

MODASA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.018

NOTA N° 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. 9 del presente informe).

NOTA N° 2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidos 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 N° 3 ACTIVO

3.1.- ACTIVO CORRIENTE

3.2.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

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 2.018 son:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.018</u>
CAJA	\$ 530,00
BANCOS	\$ 25.406,24
SUMAN	\$ 25.936,24

3.3.- CAJA

La cuenta de Caja registra los siguientes fondos:

Caja Chica Matriz	\$	500,00
Caja Chica Mall del Río	\$	30,00
SUMAN	\$	<u>530,00</u>

3.4.- BANCOS

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

Banco Pichincha 3098170404	\$	11.568,64
Banco Bolivariano 40050	\$	0,00
Banco Pichincha Quito 33362174	\$	195,82
Banco GYE 2321222-6	\$	1.945,91
Banco de Machala 11501	\$	1,42
Produbando 0207400631	\$	62,96
Banco del Austro ALMACEN 2000315	\$	592,91
Banco Pacífico 512031-4	\$	10.092,42
Tarjetas de Crédito por Confirmar	\$	946,16
SUMAN	\$	<u>25.406,24</u>

NOTA N° 4 INVERSIONES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.018</u>
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	\$ <u>0,00</u>

NOTA N° 5 ACTIVOS FINANCIEROS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.018</u>
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	\$ 189.348,07
DEUDAS EJECUTIVOS Y EMPLEADOS	\$ 56.221,48
VARIOS DEUDORES	\$ 843.412,39
SUMAN	\$ <u>1'088.981,94</u>

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 (7 Páginas):	\$	193.376,58
(-) Provisión Cuentas Incobrables	\$	- 4.028,56
SUMAN	\$	<u>189.348,07</u>

5.2.- DEUDAS EJECUTIVOS Y EMPLEADOS

Esta cuenta registra los siguientes valores:

a) ANTICIPOS A EMPLEADOS

Acosta Herrera Diego	\$	5.925,19	
Aguirre Zárate Francisco	\$	300,00	
Acosta Herrera Antonella	\$	40.002,22	
Sisalima Anastacio	\$	150,00	
Viáticos Banco Pichincha	\$	8.114,07	
Valverde Quito Mare	\$	<u>100,00</u>	\$ 54.591,48

b) CUENTAS POR LIQUIDAR EMPLEADOS

Aguilar Susana	\$	13,50	
Aguirre Zárate Francisco	\$	598,37	
Acosta Herrera Diego	\$	796,32	
Coronel Carmen	\$	183,90	
González Catalinaa	\$	<u>37,91</u>	\$ 1.630,00
TOTAL	\$		<u>56.221,48</u>

5.3.- VARIOS DEUDORES

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Constructora MIRO	\$	736.469,30
Valdivieso Harry	\$	1.205,55
Acosta Vásquez Diego	\$	3.435,00
Acosta Antonella	\$	5.393,14
Constructora MIRO	\$	86.376,80
Acosta Herrera Joaquín	\$	10.032,60
SOUTH GARDEN	\$	<u>500,00</u>
SUMAN	\$	<u>843.412,39</u>

NOTA N° 6 INVENTARIOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.018</u>
INVENTARIO DE MATERIA PRIMA Y MATERIALS	\$ 377.437,09
INVENTARIO PRODUCTO EN PROCESO	\$ 0,00
INVENTARIO PRODUCTO TERMINADO	\$ 915.607,07
INVENTARIO DE MERCADERÍA HERRERA BY	\$ 350.569,79
IMPORTACIONES EN TRÁNSITO	\$ 0,00
SUMAN	<u>\$ 1'643.613,95</u>

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.

