

**CONSULTORA PANAMERICAN MARTINEZ  
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.  
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

Guayaquil, 21 de Diciembre del 2011.

Señores  
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS  
Ciudad.

**De nuestras consideraciones:**

Sírvase encontrar adjunto a la presente el Informe de Auditoría Externa correspondiente al ejercicio del 2011 de la Empresa **LEFALSI S.A.**

El contenido de éste Informe está clasificado de la siguiente manera:

- 1.- Opinión sobre la Auditoría Externa
- 2.- Estados Financieros
- 3.- Notas explicativas de los Estados Financieros

Agradecemos la gentileza que se digne dar a la presente, quedamos de ustedes.

Atentamente,

CONMARTINEZ C. LTDA.

Ing. Mario Martínez C.  
GERENTE GENERAL  
C. I. 09-04103934

Expediente No.: 26638  
MMC/nbv.





**LEFALSI S.A.**

Estados Financieros

31 de diciembre de 2011

Con el Informe de los Auditores Independientes

---

**LEFALSI S.A.**

Índice del Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

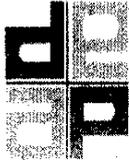
Estado de Resultado Integral

Estados de Evolución del Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros





**CONSULTORA PANAMERICAN MARTINEZ  
Y ASOCIADOS CONMARTINEZ C. LTDA.  
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES**

**panamerican & asociados c.a.**  
CONSULTORES Y AUDITORES INDEPENDIENTES

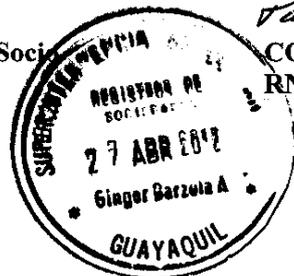
**Informe de los Auditores Independientes**

A los Accionistas de  
**LEFALSI S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de LEFALSI S.A. al 31 de diciembre del 2011 Y 2010 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía, en base a la Norma de Información Financiera. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría.
2. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que planeemos y practiquemos la auditoría para obtener seguridad razonable de que los Estados Financieros están libres de errores importantes. Una auditoría incluye examinar sobre una base de pruebas selectivas, la evidencia que soporta las cifras y las revelaciones en los Estados Financieros. Una Auditoría incluye evaluar los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la presentación general de los estados financieros. Creemos que nuestra auditoría proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión los estados financieros presenta razonablemente, respecto de todo lo importante la situación financiera de la compañía **LEFALSI S.A.** al 31 de Diciembre del 2011, y los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivos para el año terminado en esa fecha de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC aún vigentes, según Resolución 1071 publicada en el R.O. 740 de enero 8 del 2003, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011, se emite por separado.

Ing. Mario Martínez C., Soci  
Representante Legal  
RNC- No. 13.333

Guayaquil, Ecuador  
Marzo 12, 2012



CONMARTINEZ C. LTDA.  
RNAE No. 110

**LEFALSI S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(Expresado en Dólares)**

<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	NOTAS	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Efectivo	A	5.065,85	47,31
Documentos y Cuentas por Cobrar	C	121.547,86	74.580,35
Pagos Anticipados	G	269.142,66	333.415,11
<b>Total de Activo Corriente</b>		<b>395.756,37</b>	<b>408.042,77</b>
Propiedad Planta y Equipo	K	3.243.033,77	2.386.218,24
<b>Total Activos</b>		<b>3.638.790,14</b>	<b>2.794.261,01</b>
<b>Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>			
<b>Pasivo Corriente</b>			
Documentos y Cuentas por Pagar	CC	82.100,00	103.507,02
Impuestos por Pagar	DD	70,00	473,09
Gastos Acumulados por Pagar	FF	0,00	4.185,02
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>82.170,00</b>	<b>108.165,13</b>
Pasivo a Largo Plazo	JJ	1.941.091,95	1.987.421,94
<b>Total Pasivos</b>		<b>2.023.261,95</b>	<b>2.095.587,07</b>
<b>Patrimonio de los Accionistas</b>	LL		
Capital Social		800,00	800,00
Aporte por Capitalización		700.000,00	700.000,00
Reserva Legal		400,00	400,00
Reserva de Valuación		916.431,92	0,00
Pérdida Acumulada		-2.526,06	-9.418,51
Utilidad Presente Ejercicio Después de Pat. y Ipto.		422,33	6.892,45
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>		<b>1.615.528,19</b>	<b>698.673,94</b>
<b>Total del Pasivo y Patrimonio de los Accionistas</b>		<b>3.638.790,14</b>	<b>2.794.261,01</b>



Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

**LEFALS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(Expresado en Dólares)**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
Ventas	360.000,00	384.800,00
<b>Total de Ventas</b>	<b>360.000,00</b>	<b>384.800,00</b>
<b>Costo de Ventas</b>		
Costo de Ventas	0,00	0,00
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>	<b>360.000,00</b>	<b>384.800,00</b>
<b>(-) Gastos Operacionales</b>		
Gastos de Administración y Ventas	355.837,50	348.004,61
Gastos Financieros	2.170,00	0,00
<b>Total de Gastos</b>	<b>358.007,50</b>	<b>348.004,61</b>
<b>Utilidad Operacional</b>	<b>1.992,50</b>	<b>36.795,39</b>
<b>Utilidad No Operacional</b>		
Otros Egresos	1.570,17	10.951,86
<b>Total Utilidad No Operacional</b>	<b>1.570,17</b>	<b>10.951,86</b>
<b>Utilidad del Ejercicio Antes de Impuesto</b>	<b>422,33</b>	<b>25.843,53</b>
(-) 15% Participación Trabajadores	0,00	3.876,54
(-) Impuesto a la Renta	0,00	14.674,54
(-) Reserva Legal	0,00	400,00
	<b>422,33</b>	<b>6.892,45</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

**LEFALS S.A.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
**(Expresado en dólares)**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
<b>Capital Social</b>		
Saldo al inicio	800,00	800,00
<b>Saldo al Final</b>	<b>800,00</b>	<b>800,00</b>
<b>Futuro Aumento de Capital</b>		
Saldo al inicio y final del año	700.000,00	700.000,00
<b>Saldo al Final</b>	<b>700.000,00</b>	<b>700.000,00</b>
<b>Reserva Legal</b>		
Saldo al inicio	400,00	400,00
<b>Reserva Legal Año 2011</b>	<b>400,00</b>	<b>400,00</b>
<b>Reserva por valuación</b>		
<b>Saldo inicial y final</b>	<b>916.431,92</b>	<b>0,00</b>
<b>Utilidad/Pérdidas Acumuladas</b>		
Saldo Inicial	-9.418,51	-19.770,94
Ajuste para absorber pérdidas acumuladas	6.892,45	10.352,43
<b>Saldo Final</b>	<b>-2.526,06</b>	<b>-9.418,51</b>
<b>Utilidad/Pérdida del Ejercicio</b>	422,33	25.843,53
<b>(-) 15% Participación Trabajadores</b>	0,00	3.876,54
<b>(-) Impuesto a la Renta</b>	0,00	14.674,54
<b>(-) Reserva Legal</b>	0,00	400,00
<b>Saldo Final</b>	<b>422,33</b>	<b>6.892,45</b>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>1.615.528,19</b>	<b>698.673,94</b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

**LEFALSI S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**  
(Expresado en dólares)

	<u><b>2011</b></u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	
Utilidad del Ejercicio	422,33
<b>AJUSTES POR;</b>	
Depreciaciones	172.034,39
<b>EFFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>172.456,72</b>
<b>ANTES DE CAMBIOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>	
Aumento en Cuentas por Cobrar	-46.967,51
Disminución en Pagos Anticipados	64.272,45
Disminución en Cuentas y Documentos por Pagar	-21.407,02
Disminución en Impuestos por Pagar	-403,09
Disminución Gastos Acumulados por Pagar	-4.185,02
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES OPERATIVAS</b>	<b>-8.690,19</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	
Compra de Activo Fijo	-112.418,00
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>-112.418,00</b>
 <b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	
Pasivo Largo Plazo	-46.329,99
<b>EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-46.329,99</b>
DISMINUCION DEL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	5.018,54
<b>EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>47,31</b>
<b>EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b><u>5.065,85</u></b>

Véanse las notas que acompañan a los estados financieros

**LEFALSI S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**(Expresado en Dólares)**

**RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRACTICAS DE CONTABILIDAD.**

**LEFALSI S.A., (La Compañía)**, fue constituida el 30 de marzo del 2005 como Sociedad Anónima, y su domicilio Legal en la ciudad de Guayaquil Provincia del Guayas. La compañía tiene como actividad principal la actividad de la compra, venta, alquiler y explotación de Bienes Inmuebles. La actividad de la compañía está regida por la Ley de compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías.

**CAPITAL SOCIAL.**

El capital de la compañía es de ochocientos dólares (US \$ 800.00) divididas en 800 acciones de \$ 1.00 dólar americano por cada una de ellas.

