

**INFORME DE AUDITORIA
EXTERNA**

**ESTADOS FINANCIEROS
AÑO ECONOMICO 2017**

**INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR
RACLOMSA S.A.**

INFORME DE AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES
INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A.
AÑO ECONOMICO 2017

INFORMACION GENERAL

Se procedió a realizar la Auditoria Externa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes de Estados de Resultados, de cambios en el Patrimonio, Flujos de Efectivo y Notas a los Estados Financiero por el año terminado en esa fecha de INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A. de conformidad al Contrato celebrado, mediante nuestra oferta con un programa de trabajo debidamente elaborado, a efectos de establecer:

1. La razonabilidad de los Estados Financieros, fundamentados en la revisión y análisis de los registros contables, aplicando pruebas procedimientos de conformidad con lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera, las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento y de acuerdo a las circunstancias.
2. Orientar la gestión empresarial hacia la consecución de resultados que tengan como soporte la planificación a mediano y largo plazo, con miras a enfrentar el futuro en un marco de competencia.
3. Estimular a la administración para que alcance metas y objetivos correctos, enmarcados en los aspectos jurídicos legales vigentes, en la corriente de la eficiencia y de la calidad total al servicio del cliente, considerándole como el factor primordial en el desarrollo de la Compañía.
4. Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros del año económico 2017, se limitan a los requerimientos legales y a la información obtenida que se determina en las presentes Notas.

A LA JUNTA GENERAL DE SOCIOS Y DIRECTORIO DE
INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A.

DICTAMEN

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. Hemos auditado el Balance General, Estado de Resultados y Evolución del Patrimonio al 31 de diciembre de 2017, copias de los mismos debidamente avalizados entregados por la Administración.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACION DE LA COMPAÑÍA POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera establecidas por la Superintendencia de Compañías. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los mismos y que no estén afectados por distorsiones o errores significativos, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias que realiza la administración.
3. Tal como se explica en la Nota N.2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, fueron preparados de acuerdo con Prácticas y las Normas Internacionales de Información Financiera.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

4. Nuestra auditoria fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento en lo que estas contemplan. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen errores importantes.
5. Una Auditoria incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de la evidencia que sustentan las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los Principios de Contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión.

OPINION

6. En mi opinión los Estados Financieros, referidos **PRESENTAN RAZONABLEMENTE**, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A. por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en su Patrimonio, sus flujos de efectivo y las Notas a los Estados Financiero de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento.
7. Debido a lo explicado en el párrafo 3 anterior, este informe se emite exclusivamente para información y uso por parte de los señores Socios y señores Directores, y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por este Organismo de Control, y no debe ser usado para otros propósitos. No obstante esta restricción, las Normas Legales vigentes disponen que el informe tenga carácter público.



Econ. Magdalena Moina.
AUDITORA RNAE # 631

Cuenca, 28 de marzo de 2018

NOTA ADICIONALES A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

NOTA 1

BASES DE PRESENTACIÓN

Los Estados Financieros adjuntos fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad NIC's, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación, las normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

NOTA 2

POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La Auditoría se realizó teniendo en cuenta las Políticas Contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la evaluación y presentación de algunas partidas que forman parte de los Estados Financieros; en todo lo que las NIAA no contemplan se aplica las Normas Internacionales de Contabilidad NIC's. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos (depreciaciones, amortizaciones, políticas de cuentas incobrables) estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Los Estados Financieros se preparan en dólares de los Estados Unidos de Norte América.

A CONTINUACION SE RESUME LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES, SEGUIDAS PARA LA PREPARACION DE ESTADOS FINANCIEROS:

CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA.- Representa el efectivo disponible y saldos en bancos e inversiones a corto plazo y que, se encuentran debidamente segregados y pueden utilizarse en forma inmediata, sin que pese sobre ellos ningún gravamen o restricción.

INVERSIONES FINANCIERAS.- Se encuentra registrado debidamente diversificado y controlado por la Administración y se mantiene bajo custodia física de la Administración la cual no mantiene la empresa.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- Las Cuentas por Cobrar se encuentran debidamente segregadas en función a su origen; así, proveedores, empleados, tributos, otros.

PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.- De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno LRTI, se establece que se puede efectuar una provisión sobre los créditos del 1% concedidos en el periodo. Esta provisión constituye un gasto deducible para fines tributarios. Los cargos por este concepto afectan a los estados de resultados.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- Se contabiliza al costo de adquisición. Estos son de propiedad de la Compañía. La depreciación por el método de línea recta, aplicando los

porcentajes de depreciación; y, su monto se registra con cargo a las operaciones del año:

Edificios	20 años
Vehículos	5 años
Muebles y Enseres	10 años
Maquinaria y Equipo	10 años
Equipo de Oficina	10 años
Equipos de Computación	3 años

Los Costos de los Terrenos están valuados y segregados en la clasificación de activos no depreciables.

SEGURIDAD SOCIAL.- De conformidad con disposiciones legales vigentes, la Entidad ha efectuado aportaciones al IESS, han asumido la responsabilidad de pagar al personal los beneficios que establece el Código del Trabajo por concepto de fondo de reserva y otros.

PASIVOS.- Están Registrados, en las respectivas cuentas a corto plazo de acuerdo a su naturaleza y a las obligaciones de la Compañía en cumplimiento de Leyes Tributarias, de Seguridad Social y Laborales.

PATRIMONIO.- El Patrimonio es acumulado por aportes de sus Socios, por reservas de sus utilidades y como tal se encuentra registrado debidamente segregado.

CAPITAL SOCIAL.- Son aportes realizados en especie o efectivo por socios; que conforma las participaciones ordinarias y nominativas cada una.

RESERVAS.- Legal, de acuerdo a la ley de Compañías se toma de la Utilidad anual, esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad; Reserva de Capital, Reserva Facultativa por resolución de los accionistas con un determinado fin.

TRIBUTACION.- La Compañía está sujeta a la Ley de Régimen Tributario Interno.

PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, la compañía distribuye el 15% de utilidades antes de impuesto a la renta.

INGRESOS Y COSTOS POR VENTA.- Se registra sobre la base de emisión de COMPROBANTES DE VENTA a los Clientes.

GASTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.- Los gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a los resultados del año. Los costos de mejoras de importancia, se considera como adiciones a los activos fijos pertinentes.

PROCESO CICLO CONTABLE.- Análisis. Registro. Control. Información; e, Interpretación.

REQUISITOS PARA TRANSACCIONES.- Documentación sustentadora original. La cuantificación monetaria. Reconocimiento de las transacciones. Clasificación de las cuentas y terminología uniforme. Costo histórico; y, Consistencia.

DIARIZACION Y MAYORIZACION.- Resumen de las transacciones. Clasificación de las cuentas y terminología uniforme. Costo histórico; y, Consistencia.

ESTADOS FINANCIEROS PRODUCIDOS POR LA COMPAÑÍA.- Forman parte del presente informe de auditoría externa los siguientes estados financieros, que nos ha entregado la Administración:

1. BALANCE GENERAL;
2. ESTADO DE RESULTADOS
3. EVOLUCIÓN DE PATRIMONIO
4. FLUJO DE EFECTIVO
5. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

MONEDA UTILIZADA.- La moneda que se utiliza son dólares de los Estados Unidos de América.

PERIODO CUBIERTO.- Los estados financieros corresponden al ejercicio comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre del 2017.

INVENTARIOS.- Los inventarios se presentan sin exceder el valor del mercado.

ESTIMACIONES CONTABLES.- Las Normas Internacionales de Contabilidad, requieren que la administración registre estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos. Los resultados actuales pueden diferir de aquellas estimaciones.

RECONOCIMIENTO DEL INGRESO.- El ingreso es reconocido, cuando los activos debidamente documentados para su transferencia de dominio, es vendido; por lo tanto, constituye la base de medición del principio contable devengado.

PERDIDAS ACUMULADAS.- Según disposiciones legales vigentes, la pérdida de las reservas y el 50% o más del capital social, es causal de DISOLUCION DE LA COMPAÑÍA.

La pérdida del ejercicio puede ser amortizada en 5 años, siempre que exista utilidad en ejercicios posteriores y sin que el monto exceda del 25% de la Utilidad del Ejercicio

ANALISIS DE LOS PRINCIPALES RATIOS DE GESTION DE LA INSTITUCION.

