

MODASA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.017

NOTA Nº 1

OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A., se constituye el 20 de Junio del 2.001, cuyo objeto principal es el detallado en la hoja No. 7 del presente informe dentro del rubro FINALIDADES. (NOTA: El cambio de denominación se encuentra detallado en la hoja No. 8 del presente informe).

NOTA Nº 2

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros basados en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES y Normas Internacionales de Contabilidad NIC, disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías y conforme a principios contables de general aceptación.

NOTA Nº 3

ACTIVO

3.1.- ACTIVO CORRIENTE

3.2.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Corresponde a las cuentas de Caja y Bancos que la Compañía dispone. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales y se practica mensualmente tanto los arqueos de Caja, como las conciliaciones bancarias. Los saldos al 31 de Diciembre del 2.017 son:

SALDO AL 31 DE DIC./2.017	\$	530,00
CAJA	\$	32.280,54
BANCOS	\$	32.810,54
SUMAN	\$	32.810,54

3.3.- CAJA

La cuenta de Caja registra los siguientes fondos:

\$	500,00
\$	30,00
\$	530,00

SUMAN

Caja Chica Matriz
Caja Chica Mall del Río

3.4.- BANCOS

La cuenta de Bancos registra el movimiento de las siguientes cuentas corrientes:

\$	20.084,51
\$	0,00
\$	196,42
\$	1.220,93
\$	1,42
\$	46,15
\$	2.450,86
\$	6.062,91
\$	2.217,34
\$	32.280,54

SUMAN

Banco Pichincha 3098170404
Banco Bolivariano 40050
Banco Pichincha Quito 33362174
Banco GYE 2321222-6
Banco de Machala 11501
Produbando 0207400631
Banco del Austro ALMACEN 2000315
Banco Pacifico 512031-4
Tarjetas de Crédito por Confirmar

NOTA Nº 4

INVERSIONES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

\$	0,00
\$	0,00

SALDO AL 31 DE DIC./2.017

INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES

NOTA Nº 5

ACTIVOS FINANCIEROS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

\$	57.110,09
\$	80.678,62
\$	239.371,78
\$	377.160,49

SALDO AL 31 DE DIC./2.017

Cuentas por cobrar clientes
Deudas ejecutivos y empleados
Varios deudores

SUMAN

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene que cobrar a sus clientes y otras obligaciones que cobrar a corto plazo. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales, los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

5.1.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de la cartera de clientes según registros contables y sus respectivos valores detallados en el Balance (11 Páginas):

	\$	61.138,60
(-) Provisión Cuentas Incobrables	\$	- 4.028,51
SUMAN	\$	57.110,09

5.2.- DEUDAS EJECUTIVAS Y EMPLEADOS

Esta cuenta registra los siguientes valores:

a) ANTICIPOS A EMPLEADOS

Acosta Herrera Diego	\$	79.949,00
Camposano Monserrat	\$	333,33
Ortiz Narcisa	\$	100,00
Valverde Quito Mare	\$	150,00

\$ 80.532,33

b) CUENTAS POR LIQUIDAR EMPLEADOS

Aguilar Susana	\$	2,50
Aguirre Zárate Francisco	\$	46,42
Acosta Magdalena	\$	97,37

\$ 146,29

TOTAL

\$ 80.678,62

5.3.- VARIOS DEUDORES

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Construtora MIRO
Valdivieso Harry
HEFLORSA S. A.
AUSTROCOP S. A.
SOUTH GARDEN

	\$	190.594,99
	\$	412,86
	\$	15.000,00
	\$	9.016,61
	\$	24.347,32
SUMAN	\$	239.371,78

INVENTARIOS
Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

Estas cuentas representan el valor del Inventario Final de cada una de ellas que la Compañía posee. El control y valoración se lleva en los respectivos registros contables.

SALDO AL 31 DE DIC./2.017	\$	522.718,02	INVENTARIO DE MATERIA PRIMA Y MATERIAL
	\$	0,00	INVENTARIO PRODUCTO EN PROCESO
	\$	571.542,00	INVENTARIO PRODUCTO TERMINADO
	\$	377.653,95	INVENTARIO DE MERCADERÍA HERRERA BY
	\$	0,00	IMPORTACIONES EN TRANSITO
	\$	1.471.913,97	SUMAN

NOTA Nº 7

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

SALDO AL 31 DE DIC./2.017	\$	68.332,65	IMPUESTOS ANTICIPADOS
	\$	25.310,65	Ret. Imp. Renta Clientes
	\$	9.949,90	IVA Proveedores
	\$	33.072,10	Ret. IVA Clientes
	\$	68.332,65	SUMAN