NOTA N° 7 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.018</u>
IMPUESTOS ANTICIPADOS	<u>\$ 22.261,44</u>

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Ret. Imp. Renta Clientes	\$ 13.859,54
IVA Proveedores	\$ 0,00
Ret. IVA Clientes	<u>\$ 8.401,90</u>
SUMAN	<u>\$ 22.261,44</u>

NOTA N° 8 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.018</u>
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$ 12.188,89
SEGUROS ANTICIPADOS	\$ 0,00
SUMAN	<u>\$ 12.188,89</u>

La cuenta Anticipo a Proveedores registra los siguientes valores:

EL BARATA	\$	47,21
SJ JERSEY	\$	10.309,20
Arguello Zambrano	\$	1.832,48
SUMAN	\$	12.188,89

NOTA N° 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

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.018</u>		
		<u>COSTO DE</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>VALOR</u>
		<u>ADQUIS.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>EN LIBROS</u>
TERRENOS		\$ 162.988,20	\$ - 0,00	\$ 162.988,20
SUMAN		\$ 162.988,20	\$ - 0,00	\$ 162.988,20

DEPRECIABLE

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.018</u>		
		<u>COSTO DE</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>VALOR</u>
		<u>ADQUIS.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>EN LIBROS</u>
EDIFICIO		\$ 984.202,42	\$ - 195.486,35	\$ 788.716,07
INSTALACIONES		\$ 38.709,86	\$ - 24.861,99	\$ 13.847,87
MAQUINARIA		\$ 315.857,54	\$ - 224.569,75	\$ 91.287,79
MUEBLES Y ENSERES		\$ 138.507,33	\$ - 110.611,45	\$ 27.895,88
EQUIPO DE OFICINA		\$ 9.218,47	\$ - 9.115,92	\$ 102,55
EQUIPO DE EXHIBICIÓN		\$ 65.197,24	\$ - 43.216,68	\$ 21.980,56
EQUIPO DE COMPUTACIÓN		\$ 37.452,61	\$ - 35.763,04	\$ 1.689,57
VEHÍCULOS		\$ 130.216,65	\$ - 87.169,25	\$ 43.047,40
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS		\$ 2.870,88	\$ - 2.870,88	\$ 0,00
SUMAN		\$ 1'722.233,00	\$ - 733.665,31	\$ 988.567,69

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:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.018</u>
<u>INVERSIONES A LARGO PLAZO</u>	
Inversiones	\$ 0,00

NOTA N° 10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.018</u>
PROVEEDORES	\$ 145.812,67
CUENTAS POR PAGAR	\$ 373,99
ANTICIPOS DE CLIENTES	\$ 440.355,53
IMPUESTOS POR PAGAR	\$ 1.743,69
OBLIGACIONES FINANCIERAS	\$ 202.931,19
PRÉSTAMOS DE TERCEROS	\$ 818.600,00
OBLIGACIONES PATRONALES	\$ 29.021,65
OBLIGACIONES CON EL IESE	\$ 9.908,35
PROVISIONES SOCIALES	\$ 9.375,90
VENTA DIFERIDA	\$ 0,00
SUMAN	\$ 1'658.122,97

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene con sus proveedores, obligaciones financieras, patronales, con el IESE, 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 11 al 19)	\$ 145.560,14
<u>Proveedores Extranjeros:</u>	
SHEGIANG BUSEN GARMEN	\$ 252,53
SHOLOXING DETITRADECO	\$ 0,00
SUMAN	\$ 145.812,67

10.3.- CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por Pagar a:

Diners Club (T. Crédito)	\$	0,00
American GYE (T. Crédito)	\$	0,00
Caja Chica Matriz	\$	373,99
SUMAN	\$	373,99

10.4.- OBLIGACIONES PATRONALES

Esta cuenta registra lo siguiente:

Sueldos y Remuneraciones	\$	29.021,65
Otras Ret. al personal	\$	0,00
SUMAN	\$	29.021,65

10.5.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta registra los siguientes anticipos de clientes detallados en el

Balance de la página 16 a la 20 el valor de: \$ 440.355,53

10.6.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar:

Aportes al IESS	\$	9.101,66
Fondos de Reserva	\$	806,69
SUMAN	\$	9.908,35

10.7.- IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

Ret. Fuente Impto. Renta	\$	1.190,07
Ret. Fuente IVA	\$	553,13
IVA Clientes	\$	0,49
Impuesto a la Renta	\$	0,00
SUMAN	\$	1.743,69

10.8.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

a) <u>PRÉSTAMOS BANCARIOS</u>				
Banco Bolivarino	\$	0,00		
Banco del Pacífico	\$	202.430,58		
Banco Pichincha	\$	0,00		
Banco de Guayaquil	\$	0,00	\$	202.430,58
b) <u>SOBREGIROS</u>				
Banco Bolivariano	\$	0,00		
Banco Pichincha	\$	0,00		
Banco de Guayaquil	\$	0,00	\$	0,00
c) <u>TARJETAS DE CRÉDITO</u>				
Dinners	\$	0,00		
American GyE	\$	500,61	\$	500,61
SUMAN			\$	202.931,19