ANALISIS DE LIQUIDEZ

RAZON CORRIENTE

2016

ACTIVO CORRIENTE	<u>631.785,90</u>	2,72740878
PASIVO CORRIENTE	<u>240.459,56</u>	

2017

ACTIVO CORRIENTE	<u>104.754,83</u>	0,278042638
PASIVO CORRIENTE	<u>376.758,15</u>	

La institución a disminuido su liquidez en un 250 % y cuenta con una liquidez menor a uno para afrontar sus obligaciones a corto plazo, dicho de otra manera, por cada dólar que la institución debe, tiene 0.278042638 dólares para pagar observando que su liquidez disminuyó de manera drástica en comparación al año anterior.

RAZON DE EFECTIVO

2016

EFFECTIVO DISPONIBLE	<u>39.505,18</u>	0,10485554
PASIVO CORRIENTE	<u>240.459,56</u>	

2017

EFFECTIVO DISPONIBLE	<u>611,60</u>	0,001623325
PASIVO CORRIENTE	<u>376.758,15</u>	

Este indicador puede ser de interés para los acreedores de muy corto plazo, como es el caso de algunos proveedores de bienes y servicios o para entidades financieras que se dispongan a hacer efectivo el vencimiento de alguna obligación encontramos que la empresa tiene para cubrir en este momento 0.001623325 por cada dólar que debe, dicho de otra manera en este ejercicio tienen menos dinero en el corto plazo en comparación al año anterior.

ANALISIS DE SOLVENCIA

LEVERAGE TOTAL

2016

PASIVO TOTAL	<u>1'562.334,60</u>	2,50534621
PATRIMONIO	<u>623.600,28</u>	

2017

PASIVO TOTAL	<u>1'686.390,00</u>	2,704280376
PATRIMONIO	<u>623.600,28</u>	

Mide hasta qué punto está comprometido el patrimonio de los propietarios de la empresa con respecto a sus acreedores. Además compara la financiación proveniente de terceros con los recursos aportados por los accionistas o dueños de la empresa, para identificar sobre quien recae el mayor riesgo.

Este indicador revela, que por cada dólar aportado 2,704280376 dólares son financiados por terceros incrementándose mucho poner mucha atención en lo que son pasivos ya que se observa un crecimiento del riesgo sobre el patrimonio.

ANALISIS DE RENTABILIDAD

RENDIMIENTO DE LA INVERSION

2016

UTILIDAD	<u>-27.962,03</u>	-0,0127917
ACTIVO TOTAL	2'185.934,88	

2017

UTILIDAD	<u>9.846,31</u>	0,004244398
ACTIVO TOTAL	2'319.836,60	

Este indicador señala la forma como se produce el retorno de la inversión realizada en la empresa, a través de la rentabilidad del activo total...

Este indicador revela, que, por cada dólar invertido, respecto a los activos totales se recupera 0.004244398, otra ratio que se ve mal es el de rendimiento de la inversión a pesar que mejoró con respecto al año anterior en el que la empresa tuvo un ratio negativo por la pérdida del ejercicio.

RENDIMIENTO DEL PATRIMONIO

2016

UTILIDAD	<u>-27.962,03</u>	-0,04483966
PATRIMONIO	623.600,28	

2017

UTILIDAD	<u>1.253,02</u>	0,002009332
PATRIMONIO	623.600,28	

Este indicador señala la tasa de rendimiento que obtienen los propietarios de la empresa, respecto de su inversión representada en el patrimonio registrado contablemente.

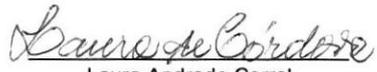
Este indicador revela, que, por cada dólar invertido, respecto de la inversión representada en el patrimonio se recupera 0.002009332 ctvs., observando que ha mejorado en relación con el año anterior pero es muy bajo.