Esta cuenta registra los siguientes valores:

NOTA Nº 8

SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

SALDO AL 31 DE DIC./2.017	\$	1.578,08	ANTICIPO A PROVEEDORES
	\$	0,00	SEGUROS ANTICIPADOS
	\$	1.578,08	SUMAN

La cuenta Anticipo a Proveedores registra los siguientes valores:

TEXTLAFAYTE	\$	135,35
Hernández Adrián	\$	500,00
Ramírez Francisco	\$	150,00
Barrera Esteban	\$	686,00
Textiles del Pacífico	\$	26,54
PASAMANERÍA	\$	80,19
SUMAN	\$	1.578,08

NOTA Nº 9

ACTIVO NO CORRIENTE

9.1.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas cuyo valor en libros

es el siguiente:

NO DEPRECIABLE

SALDO AL 31 DE DIC./2.017		
COSTO DE	DEPREC.	VALOR
ADQUIS.	ACUM.	EN LIBROS
\$ 162.988,20	\$ -	\$ 162.988,20
SUMAN		

DEPRECIABLE

SALDO AL 31 DE DIC./2.017		
COSTO DE	DEPREC.	VALOR
ADQUIS.	ACUM.	EN LIBROS
\$ 984.202,42	\$ -	\$ 146.276,17
EDIFICIO		
\$ 38.709,86	\$ -	\$ 20.990,98
INSTALACIONES		
\$ 315.857,54	\$ -	\$ 204.745,38
MAQUINARIA		
\$ 138.507,33	\$ -	\$ 103.844,29
MUEBLES Y ENSERES		
\$ 9.218,47	\$ -	\$ 9.179,19
EQUIPO DE OFICINA		
\$ 65.197,24	\$ -	\$ 43.216,68
EQUIPO DE EXHIBICIÓN		
\$ 36.413,61	\$ -	\$ 32.586,75
EQUIPO DE COMPUTACIÓN		
\$ 130.476,19	\$ -	\$ 75.048,64
VEHÍCULOS		
\$ 2.870,88	\$ -	\$ 2.870,88
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS		
\$ 1.721.453,54	\$ -	\$ 638.758,96
SUMAN		

A este grupo de cuentas consideradas como activos no monetarios se han aplicado los porcentajes de depreciación correspondientes a cada una de ellas calculado en base al método de línea recta y en función de la vida útil estimada de los respectivos activos.

9.2.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

INVERSIONES A LARGO PLAZO	
Inversiones	\$
	0,00
SALDO AL 31 DE DIC./2.017	

NOTA Nº 10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.017</u>		
PROVEEDORES	\$	134.892,71
Cuentas por pagar	\$	458,04
Anticipos de clientes	\$	29.100,54
Impuestos por pagar	\$	2.199,04
Obligaciones financieras	\$	618.619,63
PRÉSTAMOS DE TERCEROS	\$	235.507,81
OBLIGACIONES PATRONALES	\$	26.543,54
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$	9.745,78
PROVISIONES SOCIALES	\$	15.966,83
VENTA DIFERIDA	\$	0,00
SUMAN	\$	1'073.033,92

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene con sus proveedores, obligaciones financieras, patronales, con el IESS, préstamos de terceros, anticipos de clientes, provisiones sociales, impuestos y otras obligaciones por pagar. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se componen de la siguiente forma:

10.2.- PROVEEDORES

Esta cuenta registra el valor por pagar a los siguientes proveedores según registros contables y sus respectivos valores detallados en el Balance:

Proveedores Nacionales (Página 14 al 19)	\$	133.758,48
Proveedores Extranjeros:		
SHEGIANG BUSEN GARMEN	\$	252,53
SHOLOXING DETTRADECO	\$	881,70
SUMAN	\$	134.892,71

10.3.- CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por Pagar a:

\$	0,00	Diners Club (T. Crédito)
\$	0,00	American GYE (T. Crédito)
\$	458,04	Caja Chica Matriz
\$	458,04	
\$	458,04	SUMAN

10.4.- OBLIGACIONES PATRONALES

Esta cuenta registra lo siguiente:

\$	26.543,54	Sueldos y Remuneraciones
\$	0,00	Otras Ret. al personal
\$	26.543,54	SUMAN

10.5.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta registra los siguientes anticipos de clientes detallados en el Balance de la página 20 a la 25 el valor de:

\$	29.100,54
----	-----------

10.6.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar:

\$	8.739,29	Aportes al IESS
\$	1.006,49	Fondos de Reserva
\$	9.745,78	SUMAN

10.7.- IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

\$	2.105,43	Ret. Fuente Impto. Renta
\$	93,61	Ret. Fuente IVA
\$	0,00	Impuesto a la Renta
\$	2.199,04	SUMAN