**PRINCIPALES PRINCIPIOS Y PRACTICAS DE CONTABILIDAD APLICADOS.**

La Compañía mantiene sus registros en partida doble en idioma nacional y moneda extranjera. De acuerdo a disposición de la ley de transformación Económica del Ecuador R.O. N° 345 del 13 de Marzo del 2000 con sujeción a los principios de contabilidad generalmente aceptados vigentes en el país emitidos por la Federación Nacional de Contadores sin perjuicio de las facultades que tiene la Superintendencia de Bancos y de Compañías para regular la contabilidad de las sociedades sujetas a su control. Para efectos tributarios se deberán considerar las modificaciones que a dichos principios fueren establecidas mediante Ley de Régimen Tributario Interno así como normas legales o reglamentarias tributarias expedidas para actividades o casos específicos.

De acuerdo a Disposición General Primera de la Ley de Transformación del Ecuador (R.O. N° 345 del 13 de Marzo del 2000) la contabilidad se llevará en dólares de los Estados Unidos de América y su capital se expresará en la misma moneda los Registros Contables relacionados con la compra o adquisiciones, deberán ser respaldados por facturas notas o boletos de ventas emitidas por los vendedores o proveedores.

**LAS PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS.**, de la compañía están contabilizados al costo de adquisición re expresado como se menciona en la Nota K. las reparaciones y mantenimientos de estos se cargan al gasto al incurrirse en ellas las mejoras de importancia se capitalizan. El costo y la correspondiente depreciación acumulada se eliminan de las cuentas al retirarse maquinarias y equipos, las ganancias o pérdidas por retiros se cargan al estado de resultado.

La depreciación de estos activos es cargada al estado de resultados y ha sido calculada sobre los costos originales más las revalorizaciones efectuadas de acuerdo con las disposiciones vigentes, estas depreciaciones se calculan por el método de línea recta tomando como base la vida útil estimada de los activos.

Los años de vida útil estimada de los activos son los siguientes:

<u>A C T I V O S</u>	<u>PORCENTAJE</u>	<u>AÑOS</u>
Maquinarias y Equipos	10	10
Muebles y Enseres	10	10
Vehículos	20	5
Herramientas	10	10
Equipo de Computación	33	3
Edificios	5	20

#### **PARTICIPACION EMPLEADOS (15%).**

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.

#### **IMPUESTO A LA RENTA (24%)**

De acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno todas las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y cuatro (24%) sobre su base imponible.

#### **CONCILIACION TRIBUTARIA.**

Utilidad del Ejercicio	422,33
(-)15% Participación Trabajadores	63,35
Utilidad antes de Impuesto	<u>358,98</u>
(+) Gastos no deducibles	27.280,92
<b>Utilidad Gravable</b>	<b>27.639,90</b>
Total Impuesto Causado	6.633,58
(-) Retenciones en la Fuente	28.816,98
<b>Saldo a Favor del Contribuyente</b>	<b><u>-22.183,40</u></b>

**A.- EFECTIVO**

		<b>2011</b>	2.010,00
Bancos (1)	(1)	5.065,85	47,31
		<b>5.065,85</b>	<b>47,31</b>

**1.- Bancos**

Banco Bolivariano		5.065,85	47,31
		<b>5.065,85</b>	<b>47,31</b>

**C.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Cientes	(1)	121.547,86	74.428,15
Empleados		0,00	152,20
		<b>121.547,86</b>	<b>74.580,35</b>

**1.- Clientes**

Cepec		121.547,86	74.428,15
		<b>121.547,86</b>	<b>74.428,15</b>

**G.- PAGOS ANTICIPADOS**

Impuestos Anticipados	(1)	269.142,66	284.372,69
Otros Pagos Anticipados	(2)		48.500,00
Seguros		0,00	542,42
		<b>269.142,66</b>	<b>333.415,11</b>

**2.- Otras Cuentas por Cobrar**

Anticipo por compra de Terreno Telconet		0,00	48.500,00
		<b>0,00</b>	<b>48.500,00</b>

**1.- Impuestos Anticipados**

Retenciones en la Fuente		28.816,98	0,00
Crédito Triburatio		167.540,38	191.324,85
Retenciones IVA 70%		62.563,20	32.323,20
Pago en Exceso 2006		0,00	3.776,64
Pago en Exceso 2007		0,00	5.850,00
Pago en Exceso 2008		10.222,10	10.222,10
Pago en Exceso 2009		0,00	24.850,46
Pago en Exceso 2010		0,00	16.025,44
		<b>269.142,66</b>	<b>284.372,69</b>