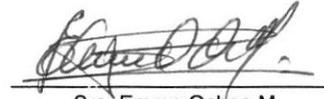


Econ. Magdalena Moina.
AUDITORA RNAE # 631

Cuenca, 28 de marzo de 2018

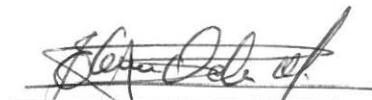
ACTIVO CORRIENTE		104,754.83
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		611.60
CAJA	144.75	
BANCOS	466.85	
ACTIVOS FINANCIEROS		552.76
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	624.00	
(-) PROVISION CTAS INCOBRABLES-DETERIORO	-71.24	
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		1,301.08
ANTICIPOS A PROVEEDORES	1.08	
OTROS ANTICIPOS ENTREGADOS	1,300.00	
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		102,289.39
CREDITO TRIBUTARIO (IVA)	66,546.59	
CREDITO TRIBUTARIO (I. R.)	35,742.80	
ACTIVO NO CORRIENTE		2,215,081.77
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		2,215,081.77
TERRENOS	804,354.35	
EDIFICIOS	1,492,117.2	
MUEBLES Y ENSERES	29,765.91	
EQUIPO DE COMPUTACION?N	9,292.58	
(-) DEP ACUM PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	-120,448.35	
TOTAL ACTIVO		2,319,836.60
PASIVO CORRIENTE		376,758.15
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		147,079.57
LOCALES	147,079.57	
OBLIGACIONES INSTITUCIONES FINANCIERAS		194,746.10
LOCALES	194,746.10	
ANTICIPO CLIENTES		32,760.00
ANTICIPOS RECIBIDOS	32,760.00	
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		2,172.48
CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA	1,355.08	
OBLIGACIONES CON EL IESS	275.21	
POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	542.19	
PASIVO NO CORRIENTE		1,309,631.86
OBLIGACIONES - INSTITUCIONES FINANCIERAS		1,309,631.86
LOCALES	1,309,631.8	
TOTAL PASIVO		1,686,390.01
CAPITAL		20,000.00
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO		20,000.00
CAPITAL SOCIAL	20,000.00	
RESERVAS		31,902.76
RESERVA LEGAL		21,100.96
RESERVA LEGAL	21,100.96	
RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA		10,801.80
RESERVA ESTATUTARIA	10,801.80	
RESULTADOS ACUMULADOS		599,659.55
RESULTADOS ACUM POR ADOPCION DE LAS NIIF		85,149.68
RESULTADOS ACUM. ADOPCION NIIFS	85,149.68	
RESERVA DE CAPITAL		514,509.87
RESERVA DE CAPITAL	514,509.87	
RESULTADOS DEL EJERCICIO		-27,962.03
(-) PERDIDA NETA DEL PERIODO		-27,962.03
PERDIDA DEL PERIODO	-27,962.03	
TOTAL PATRIMONIO NETO		623,600.28
UTILIDAD DEL EJERCICIO		9,846.31
TOTAL PASIVO Y PATROMINIO		2,319,836.60


Laura Andrade Corral
GERENTE


Sra. Emma Ochoa M.
CONTADOR
16361

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			366,700.00
PRESTACION DE SERVICIOS		366,700.00	
PRESTACION DE SERVICIOS	366,700.00		
OTROS INGRESOS			10.21
OTRAS RENTAS		10.21	
OTRAS RENTAS	10.21		
GASTOS DE VENTAS			356,863.90
GASTOS DE VENTAS		143,854.00	
SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	5,395.50		
APORTES AL IESS Y FONDO DE RESERVA	738.84		
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	1,099.64		
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	60,000.00		
PROMOCION Y PUBLICIDAD	72.00		
SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)	16.06		
DEPRECIACIONES:	76,531.96		
GASTOS DE ADMINISTRACION		39,871.98	
SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	9,282.39		
APORTES AL IESS Y FONDO DE RESERVA	1,258.46		
BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZACIONES	718.06		
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS	3,000.03		
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	156.50		
SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)	445.04		
SERVICIOS BASICOS	2,735.09		
NOTARIOS - REGISTRADORES DE LA PROP	92.05		
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	10,775.27		
DEPRECIACIONES:	11,074.56		
GASTO DETERIORO:	6.24		
OTROS GASTOS	328.29		
GASTOS FINANCIEROS		171,414.21	
INTERESES	171,359.97		
COMISIONES	54.24		
NO DEDUCIBLES		1,723.71	
NO DEDUCIBLES	1,723.71		
			9,846.31

