Villavicencio
& ASOCIADOS CIA. LTDA.

AUDITORES EXTERNOS

CORPORACIÓN SEGURA'S CÍA. LTDA.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

**Quito, 03 de abril de 2018**

## INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

## A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS DE CORPORACIÓN SEGURA'S CÍA LTDA.

### Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros de la compañía **CORPORACIÓN SEGURA'S CÍA. LTDA.,** que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado del flujo del efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

   En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía a 31 de diciembre de 2017, así como el resultado de las operaciones y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### Fundamento de la opinión

2. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en el párrafo *Responsabilidades del auditor con relación a la auditoria de los estados financieros* de nuestro informe.

   Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales, conjuntamente con los requerimientos establecidos que son aplicables a nuestra

auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

**Responsabilidades de la dirección de la compañía con relación a los estados financieros.**

3. La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS y del control interno que la dirección consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material debido a fraude o error.

   En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con la entidad y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

   Los responsables del gobierno de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

**Responsabilidades del auditor con relación con la auditoría de los estados financieros.**

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.
   Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe.

   Las incorreciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios**

5. Nuestra opinión sobre cumplimiento de obligaciones tributarias (ICT) de la compañía y el informe sobre la prevención de lavado de activos al 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.

**Doctor José Villavicencio Rosero MSC**
**AUDITORA VILLAVICENCIO & ASOCIADOS CIA. LTDA.**
**Registro Nacional de Auditores Externos No. 342**
**Inglaterra E3-263 y Av. Amazonas Edif. Centro Ejecutivo, Piso 5 Of. 502 Teléfonos: 2257405 – 2243768 E-mail: auditjvr@netlife.ec**
**Quito – Ecuador**

CORPORACIÓN SEGURA'S CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares)

| | NOTAS | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|
| **ACTIVOS** | | | |
| **ACTIVOS CORRIENTES** | | | |
| Efectivo y Equivalentes de Efectivo | 3 | 20.780 | 1.834 |
| Cuentas por cobrar Comerciales | 4 | 30.233 | 84.440 |
| Servicios y otros pagos anticipados | | 3.000 | 536 |
| Activos por impuestos corrientes | 5 | 13.327 | 10.568 |
| **Total Activos Corrientes** | | **67.340** | **97.378** |
| **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO** | 6 | | |
| Terrenos | | 890.839 | 890.839 |
| Edificio | | 539.366 | 539.366 |
| Equipo de oficina | | 3.284 | 3.284 |
| (-) Depreciación Acumulada Prop. Planta y Equipo | | (194.398) | (233.141) |
| **Total Activos No Corrientes** | | **1.239.090** | **1.200.347** |
| **TOTAL ACTIVOS** | | **1.306.430** | **1.297.724** |

**VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**SR. OTTO SEGURA M.**
**GERENTE**

**LCDA. NELLY PANCHI**
**CONTADORA GENERAL**

CORPORACIÓN SEGURA'S CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares)

| | NOTAS | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|
| **PASIVOS Y PATRIMONIO** | | | |
| **PASIVOS CORRIENTES** | | | |
| Cuentas por Pagar | 7 | 1.665 | 3.448 |
| Beneficios Sociales | 8 | 4.177 | 9.165 |
| Obligaciones con la admnistración tributaria | 9 | 11.609 | 13.628 |
| **Total Pasivos Corrientes** | | **17.451** | **26.241** |
| **PASIVOS NO CORRIENTES** | | | |
| Cuentas por pagar Largo Plazo | 10 | 72.870 | 22.870 |
| Intereses por Pagar Largo Plazo | 11 | 6.214 | 6.214 |
| Provisión Desahucio | 12 | - | 1.942 |
| **Total Pasivos No Corrientes** | | **79.084** | **31.026** |
| **TOTAL PASIVOS** | | **96.535** | **57.266** |
| **PATRIMONIO** | | | |
| Capital Pagado | 16 | 2.650 | 2.650 |
| Reserva Legal | 17 | 589 | 589 |
| Resultados Acumulados | | 136.307 | 144.570 |
| Resultados prov. De la adop. Por primera vez de las NIIF's | | 1.062.087 | 1.062.087 |
| Resultado del Ejercicio | | 8.263 | 30.563 |
| **TOTAL PATRIMONIO** | | **1.209.896** | **1.240.458** |
| **TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO** | | **1.306.430** | **1.297.724** |

**VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**SR. OTTO SEGURA M.**
**GERENTE**

**LCDA. NELLY PANCHI**
**CONTADORA GENERAL**

CORPORACIÓN SEGURA'S CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares)

| | NOTAS | 2016 | 2017 |
|---|---|---|---|
| **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS** | | | |
| Ingresos por Arriendos | | 90.000 | 106.401 |
| Otros Ingresos | | 36.122 | 26.497 |
| **TOTAL INGRESOS** | | **126.122** | **132.897** |
| **GASTOS OPERACIONALES** | | | |
| Gasto de Ventas | | (21.603) | (24.268) |
| Gastos Generales | | (63.269) | (44.715) |
| **TOTAL GASTOS OPERACIONALES** | | **(84.871)** | **(68.982)** |
| **GASTOS NO OPERACIONALES** | | | |
| Gastos Financieros | | (6.312) | (44) |
| Impuestos a la Compañía | | (11.298) | (11.684) |
| Provisiones | | - | (269) |
| Otros Gastos | | (290) | (7) |
| **TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES** | | **(17.900)** | **(12.004)** |
| **UTILIDAD DE OPERACIONES CONTINUAS** | | 23.350 | 51.911 |
| Participación Trabajadores | 13 | 3.503 | 7.787 |
| Impuesto a la Renta | 14 | 11.585 | 13.562 |
| **RESULTADO DEL EJERCICIO** | | **8.263** | **30.563** |

**VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**SR. OTTO SEGURA M.**
**GERENTE**

**LCDA. NELLY PANCHI**
**CONTADORA GENERAL**

## CORPORACIÓN SEGURA'S CÍA. LTDA.
## ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
## AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

| | 2016 | 2017 |
|---|---|---|
| **FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERAC.** | **27.430** | **31.054** |
| **Clases de cobros por actividades de operación** | **106.578** | **78.421** |
| Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios | 106.578 | 78.421 |
| **Clases de pagos por actividades de operación** | **(32.061)** | **(41.252)** |
| Pagos a proveedores | (3.188) | (2.182) |
| Pagos a y por cuenta de los empleados | (16.179) | (26.053) |
| Pagos por Primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones | (1.299) | (1.331) |
| Otros pagos por actividades de operación | (11.394) | (11.687) |
| **Intereses Pagados** | **(6.214)** | - |
| **Impuestos a las ganancias pagados** | **(6.349)** | **(15.087)** |
| **Otras entradas (salidas) efectivo** | **(34.524)** | **8.973** |
| **FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVDADES DE INVERSION** | - | - |
| **FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVDADES DE FINANC.** | **(6.685)** | **(50.000)** |
| Pagos de Préstamos | (3.457) | (50.000) |
| **Otras entradas (salidas) efectivo** | (3.229) | - |
| **INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIV.** | **20.745** | **(18.946)** |
| EFECTIVO Y EQ. DE EFECTIVO AL INICIO DEL PER. | 35 | 20.780 |
| **EFECTIVO Y EQ. AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO** | **20.780** | **1.834** |

**VER NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**SR. OTTO SEGURA M.**
**GERENTE**

**LCDA. NELLY PANCHI**
**CONTADORA GENERAL**

**CORPORACIÓN SEGURA'S CÍA. LTDA.**
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

| | 2016 | 2017 |
|---|---|---|
| **GANANCIA ANTES DE 15% TRABAJ. E I.R** | **23.350** | **51.911** |
| AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO | 23.657 | 17.396 |
| Ajustes por gasto depreciación y amortización | 38.744 | 38.744 |
| Ajustes por gasto por impuesto a la renta | (11.585) | (13.562) |
| Ajustes por gasto por participacion trabajadores | (3.503) | (7.787) |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS | **(19.577)** | **(38.252)** |
| (Incremeto) disminución en cuentas por cobrar clientes | 16.611 | (54.208) |
| (Incremeto) disminución en otras por cobrar | - | - |
| (Incremeto) disminución en anticipos de proveedores | - | - |
| (Incremeto) disminución en inventarios | - | - |
| (Incremeto) disminución en otros activos | - | - |
| Incremeto (disminución) en cuentas por pagar comerciales | 294 | 2.464 |
| Incremeto (disminución) en otras por pagar | 2 | 42 |
| Incremeto (disminución) en beneficios empleados | 5.423 | (1.785) |
| Incremeto (disminución) en anticipos de clientes | - | - |
| Incremeto (disminución) en otros pasivos | (41.907) | 15.234 |
| FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OP. | **27.430** | **31.054** |

**SR. OTTO SEGURA M.**
**GERENTE**

**LCDA. NELLY PANCHI**
**CONTADORA GENERAL**

**CORPORACIÓN SEGURA'S CIA. LTDA.**
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
**(Expresado en dólares)**

| DESCRIPCIÓN | CAPITAL SOCIAL | RESERVAS | | RESULTADOS ACUMULADOS | | RESULTADO DEL EJERCICIO | TOTAL PATRIMONIO |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | RESERVA LEGAL | RESERVA FACULTATIVA Y ESTATUTARIA | RESULTADOS ACUMULADOS | RESULTADOS ACUM. POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ NIIF | | |
| Saldo Inicial | 2.650 | 589 | - | 136.307 | 1.062.087 | 8.263 | 1.209.896 |
| Transferencia de Resultados Acumulados | | | | 8.263 | | (8.263) | - |
| Ganancia antes de Impuestos | | | | | | 51.911 | 51.911 |
| Participación Trabajadores | | | | | | (7.787) | (7.787) |
| Impuesto a la renta 22% | | | | | | (13.562) | (13.562) |
| **SALDO AL FINAL DEL PERIODO 2017** | **2.650** | **589** | **-** | **144.570** | **1.062.087** | **30.563** | **1.240.458** |

**SR. OTTO SEGURA M.**
**GERENTE**

**LCDA. NELLY PANCHI**
**CONTADORA GENERAL**

# NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

**Al 31 de Diciembre del 2017**

## 1. Antecedentes

CORPORACIÓN SEGURA'S CÍA. LTDA es una compañía constituida en el Ecuador el 11 de julio de 2003, cuyo objeto principal es el arrendamiento de bienes inmuebles y demás actividades inmobiliarias y la prestación de servicios de mantenimiento de locales comerciales. Las políticas en sus aspectos importantes, están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes según se explica en bases de presentación.

La empresa desarrolla sus actividades en el domicilio legal ubicado en la parroquia Chaupicruz (La Concepción), ciudadela la Luz, Av. 10 de Agosto N52-15 y Capitán Ramón Borja, y su número de Registro Único de Contribuyentes (RUC) es 1791922956001.

## 2. Políticas contables Significativas

Las políticas contables más significativas se mencionan a continuación:

### a) Bases de presentación

La compañía ha preparado los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2017 de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y representan la adopción integral, explícitas y sin reservas de las referidas Normas Internacionales.

A menos que se exprese lo contrario todas las cifras presentadas en la notas están expresadas en dólares estadounidenses.

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo a NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los Estados Financieros.