

LEASECORP CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA:

LEASECORP, es una compañía de responsabilidad limitada, constituida en la República del Ecuador, Provincia del Azuay, en la ciudad de Cuenca, el 31 de Julio del año 2007, mediante escritura pública celebrada ante la Notaría Cuarta del Cantón Cuenca. Tiene como objetivo social: la compra y arrendamiento de bienes inmuebles; crear con otras compañías similares, sucursales en otras ciudades del Ecuador; adquirir acciones o participaciones o participar directamente en la constitución de otras compañías.

La oficina principal está situada en la Circunvalación Sur a 300 metros del redondel de Turi.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de preparación de los Estados Financieros:

De acuerdo a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributaria Interna y las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, la elaboración de la contabilidad y la presentación de los estados financieros se realiza por partida doble, en idioma castellano, en dólares de la Estados Unidos de América y, aplicando las Normas Internacionales Financieras (NIIF) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las cuales son de aplicación obligatoria para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías y, bajo la calificación de PYMES.

De acuerdo a lo dispuesto en la Resolución N° SC.Q.ICLCPAIRFS.11.01, LEASECORP CIA LTDA califica como PYMES y en consecuencia, viene aplicando estas Normas Internacionales Financieras y de Contabilidad desde el año 2012.

Los Estados Financieros, preparados bajo NIIF para el año terminado al 31 de diciembre de 2016 presentan razonablemente la posición financiera de LEASECORP CIA LTDA

Efectivos y equivalentes de efectivo:

Incluye los activos financieros líquidos, depósitos o inversiones que se pueden convertir rápidamente en efectivo dentro de un plazo hasta 90 días.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:

Estas cuentas son registradas a su valor razonable e incluye, de ser necesaria, una provisión al valor probable de realización. La provisión se constituye con base a un análisis histórico para determinar el porcentaje real de incobrabilidad.

Inventarios:

Las compras para las diferentes actividades determinadas en el objeto social se registran al costo de adquisición incluyendo el costo de transporte.

Propiedad Planta y Equipo:

Estos activos inicialmente son registrados al costo menos la depreciación acumulada. El costo comprende el precio de adquisición más todos los gastos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en funcionamiento.

El costo de propiedad planta y equipo se deprecia aplicando el método de línea recta, en función de la vida útil fiscal vigente en el periodo, así:

	Vida útil en años
Edificaciones e Instalaciones	20
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Muebles Enseres y Equipos de Oficina	10
Equipos de Computación	3

La utilidad o pérdida que provoque la venta o retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros y se reconoce en resultados. En el caso de terminación de la vida útil se da de baja de los registros de propiedad, planta y equipo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Estas cuentas se registran a valor razonable

Impuesto Corriente

Se registran los impuestos retenidos y el impuesto a la renta por pagar corriente calculado en base a la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el ejercicio económico.

Ingreso por Actividades Ordinarias

El importe de ingresos de actividades ordinarias, se miden al valor razonable teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial.

Se reconoce el ingreso procedente de la actividad de alquiler de bienes inmuebles y maquinaria en forma mensual y vencida, previa la emisión de la factura de venta del servicio

Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo de adquisición. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha de pago.

En el estado de resultado integral, el desglose de los gastos reconocidos en el resultado del ejercicio, se clasifican de acuerdo al método de la "Función de los Gastos" o del "Costo", el cual especifica los gastos de acuerdo con su función:

- Costo de ventas
- Gastos administrativos
- Gastos Financieros

Estados Financieros

El Estado de Situación Financiera: Comprende los Activos, Pasivos y Patrimonio de la Empresa; el Estado de Resultado Integral, recoge los ingresos de la actividad ordinaria y los ingresos no operacionales, los costos y gastos atribuibles al ingreso y el resultado integral del ejercicio correspondiente; el Estado de Flujo de Efectivo recoge las actividades de operación, de inversión y de financiación; el Estado de Cambios en el Patrimonio demuestra la situación al inicio del periodo, los cambios operados en el ejercicio y el saldo final.

3. NOTAS ACLARATORIAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL TÉRMINO DEL PERIODO: 31 DE DICIEMBRE DE 2016

ACTIVO

Activo Corriente:

Efectivo y Equivalentes del Efectivo: US\$ 322.563,44

Representa el valor que la Empresa mantiene en caja y, en Bancos con saldos conciliados al 31.12.2016.