**K.- PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPO**

CONCEPTO	SALDO AL 1/01/2011	COMPRAS	AVALUO	AJUSTE	SALDO AL 31/12/2011
<b><u>COSTO</u></b>					
Terreno	44.671,50	0,00	1.291.791,60	0,00	1.336.463,10
Edificio	2.297.270,30	0,00	916.431,92	1.291.791,60	1.921.910,62
Muebles y Enseres	140,00	0,00	0,00	0,00	140,00
Equipo de Computación	1.200,00	635,00	0,00	0,00	1.835,00
Instalaciones	335.952,75	85.967,16	0,00	0,00	421.919,91
Equipo de Oficina	1.078,00	0,00	0,00	0,00	1.078,00
Maquinarias y Equipos	36.783,24	25.000,00	0,00	0,00	61.783,24
Otros Activos	4.100,33	815,84	0,00	0,00	4.916,17
	<b>2.721.196,12</b>	<b>112.418,00</b>	<b>2.208.223,52</b>	<b>1.291.791,60</b>	<b>3.750.046,04</b>
<b><u>DEPRECIACION</u></b>					
Edificio	-259.878,62	126.318,20	0,00	0,00	-386.196,82
Muebles y Enseres	-37,37	-14,11	0,00	0,00	-51,48
Equipo de Computación	-858,00	-464,22	0,00	0,00	-1.322,22
Instalaciones	-66.896,19	-40.201,82	0,00	0,00	-107.098,01
Equipo de Oficina	-257,60	-107,64	0,00	0,06	-365,30
Maquinarias y Equipos	-7.050,10	-4.928,34	0,00	0,00	-11.978,44
Otros Activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>-334.977,88</b>	<b>172.034,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,06</b>	<b>-507.012,27</b>
<b>TOTAL DEPRECIACION</b>	<b>-334.977,88</b>	<b>172.034,33</b>	<b>0,00</b>	<b>0,06</b>	<b>-507.012,27</b>
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>	<b>2.386.218,24</b>	<b>-59.616,33</b>	<b>2.208.223,52</b>	<b>1.291.791,66</b>	<b>3.243.033,77</b>

**CC.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR**

Proveedores	(1)	82.100,00	102.336,56
Otras cuentas por Pagar		0,00	1.170,46
		<u>82.100,00</u>	<u>103.507,02</u>

**1.- Proveedores**

Proveedores Nacionales Varios		0,00	20.236,56
Proveedores del Exterior Varios		82.100,00	82.100,00
		<u>82.100,00</u>	<u>102.336,56</u>

**DD.- IMPUESTOS POR PAGAR**

Retención IVA		0,00	252,69
Retenciones en la Fuente		70,00	220,40
		<u>70,00</u>	<u>473,09</u>

**FF.- GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Beneficios Sociales		0,00	123,60
Participación Trabajadores		0,00	3.876,52
Obligaciones con el IESS	(1)	0,00	184,90
		<u>0,00</u>	<u>4.185,02</u>

**1.- Obligaciones con el IESS**

Aporte Patronal		0,00	104,50
Aporte Individual		0,00	80,40
		<u>0,00</u>	<u>184,90</u>

**JJ.- PASIVO A LARGO PLAZO**

Acreedores Varios	(1)	1.016.971,95	1.626.229,78
Cuentas por Pagar L/P Dipor		924.120,00	0,00
		<u>0,00</u>	<u>361.192,16</u>
		<u>1.941.091,95</u>	<u>1.987.421,94</u>

**1.- Acreedores Varios**

Dipor S.A.		620.779,78	669.279,78
Otras Obligaciones L/P		361.192,17	35.000,00
Intereses del Exterior		35.000,00	31.950,00
Alford Business		0,00	890.000,00
		<u>1.016.971,95</u>	<u>1.626.229,78</u>

## LL.- CAPITAL SOCIAL

ACCIONISTAS	CANTIDAD	VALOR NOMINAL	VALOR PATRIMONIAL
Bellamar Asset Corp.	400,00	1,00	400
Lussac Overseas Corp.	400,00	1,00	400
	<u>800,00</u>		<u>800</u>

### Reserva Legal

De conformidad con la Ley las Sociedades Anónimas se deberá traspasar un 10% de las utilidades después de la participación de los trabajadores, hasta que la misma alcance por lo menos el 50% del capital social suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas o realizar aumento de capital.

### Hechos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de preparación de los estados financieros (Marzo 12, 2012) no se produjeron eventos que en la opinión de la gerencia de la compañía pudieron tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012.

La compañía Lefalsi pertenece al 3er grupo NIIF PYMES que en el año 2011 debe de estar realizando los ajustes por el año de transición.

La empresa Lefalsi S.A. suscribió un contrato de compraventa de acciones el 5 de octubre del 2011, con la compañía Distribuidora Importadora Dipor S.A.