

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LA JUNTA DE SOCIOS DE LEASECORP CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el Balance de situación financiera de LEASECORP CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2008 y el correspondiente estado de resultados y evolución del patrimonio relativos al periodo terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base al proceso de nuestra auditoria.
2. Nuestro examen se realizó de acuerdo a las normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (N.I.A.A) generalmente aceptadas, estas normas requieren que planifiquemos y ejecutemos la auditoría de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros estén libres de errores importantes de revelación.
3. La Empresa ha presentado las declaraciones del Impuesto a la Renta., 12% del Impuesto al Valor Agregado y la Retención en la Fuente, con lo cual ha cumplido con las obligaciones tributarias.
4. Los resultados de la actividad de la Compañía presenta razonablemente su rentabilidad en el periodo, y hasta la presenta fecha no se ha realizado una intervención tributaria.
5. En nuestra opinión los mencionados estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de LEASECORP CIA. LTDA. al 31 de diciembre del 2008 como también el estado de resultados de sus operaciones y flujo de efectivo por el periodo mencionado, obtenido de conformidad con principios de contabilidad de aceptación general, aplicados sobre una base consistente con el periodo anterior.

Cuenca, febrero 14 del 2011.


Alfonso Zúñiga Avila
Registro de Contador Público 2.171
Registro de Auditor Externo 085

PASIVO	NOTAS	2008	2007
EXIGIBLE CORTO PLAZO			
Proveedores	11	181,60	
Cuentas por pagar	12	655.334,92	474.514,31
Aportes al I.E.S.S.	13	107,50	
Impuestos a la renta	14	97,88	1.127,99
Provisión para gastos	15	208,35	170.401,78
Sueldos por pagar	16	7.508,84	
Provisión de intereses	17	13.500,00	
		<u>676.939,09</u>	<u>646.044,08</u>
EXIGIBLE LARGO PLAZO			
Cuentas por pagar	18	884.791,09	1.056.365,00
PATRIMONIO NETO			
Capital social	19	400,00	400,00
Reserva legal	20	3.530,02	
Pérdida ejercicio anterior	21	(6.677,33)	(38.055,31)
Utilidades no distribuidas	22	66.946,85	
		<u>64.199,54</u>	<u>(37.655,31)</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1.625.929,72	1.664.753,77

**ESTADO DE RESULTADOS
 DE ENERO 1° A DICIEMBRE 31 DEL 2008**

	PARCIAL	2008	2007
INGRESOS		357.224,06	125.119,08
Arriendos	340.000,00		
Intereses ganados	<u>17.224,06</u>		
GASTOS		231.835,72	163.174,39
Gastos de administración	157.795,77		
Gastos financieros	73.916,37		
Gastos no deducibles	<u>123,58</u>		
		<u>125.388,34</u>	<u>-38.055,31</u>
AMORTIZACION PERDIDA EJERCICIO ANTERIOR		<u>31.377,98</u>	
BASE IMPONIBLE		94.010,36	
CONCILIACION TRIBUTARIA			
Saldo después de amortización de pérdida	94.010,36		
Gastos no deducibles	123,58		
El 25% sobre esta base	<u>94.133,94</u>		
		-23.533,49	
5% Resesrva Legal		<u>-3.530,02</u>	
A disposición de la Junta General		66.946,85	

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DEL 2008**

	PARCIAL	2008	2007
CAPITAL PARTICIPACIONES		400,00	400,00
Saldo al Inicio y final del Periodo			
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS			
Reserva de legal		3.530,02	
Saldo al inicio del periodo	0,00		
Reserva por el año 2009	<u>3.530,02</u>		
Pérdida del ejercicio anterior	-38.055,31		-38.055,31
Amortización del año 2008	<u>31.377,98</u>	-6.677,33	
Utilidades no distribuidas		<u>66.946,85</u>	
		<u>64.199,54</u>	<u>(37.655,31)</u>

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

	2008
FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO	
Reserva legal	3.530,02
Pérdida ejercicio anterior	31.377,98
Utilidades no distribuidas	66.946,85
Depreciaciones	37.893,52
Inversiones	(142.796,13)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	
Exigible	59.914,40
Pagos anticipados	(5.397,42)
FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN	51.469,22
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION	
Activo fijo	(29.036,64)
EFFECTIVO NETO POR INVERSION	(29.036,64)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMINETO	
Exigible a corto plazo	30.895,01
Exigible a largo plazo	(171.573,91)
EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO	(140.678,90)
CAJA DISPONIBLE AL FINAL	(118.246,32)
EXPLICADO EN:	
Caja y Bancos al final	180.895,87
Caja y Bancos al inicio	299.142,19
	(118.246,32)

LEASECORP CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2008**

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑIA.