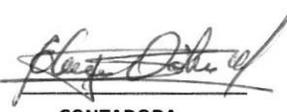

 Laura Andrade Corral
 GERENTE


 Sra. Emma Ochoa M.
 CONTADOR
 16361

INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	(En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(38.893,58)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(640.478,33)
Clases de cobros por actividades de operación	405.346,21
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	405.336,00
Otros cobros por actividades de operación	10,21
Clases de pagos por actividades de operación	(1.045.824,54)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(856.023,61)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(18.386,72)
Intereses pagados	(171.414,21)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(748.539,31)
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	(0,00)
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(748.539,31)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	1.350.124,06
Financiación por préstamos a largo plazo	1.309.631,86
Otras entradas (salidas) de efectivo	40.492,20
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(38.893,58)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	39.505,18
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	611,60
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	9.846,31
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	84.294,55
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	87.606,52
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	6,24
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(1.841,26)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(1.476,95)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(734.619,19)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	5.876,00
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	50.000,00
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	520.080,03
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(1.253.990,20)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(6,37)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	1.583,12
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	32.760,00
Incremento (disminución) en otros pasivos	(90.921,77)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(640.478,33)


REPRESENTANTE LEGAL
LAURA ANDRADE CORRAL
C.I. 0100783018


CONTADORA
ENMA OCHOA MAZA
RUC: 0101213130001

INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2017

NOTA 1 .-
ANTECEDENTES

INMOBILIARIA LOMAS DE RACAR RACLOMSA S.A., es una Compañía Anonima con RUC 0190426033001 su objeto social es **“la compra, venta, arrendamiento, permuta mantenimiento y/o administración de toda clase de inmuebles en general, urbanos y rurales, sin excepción alguna. En general la Compañía podrá intervenir en todo acto civil o mercantil permitido por la Ley y que sea acorde a su objeto social”** Tiene su oficina en la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, Republica del Ecuador en la Avenida los Cerezos s/n , está inscrita en el Registro Mercantil con el Numero 293 con fecha 25 de mayo de 2016, y Resolución 171 de la superintendencia de Compañías del 22 de abril de 2016.

Los Estados financieros han sido preparados en Dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijo como moneda de curso legal del país, el dólar de los Estados Unidos de América

NOTA 2.-
RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

1.- Preparación de los estados financieros:

Los Estados Financieros de la Empresa han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). La preparación de los Estados financieros exige el uso de ciertas estimaciones, también exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Empresa en la preparación de sus Estados Financieros:

2.- Efectivo y equivalentes de efectivo

El Efectivo y Equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses

3.- Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las ventas se realizaron con condiciones de crédito normales, y los importes de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Cuando el Crédito se amplía mas allá de las condiciones de crédito normales las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva

de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

4.- Activos fijos

Las partidas de propiedades planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal.

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de este activo en forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

5.- Reconocimiento de ingreso por actividades ordinarias.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se entregan los bienes y ha cambiado su propiedad.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tendido en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

6.- Costos y Gastos.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en la que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

7.- Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del período en el que se incurren.

8.- Deterioro del valor de los activos.

Inventarios.- La pérdida por deterioro se reconoce en resultados cuando el precio de venta menos los costos para completar y vender es más bajo que el valor en libros a la fecha de presentación del reporte.

Activos diferentes a los inventarios.- Si la cantidad recuperable es más baja que el valor en libros, la diferencia se reconoce en resultados como una pérdida por deterioro.

Cuando hay un indicador de deterioro se deben determinar el valor recuperable del activo, y de su caso, reconocer el deterioro.

En ciertos casos se permite la reversa de anteriores pérdidas por deterioro.

9.- Beneficios a empleados.

Incluye las provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleado, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía.

El costo de los beneficios definidos jubilación patronal y bonificación por desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período por la empresa Logaritmo CIA. Ltda.

10.- Participación de los trabajadores en las utilidades.-

La Empresa reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

11.- Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide el costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de cientos bienes es de 120 días.

