estados financieros.

NOTA 5.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre resumen de la cuenta, se compone de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo Compra Activos Wimper	1.266.698,77	1.297.761,87
Edificaciones	4.182.545,45	4.182.545,45
Muebles y Enseres	5.357,14	5.357,14
Vehículo	58.330,35	93.330,35
(-) Depreciación Acumulada	-2.652.048,76	-2.476.152,24
	<u>2.860.882,95</u>	<u>3.102.842,57</u>

(Ver Anexo)

NOTA 6.- PARTICIPACION Y DERECHO DE CAPITAL

Al 31 de diciembre, Particip y derecho de capital se compone de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Participaciones Promotopaz	334,00	334,00
Participaciones Aquarela Holding	80,00	80,00
	<u>414,00</u>	<u>414,00</u>

Son Acciones ordinarias y nominativas que tiene la Empresa

NOTA 7.- DOCUMENTOS POR COBRAR L/P

Al 31 de diciembre, se compone de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Documentos por Cobrar Largo Plazo	499.920,00	499.920,00
	<u>499.920,00</u>	<u>499.920,00</u>

Préstamo a la compañía Aquarela Holding para el desarrollo de un proyecto inmobiliario, según contrato será pagado en un plazo de 10 años; mismo que no causará ningún interés anual sobre el capital.

NOTA 5.- PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre detalle de Activos Fijos y sus movimientos del año son como sigue:

CUENTAS	SALDO AL 31/12/2017	AUMENTOS	DISMINUC. BAJAS	DEPRECIACIÓN 2018	SALDO AL 31/12/2018
Edificio	4.182.545,45				4.182.545,45
Muebles y Enseres	5.357,14				5.357,14
Vehiculos	93.330,35		-35.000,00		58.330,35
Anticipo Compra Activos Wimper	1.297.761,87		-31.063,10		1.266.698,77
(-) Dep. Acumulada	-2.476.152,24		35.000,00	-210.896,52	-2.652.048,76
TOTAL	3.102.842,57	-	-31.063,10	-210.896,52	2.860.882,95

Maria José Sánchez

NOTA 8 .- OBLIGACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre, se compone de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Visa Banco Internacional	2.331,35	254,58
	<u>2.331,35</u>	<u>254,58</u>

NOTA 9 .- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, se compone de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Garantía alquileres	13.702,60	28.990,60
Otras cuentas por pagar	-	37,66
	<u>13.702,60</u>	<u>29.028,26</u>

NOTA 10 .- IMPUESTOS

Al 31 de diciembre un resumen de activos y pasivos por impuesto corriente es como sigue:

<u>Activos</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito Impuesto Renta	5.387,46	11.046,05
	<u>5.387,46</u>	<u>11.046,05</u>

<u>Pasivos</u>		
IVA por pagar	3.072,83	2.368,64
Reten. Impuesto Renta Empleados	712,20	812,54
Retenciones en la Fuente por Pagar	233,84	212,21
	<u>4.018,87</u>	<u>3.393,39</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Conciliación tributaria de la utilidad gravable:		
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	332.938,64	233.187,46
(-) 15% participación Trabajadores	-49.940,80	-34.978,12
(+) Gastos No Deducibles	1.430,94	4.000,97
Utilidad (pérdida) gravable	<u>284.428,78</u>	<u>202.210,31</u>
22% Impuesto a la Renta	62.574,33	44.486,27
(-) Retenciones en la fuente	-56.915,74	-55.532,32
(-) Credito Renta año anterior	-11.046,05	-
Impuesto a la Renta saldo a favor	<u><u>-5.387,46</u></u>	<u><u>-11.046,05</u></u>

NOTA 11 .- IESS POR PAGAR

Al 31 de diciembre se compone de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aportes IESS por Pagar	1.252,13	1.247,21
	<u>1.252,13</u>	<u>1.247,21</u>