10.8.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

(a) PRESTAMOS BANCARIOS

Banco Bolivariano	\$	0,00
Banco del Pacifico	\$	306,972,12
Banco Pichincha	\$	300,000,00
Banco de Guayaquil	\$	0,00
		606,972,12

(b) SOBREGIROS

Banco Bolivariano	\$	14,48
Banco Pichincha	\$	0,00
Banco de Guayaquil	\$	0,00
		14,48

(c) TARJETAS DE CREDITO

Dinners	\$	5,170,64		
American GYE	\$	6,464,39		
	\$		SUMAN	
	\$	11,635,03		
	\$	618,619,63		

10.9.- PROVISIONES SOCIALES

Esta cuenta registra la provisión de los siguientes beneficios sociales:

Décimo Tercer Sueldo	\$	2.663,96
Décimo Cuarto Sueldo	\$	7.250,00
Participación de Trabajadores	\$	6.052,87
SUMAN	\$	15.966,83

10.10.- PRESTAMOS DE TERCEROS

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Herrera Issac	\$	28,507,81
Flores Lilia Carmen	\$	182,000,00
Flores Jara Pablo	\$	25,000,00
SUMAN	\$	235,507,81

10.11.- VENTA DIFERIDA

Esta cuenta registra la venta diferida al Banco Pichincha: \$ 0,00

NOTA Nº 11 PASIVO NO CORRIENTE

11.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

SALDO AL 31 DE DIC./2.017	\$	1'221.886,20	PRÉSTAMOS BANCARIOS
	\$	52.284,00	PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL
	\$	20.110,23	PROVISIÓN DESAHUCIO
	\$	1'294.280,43	SUMAN

El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

11.2.- PRÉSTAMOS BANCARIOS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar:

\$	1'221.886,20	Banco del Pacífico
\$	0,00	Banco Bolivariano
\$	1'221.886,20	SUMAN

11.3.- PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL

Esta cuenta registra la provisión para Jubilación Patronal de Empleados y Trabajadores según cálculos actuariales realizados: \$ 52.284,00

11.4.- PROVISIÓN DESAHUCIO

Esta cuenta registra la provisión para Desahucio de empleados y Trabajadores.

\$ 20.110,23

NOTA: El estudio Actuarial para determinar las Reservas para Jubilación Patronal y Desahucio al 31 de Diciembre del año 2017, lo realiza la Compañía ACTUARIA, de esta manera se cumple con los requerimientos de la Legislación Ecuatoriana y de las Normas Internacionales NIC 19.

NOTA Nº 12 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

CAPITAL SOCIAL	\$	200.000,00
APORTES Y RESERVAS	\$	73.682,60
Reserva Legal	\$	542.491,82
Reserva Facultativa	\$	51.615,00
Aporte Futuras Capitalizaciones	\$	
RESULTADOS	\$	
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	\$	- 50.694,65
Utilidad de Ejercicios Anteriores	\$	0,00
Utilidad del Ejercicio	\$	13.069,39
SUMAN	\$	830.164,16

La nómina de Accionistas del Capital Social se encuentra detallada en el hoja No. 9 del presente informe.

La Utilidad del ejercicio por USD \$ 40.352,47 que consta en el Estado de Resultados Integral es antes del 15% Participación de Trabajadores, Impuesto a la Renta y Reservas.

Las Reserva Legal y Facultativa es el resultado de la aplicación de Normas Legales constantes en la Ley de Compañías y Estatuto Social de la Compañía.

NOTA Nº 13 ANÁLISIS FINANCIERO

Con el objeto de hacer una evaluación de los resultados económicos y sobre todo de la gestión administrativa financiera de la Compañía, se lo realiza utilizando índices y razones financieras de general conocimiento y aceptación, como son las siguientes:

13.1.- INDICE SE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)

	Dic. 31	Dic. 31
	2.017	2.016
$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{1'951.795,73}{1'073.033,92} = 1.81$		$\frac{1'627.251,66}{1'398.135,43} = 1.16$

Según el criterio universalizado se estipula al coeficiente entre 1 y 1.5, como un indicador de equilibrio financiero normal para el capital circulante, es decir cuanto más alto sea el coeficiente la Compañía tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo. En el presente caso la Compañía si demuestra liquidez en el Capital de Trabajo ya que por cada USD \$ 1,00 de deudas a corto plazo (un año), la Compañía tiene una capacidad de USD \$ 1.81 para cubrirlos.