10.9.- PROVISIONES SOCIALES

Esta cuenta registra la provisión de los siguientes beneficios sociales:

Décimo Tercer Sueldo	\$	2.854,56
Décimo Cuarto Sueldo	\$	6.455,85
Participación de Trabajadores	\$	65,49
SUMAN	\$	9.375,90

10.10.- PRÉSTAMOS DE TERCEROS

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Herrera Issac	\$	0,00
Constructora Frango	\$	818.600,00
Flores Lilia Carmen	\$	0,00
Flores Jara Pablo	\$	0,00
SUMAN	\$	818.600,00

10.11.- VENTA DIFERIDA

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

NOTA N° 11 PASIVO NO CORRIENTE

11.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	SALDO AL 31 DE DIC./2.018
PRÉSTAMOS BANCARIOS	\$ 1'416.932,71
PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL	\$ 52.284,00
PROVISIÓN DESAHUCIO	\$ 12.578,80
SUMAN	\$ 1'481.795,51

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:

Banco del Pacífico	\$ 875.869,59
Banco Pichincha	\$ 500.000,00
Banco del Austro	\$ 41.063,12
Banco Bolivariano	\$ 0,00
SUMAN	\$ 1'416.932,71

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. \$ 12.578,80

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 N° 12 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.018</u>
CAPITAL SOCIAL	\$ 200.000,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>	
Reserva Legal	\$ 73.682,60
Reserva Facultativa	\$ 555.561,21
Aporte Futuras Capitalizaciones	\$ 51.615,00
<u>RESULTADOS</u>	
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	\$ - 50.694,65
Utilidad de Ejercicios Anteriores	\$ 0,00
Pérdida del Ejercicio (Según Conciliación Tributaria)	\$ - 25.544,29
SUMAN	\$ 804.619,87

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

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 N° 13 ANALISIS 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 2.018	Dic. 31 2.017
<u>ACTIVO CORRIENTE</u> =	2'792.982,46 = 1,68	1'951.795,73 = 1,81
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	1'658.122,97	1'073.033,92

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 \$ 1,68 para cubrirlas.

13.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

	Dic. 31 2.018	Dic. 31 2.017
$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{INVENTARIOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{2'792.982,46 - 1'643.613,95}{1'658.122,97} = 0,69$		$\frac{1'951.795,73 - 1'471.913,97}{1'073.033,92} = 0,44$

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 \$ 0,69 para cubrirlas.

13.3.- INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2.018	Dic. 31 2.017
$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} = \frac{3'944.538,35}{3'139.918,48} = 1,25$		$\frac{3'197.478,51}{2'367.314,35} = 1,35$

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 7,40% con relación al 31 de Diciembre del 2017, según este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2.018	Dic. 31 2.017
$\frac{\text{PASIVO CORTO PLAZO} + \text{PASIVO LARGO PLAZO}}{\text{PATRIMONIO}} = \frac{1'658.122,97 + 1'481.795,51}{804.619,87} = 3,90$		$\frac{1'073.033,92 + 1'294.280,43}{830.164,16} = 2,85$

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 2.018	Dic. 31 2.017
$\frac{\text{UTILIDAD DEL EJERCICIO}}{\text{CAPITAL SOCIAL}} = \frac{436,57 \times 100}{200.000,00} = 0,21\%$		$\frac{40.352,47 \times 100}{200.000,00} = 20,17\%$

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

El rendimiento del Capital en promedio del 0,21% a favor de los accionistas, por ser este porcentaje menor al rendimiento promedio del mercado financiero y de valores que al 31 de Diciembre del 2.018 es alrededor del 10 al 16%, se puede considerar como una rentabilidad no aceptable sobre el Capital Social mencionado.

NOTA N° 14 CONCLUSIONES

- 14.1 En el transcurso del trabajo de Auditoría realizado a la Compañía MODASA S. A. por el año 2018, 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 N° 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 manejaron 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.