NOTA 12 .- BENEFICIOS SOCIALES

Al 31 de diciembre se compone de lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Décimo Tercero por Pagar	449,46	448,43
Décimo Cuarto por Pagar	643,35	610,00
15% Participación Trabajadores	49.940,80	34.978,12
	<u>51.033,61</u>	<u>36.036,55</u>

NOTA 13 .- PATRIMONIO

Al 31 de diciembre, se compone de lo siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Capital Social	a)	50.000,00	50.000,00
Reserva Legal	b)	25.000,00	25.000,00
Reserva de Capital		2.209.435,26	2.209.435,26
Resultados Acum. Impl. NIIF'S	c)	375,22	375,22
Resultados Acumulados	d)	1.868.553,58	1.714.830,51
Resultado del Ejercicio		220.423,51	153.723,07
		<u>4.373.787,57</u>	<u>4.153.364,06</u>

a) Capital Suscrito Pagado

El capital suscrito y pagado asciende a \$ 50.000,00 representado por igual número de acciones de valor unitario de \$ 1,00. Según el siguiente detalle:

<u>Accionistas</u>	<u>Porcentaje</u>	<u>Valor</u>
Maha Abedrabbo Larach	90,00%	45.000,00
Ybarz Abedrabbo Maha Dalal	10,00%	5.000,00
	<u>100,00%</u>	<u>50.000,00</u>

b) Reserva Legal

De conformidad con la Ley de Compañías, Art. 297 de la Utilidad Neta anual debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la Reserva Legal hasta que esta alcance por lo menos del 50% del Capital Suscrito.

Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

c) Resultados Acumulados Impl. NIIF'S

Los resultados de la adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera NIIF'S, se registran en el patrimonio, separado de los resultados dos acumulados ordinarios y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los so cios; solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

d) Resultados Acumulados

Comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los socios. Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio incluidos en este tu bro, mantienen registros que permiten identificar su origen.

NOTA 14 .- INGRESOS

Los ingresos de actividades se compone de lo siguiente:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos Operacionales</u>			
Ingresos por alquileres		749.215,60	712.357,80
	Subtotal	<u>749.215,60</u>	<u>712.357,80</u>
<u>Ingresos No operacionales</u>			
Otros Ingresos		22,94	4,51
Venta de activos		8.000,00	-
Intereses ganados		27.789,88	16.617,58
Redondeo de decimales		0,03	-
	Subtotal	<u>35.812,85</u>	<u>16.622,09</u>
	Total	785.028,45	728.979,89

NOTA 15 .- GASTOS

Los gastos se detallan como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Gastos Operacionales</u>		
Gastos Personal	-90.442,35	-90.362,44
Cuotas y Suscripciones	-450,98	-4.864,50
Adecuaciones	-4.171,43	-39.319,54
Mantenimiento y Reparaciones	-19.618,17	-27.031,93
Impuestos y Contribuciones	-84.815,39	-69.619,20
Pólizas de Seguro	-19.679,21	-24.543,21
Gastos de Viaje	-11.873,73	-5.340,41
Gasto Depreciación	-210.896,52	-217.261,53
Otros Gastos	-9.170,77	-16.565,75
Gastos no deducibles	-873,42	-656,33
Subtotal	<u>-451.991,97</u>	<u>-495.564,84</u>
<u>Gastos No Operacionales</u>		
Gastos Bancarios	-97,84	-227,59
Subtotal	<u>-97,84</u>	<u>-227,59</u>
Total	<u>-452.089,81</u>	<u>-495.792,43</u>
Utilidad del Ejercicio antes del 15% Particip. Trabajad. e Imp. a la Renta	332.938,64	233.187,46
(-) 15% Participación Trabajadores	-49.940,80	-34.978,12
(-) 22% Impuesto Renta	-62.574,33	-44.486,27
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	<u>220.423,51</u>	<u>153.723,07</u>

NOTA 16 .- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre y la fecha de elaboración de este informe (22 de abril de 2019) no han ocurrido eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante sobre los Estados Financieros.