13.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

	Dic. 31	Dic. 31
	2.017	2.016
$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{INVENTARIOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{1'951.795,73 - 1'471.913,97}{1'073.033,92} = 0.44$		$\frac{1'627.251,66 - 1'206.758,42}{1'398.135,43} = 0.30$

Con este índice se pretende medir la solvencia de la Compañía de una manera más rigurosa, en virtud de que los inventarios constituyen la parte menos líquida pues, requieren de un tiempo prudencial para su venta y recuperación en dinero efectivo. En el presente caso por cada USD \$ 1,00 de obligaciones de corto plazo, (hasta un año) la Compañía tiene USD \$ 0.44 para cubrirlos.

13.3.- INDICE DE GARANTIA

Dic. 31	Dic. 31
2.017	2.016
$\frac{3'197,478,51}{2'367,314,35} = 1.35$	$\frac{3'049,434,29}{2'233,791,67} = 1.36$
TOTAL DEL ACTIVO	TOTAL DEL PASIVO

Esta comparación ofrece tranquilidad a los acreedores de corto y largo plazo, pues el coeficiente que se estima es de 2 a 3. En lo que respecta a la Compañía el índice se decrementa en un 0.73% con relación al 31 de Diciembre del 2016, según este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

Dic. 31	Dic. 31
2.017	2.016
$\frac{1'073,033,92 + 1'294,280,43}{830,164,16} = 2.85$	$\frac{1'398,135,43 + 835,656,24}{815,642,62} = 2.73$
PASIVO LARGO PLAZO + PATRIMONIO	PASIVO CORTO PLAZO + PATRIMONIO

Esta comparación tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el Patrimonio de la Compañía y el total de las Obligaciones por Pagar de corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a 1. En el presente caso los índices están sobrevalorados por cuanto el Patrimonio es muy bajo con relación al total del Pasivo.

13.5.- INDICE DE RENTABILIDAD

Dic. 31	Dic. 31
2.017	2.016
$\frac{40,352,47}{200,000,00} \times 100 = 20.17\%$	$\frac{129,639,19}{200,000,00} \times 100 = 64.81\%$
UTILIDAD DEL EJERCICIO	CAPITAL SOCIAL

La Utilidad en mención es antes de Participación de Trabajadores, Impuestos y Reservas.

El rendimiento del Capital en promedio del 20.17% a favor de los accionistas, por ser este porcentaje mayor al rendimiento promedio del mercado financiero y de valores que al 31 de Diciembre del 2017 es alrededor del 10 al 16%, se puede considerar como una rentabilidad aceptable sobre el Capital Social mencionado.

NOTA Nº 14 CONCLUSIONES

14.1 En el transcurso del trabajo de Auditoría realizado a la Compañía MODASA

S. A. por el año 2017, se puede manifestar la aplicación en primer lugar la técnica de Auditoría **ESTUDIO GENERAL** sobre las características generales de la empresa y sobre todo como es la elaboración de los estados financieros comparativos para observar sus variaciones más importantes que algunas cuentas requieren de mayor atención (mismas que han sido analizadas su razonabilidad de cada una de ellas sin encontrar novedad alguna).

14.2 En segundo lugar se aplica la técnica de auditoría **ANÁLISIS DE SALDOS** de las respectivas cuentas que conforman los estados financieros con el objeto de comprobar la autenticidad del saldo de cada una de ellas tanto las del activo, como del pasivo y patrimonio, sobre todo saldos de importante valor los que por su realidad no hubo necesidad de ponerse en contacto con deudores y acreedores a que manifiesten su conformidad.

14.3 En tercer lugar se aplica la técnica de **INSPECCIÓN** de los bienes materiales (PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO) como Terrenos, Edificios, Muebles y Enseres, Equipo de Computación, Vehículos, Maquinaria, etc., con el objeto de constatar la existencia de los mismos según los estados financieros.

NOTA Nº 15 OTROS PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA

a) Se ha revisado la fecha de constitución de la Compañía la misma que se ha realizado mediante escritura pública el 20 de Junio del año 2001.

b) Se ha hecho una evaluación de los sistemas de control interno de la Compañía en la medida que se consideró necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros y juzgo que es el adecuado para el tipo de actividad que desarrolla.

c) De la revisión de comprobantes de Ingresos y Egresos, libros y registros de Contabilidad, la correspondencia, libro de actas de la Junta General, libro registro de acciones, se concluye que los mismos se manejan bajo los criterios estrictamente sujetos a las normas que la técnica contable aconseja.

d) Se sugiere a la Compañía mantener en custodia al menos por siete años los papeles de trabajo y más documentos en los que se fundamentó la opinión del auditor.