12.- Impuestos o las Ganancias

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente.- El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles. El pasivo de la empresa por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Impuestos diferidos.- El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias Temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

NOTA 3.-

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO

Composición:

Caja Chica	144,74
Banco del Austro	<u>466,85</u>
Total	<u><u>611,60</u></u>

NOTA 4.-

CLIENTES

Composición:

Cientes	<u>624,00</u>
Total	<u><u>6244,00</u></u>

NOTA 5-

ANTICIPOS

Composición:

Matheus González Manuel Gonzalo	<u>1.300,00</u>
Total	<u><u>1.300,00</u></u>

NOTA 6-

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

Composición:

Terrenos

Terreno campus	145.746,75
Terreno Edificio Administrativo	15.797,60
Terreno Ciudad de los Niños	<u>642.810,00</u>
Total Terrenos	

Edificios

	% DEPRECIACION	ANUAL
Campus Santana	588.411,39	5%
Edificio Administrativo	75.202,40	5%
Campus Ciudad de los Niños	828.503,49	5%
Muebles y Enseres	29.765,91	10%
Equipo de Computación	<u>9.292,58</u>	33%
Subtotal	1.531.175,77	
Menos depreciación acumulada	<u>-120.448,35</u>	
Total	<u><u>1.410.727,42</u></u>	

Movimientos de las cuentas

Saldo al 1 de enero	711.567,79
Adiciones	786.766,15
Depreciación anual	<u>-87.606,52</u>
Total	<u><u>1.410.727,42</u></u>

NOTA 7-

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Personal sueldos	1.228,04
Moscoso Juan Diego	15.181,83
Fundación Santana	1.056,85
Dividendos Accionistas	13.666,11
Unesa S.A. (saldo Escisión)	47.691,04
Acreedores Varios (Anexo)	<u>68.255,70</u>
Total	<u><u>147.079,57</u></u>

NOTA 8.-
OBLIGACIONES INSTITUCIONES FINANCIERAS LOCALES
Préstamo Banco del Austro

Parte corriente de los préstamos al 31 de diciembre del 2017, comprende:

Obligaciones Bancarias	Valor
Banco del Austro Primer Préstamo	137.623,35
Banco del Austro Segundo Préstamo	34.506,22
Banco del Austro Tercer Préstamo	<u>22.616,53</u>
Total	<u>194.746,10</u>

NOTA 9.-
ANTICIPO CLIENTES

Anticipo Arriendos Unesa	32.760,00
--------------------------	-----------

NOTA 10.-
PASIVO NO CORRIENTE
PRESTAMOS HIPOTECARIOS BANCO DEL AUSTRO

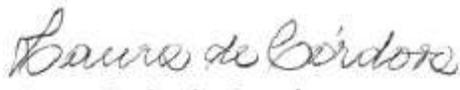
PRIMER PRESTAMO (1.200.000,00) SALDO	915.626,85 Vence sep/2023
SEGUNDO PRETAMO (300.000,00) SALDO	234.064,62 Vence feb/2024
TERCER PRESTAMO (200.000,00) SALDO	<u>159.940,39 Vence dic/2023</u>
TOTAL	<u>1.309.631,86</u>

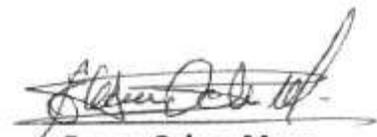
NOTA 11.-
CAPITAL SOCIAL

El **capital suscrito** y pagado de la Compañía al 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 comprende 20.000 acciones de un valor nominal de USD \$ 1 cada una.

NOTA 12.-
EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros (8 de marzo del 2018) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.


Laura Andrade Corral
GERENTE DE RACLOMSA S.A.


Emma Ochoa Maza
CONTADORA

CONCLUSIONES

- La empresa tiene un crecimiento bastante bajo debido a sus pasivos en especial la hipoteca que como se ve es un valor bastante considerable.
- La recuperación de la inversión es bastante baja.
- El rendimiento del patrimonio de la misma manera es muy bajo.
- La liquidez de la empresa bajo sustancialmente de un año al otro.

La empresa está mejorando en algunos aspectos, pero está bajando en su liquidez.

RECOMENDACIONES

- Hay que tratar de bajar los pasivos para que la empresa pueda crecer.
- Recomendamos que continúen de la misma manera ya que observamos que la empresa tuvo una mejoría con respecto al ejercicio económico anterior.

Agradeciendo a la administración por la colaboración y facilidades otorgadas para cumplir con mi función de auditora externa, me suscribo de ustedes.

Atentamente.



Econ. Magdalena Moina.
AUDITORA RNAE # 631

Cuenca, 28 de marzo de 2018