Activos no corrientes mantenidos para la venta: US\$ 786.056,48

Corresponde a los inmuebles disponibles para la venta

Propiedad Planta y Equipo US\$ 4.719.663,55

Comprende los activos depreciables y no depreciables de la Empresa. En relación a los depreciables corresponde al valor histórico ajustado por aplicación de las NIIFs y disminuido con la depreciación acumulada correspondiente, incluida la del ejercicio 2016. El valor de los terrenos corresponde a los bienes inmuebles ubicados en las ciudades de Cuenca, Quito y Guayaquil y que en detalle se resumen a continuación:

Terrenos	1,972,013.33
Edificios	2,900,333.32
Maquinaria y Equipo	2,024,057.20
Vehículos, Equipos de transporte y Equipo caminero móvil	33,372.55
(-) Depreciación acumulada total	2,210,112.85
Total	4,719,663.55

Inversión en Asociadas: US\$ 53.934,00

Representa el valor de acciones y participaciones en compañías valoradas a precio de mercado de los activos, al momento de la compra.

PASIVO

Pasivos Corrientes.

Cuentas y Documentos por pagar: US\$ 1.384,00

Corresponde a valores adeudados por compra de servicios a proveedores

Obligaciones con Instituciones Financieras: US\$ 350.000,00

Crédito con el Banco Bolivariano para giro del negocio.

Otras Obligaciones Corrientes: US\$ 117.958,24

Con la Administración Tributaria / corresponde a los impuestos por retenciones en la fuente del IVA y del impuesto a la renta por el mes de diciembre de 2016; y, al saldo por pagar del impuesto a la renta por el ejercicio 2016.

Con el IEISS por los aportes personal y patronal de los empleados, por el mes de diciembre.

Con los empleados corresponde a las obligaciones por remuneraciones de diciembre y, a la participación en las utilidades del ejercicio 2016 en un porcentaje del 15% de acuerdo a las disposiciones legales vigentes, según el siguiente detalle:

Con la Administración Tributaria	52.440.02
Con el IESS	5.367.61
Con los empleados	60.150.61
Total	117.958.24

Provisiones por Servicios: US\$ 1.546.42

Representa los valores por consumo de servicios públicos y otros servicios prestados en el año 2016, por pagar.

Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas: US\$ 333.312.28

Representa las obligaciones por cancelar a Personas Naturales y Compañías relacionadas, por préstamos concedidos para atender des-financiamientos temporales de Caja.

PATRIMONIO

Capital: US\$ 400,00

Constituido por el capital suscrito y pagado por los socios de la Compañía.

Reservas: US\$ 14.008,17

Representa la reserva legal-estatutaria acumulada ejercicio 2008-2009

Aportes para Capitalización Futura: US\$ 248.600

Representa el valor aportado en ejercicios anteriores para ampliación del capital.

Resultados Acumulados: US\$ 2'372.728.19

Representa el saldo de las utilidades acumuladas desde el ejercicio 2009 al 2015 a disposición de los socios y no repartidas por motivos de flujo de caja.

Otros Resultados: US\$ 2'220.809,57

Representa el resultado de la revaluación de Propiedad Planta y Equipo, por aplicación de las NIFFs.

Resultado del Ejercicio: US\$ 221.470.60

Este valor representa la Ganancia Neta del Periodo 2016 a disposición de los socios, después de realizar las apropiaciones para la cancelación del impuesto a la renta y del 15% de participación de los Trabajadores.

ESTADOS FINANCIEROS: Bajo la aplicación de las NIFFs y NICs, en resumen en grandes rubros se presentan los Estados Financieros de LEASECORP al 31.12.2016

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO	5,882,217.47
PASIVO	804,200.94
PATRIMONIO	5,078,016.53

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

INGRESOS	1'087,571.10
COSTOS Y GASTOS	703,555.91
OBLIGACION TRIBUTARIA	104,942.31
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	57,602.28
RESULTADO INTEGRAL	221,470.60

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO	183,783.38
FLUJO DE OPERACIÓN	(1,370,401.26)
FLUJO DE INVERSION	1,261,066.00
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	293,118.64
EFFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	138,780.06
EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	322,563.44

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

SALDO INICIAL DEL PATRIMONIO		4,856,545.93
CAMBIOS EN EL PATRIMONIO 2016:		221,470.60
Resultado Integral del ejercicio 2016	221,470.60	
SALDO FINAL AL 31.12.2016		5,078,016.53

Cuenca, Marzo de 2017



Ing. Marisol Matute Arias

CONTADORA