LEASECORP CIA. LTDA. fue constituida en la ciudad de Cuenca, capital de la provincia del Azuay, ante el notario público IV del Dr. Alfonso Andrade Ormaza el 31 de julio de 2007, para dedicar su actividad al arrendamiento de bienes inmuebles, abrir sucursales, asociarse con otras compañías y para celebrar actos y contratos permitido por la ley.

**2. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES
DE CONTABILIDAD.**

Los registros contables se hallan expresados en dólares americanos (\$) unidad monetaria de utilización en la República del Ecuador. Su estructura cumple con lo dispuesto en los principios de contabilidad de general aceptación.

2.1. ESTADOS FINANCIEROS.

La Compañía presenta sus estados financieros de conformidad con normas ecuatorianas de Contabilidad emitidas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales establecidas en la Ley y Reglamento de Régimen Tributario Interno, organismos encargados de su control y vigilancia.

2.2. PROVISION PARA CUENTAS INCOBRABLES.

La empresa no ha realizado una provisión para cuentas incobrables de clientes.

2.3 PARTICIPACION DE UTILIDADES A TRABAJADORES.

La empresa no distribuye utilidades a sus trabajadores por cuanto existe solo un mandatario.

2.4 IMPUESTO TRIBUTARIO.

La empresa cumple con esta obligación tributaria presentando las declaraciones correspondientes:

Impuesto a la Renta.
Impuesto a la Retención en la Fuente.
Impuesto al Valor Agregado.

2.5 DEPRECIACIONES.

La depreciación realizada es la siguiente:

Nave industrial	37.224,96
Vehículos	268,32
Maquinaria	<u>400,24</u>
	37.893,52

3. BANCOS.

Saldos disponibles en:

Banco Bolivariano \$ 128.970,07

4. INVERSIONES TEMPORALES.

Inversión en el Banco Bolivariano \$ 51.925,80

5. CLIENTES.

Valores por cobrar a:

Hormipisos \$ 35.685,60

6. IMPUESTOS ANTICIPADOS.

Anticipo de impuestos \$ 24.953,41

7. SEGUROS ANTICIPADOS.

Anticipo pagado por pólizas que cubren

Póliza de incendio \$ 405,36

8. ANTICIPO A PROVEEDORES.

Anticipo realizado al Banco Bolivariano \$ 50,23

9. ACTIVO FIJO

Se mantiene registrado a su costo de adquisición que se demuestra a continuación conjuntamente con su valor actual:

	SALDO	COMPRAS	TOTAL	DEPRECC	VALOR
	DIC-31-2007	AÑO 2008		ACUMUL	ACTUAL
Terrenos	505.500,00		505.500,00		505.500,00
Nave industrial	744.500,00		744.500,00	37.224,96	707.275,04
Vehículos		5022,55	5.022,55	268,32	4.754,23
Maquinaria		24014,09	24.014,09	400,24	23.613,85
	<u>1.250.000,00</u>	<u>29036,64</u>	<u>1.279.036,64</u>	<u>37.893,52</u>	<u>1.241.143,12</u>

10. INVERSIONES.

Inversión en el Banco Bolivariano \$ 142.796,13

11. PROVEEDORES

Pendiente de pago a: Alianza Cia. De Seguros \$181,60

12. CUENTAS POR PAGAR.

Los siguientes a corto plazo:

Hormipisos (Parte corriente de largo plazo) \$ 655.334,92

13. APORTES AL I.E.S.S.

Pendiente de pago \$ 107,50

14. IMPUESTO A LA RENTA.

Saldo de impuesto de esta cuenta \$ 97,88

15. PROVISIÓN PARA GASTOS.

La estimación contable se hace para:

Fondos de Reserva \$ 208,35

16. SUELDOS POR PAGAR.

Sueldos pendiente de pago \$ 7.508,84

17. PROVISIÓN DE INTERESES.

Intereses provisionados para pagar al vencimiento de las obligaciones conjuntamente con el valor principal.

18. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO.

Los siguientes préstamos a largo plazo

Hormipisos Cia. Ltda. \$884.971,09

19. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la empresa es por \$400,00 dividido en 400 participaciones de \$ 1.00 cada una nominales e indivisibles según el cuadro a continuación:

	CAPITAL	PORCENTAJE
Eco. Esteban Crespo Cordero	204,00	51,00%
Sr. Diego Crespo Cordero	108,00	27,00%
Eco. Cristian Crespo Polo	<u>88,00</u>	<u>22,00%</u>
	400,00	100,00%

20. RESERVA LEGAL

El 5% sobre las utilidades netas del ejercicio \$ 3.530,02

21. PERDIDA DEL EJERCICIO ANTERIOR

Saldo pendiente de amortizar \$6.677,33

22. UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

Utilidades del ejercicio que se halla a disposición de la Junta General \$ 66.946,85

23. INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO.

Dando cumplimiento a disposiciones legales establecido por el Servicio de rentas Internas, según Resolución 1071 publicado en el R.O. 740 del 8 de enero

del 2003, en el sentido de que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones, a la elaboración de este informe, la compañía se halla preparando dicha información.

24. ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía cuenta con una estructura organizacional de tipo funcional que presento en hoja adjunta.

25. TENDENCIAS E INDICES.

Separadamente en hoja adjunta presentamos este informe.

26. ENTORNO ECONOMICO.

La actividad de la empresa es el arrendamiento de bienes inmuebles, mientras estos bienes se mantengan arrendados los resultados se van a mantener.

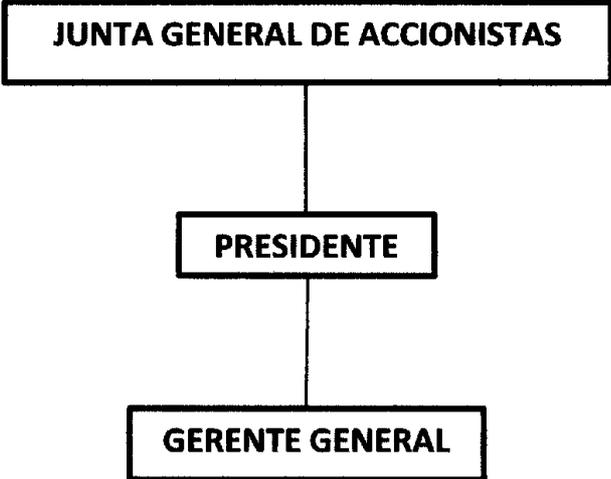
27. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2008, no existen activos ni pasivos contingentes que la gerencia los conozca y que requieran ajustes o revelaciones

28. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2008 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (febrero 14 del 2011) la administración considera que no existen eventos importantes que revelar y que pudieran tener efecto sobre los estados financieros cerrados el 31 de diciembre del 2008

ORGANIGRAMA FUNCIONAL DE LEASECORP CIA. LTDA



LEASECORP CIA. LTDA.

PASIVO	2008	% Integral	2007	% Integral	% Tendencia
EXIGIBLE CORTO PLAZO	676.939,09	100,00%	646.044,08		-4,56%
Proveedores	181,80	96,81%	0,00	0,00%	-100,00%
Cuentas por pagar	655.334,92	0,02%	474.514,31	73,45%	-27,59%
Aportes al del I.E.S.S.	107,50	0,01%		0,00%	0,00%
Impuesto a la renta	97,88	0,03%	1.127,99	0,17%	1052,42%
Provisión para gastos	208,35	1,11%	170.401,78	26,38%	81686,31%
Sueldos por pagar	7.508,84	1,99%		0,00%	0,00%
Provisión de intreresses	13.500,00	0,00%		0,00%	0,00%
EXIGIBLE LARGO PLAZO	884.791,09	100,00%	1.056.365,00	100,00%	19,39%
Cuentas por pagar	884.791,09	100,00%	1.056.365,00	100,00%	19,39%
PATRIMONIO NETO	64.199,54	100,00%	(37.655,31)	100,00%	-158,65%
Capital social	400,00	0,62%	400,00	-1,06%	0,00%
Reserva legal	3.530,02	5,50%		0,00%	0,00%
Pérdida del ejercicio anterior	(6.677,33)	-10,40%	(38.055,31)	101,06%	469,92%
Utilidades no distribuidas	66.946,85	104,28%		0,00%	0,00%
	1.626.929,72		1.664.753,77		

INDICADORES FINANCIEROS:	2008	2007
RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL:		
ACTIVOS/CAPITAL	4064,82	4161,88
PRUEBA ACIDA:		
EFEC+CTASXCOBRAR/P.CIRCULANTE	0,32	0,64
RAZON DEUDA A ACTIVO:		
P.TOTAL/A.TOTAL	0,96	1,02
RAZON DEUDA CORTO PLAZO:		
P.CORTO PLAZO/A.TOTAL	0,42	0,39

LEASECORP CIA. LTDA.

ACTIVO	2008	% Integral	2007	% Integral	% Tendencia
DISPONIBLE	180.895,87	100,00%	299.142,19	100,00%	65,37%
Bancos	128.970,07	28,70%	51.195,19	17,11%	-60,30%
Inversiones temporales	51.925,80	0,00%	247.947,00	82,89%	377,50%
EXIGIBLE	35.685,60	100,00%	95.600,00	100,00%	167,90%
Clientes	35.685,60	100,00%	95.600,00	100,00%	167,90%
PAGOS ANTICIPADOS	25.409,00	100,00%	20.011,58	100,00%	-21,24%
Impuesto anticipados	24.953,41	98,21%	10.001,97	49,98%	-59,92%
Seguros anticipados	405,36	1,60%	405,30	2,03%	-0,01%
Anticipo a proveedores	50,23	0,20%			
12% I.V.A.			9.604,31	47,99%	0,00%
ACTIVO FIJO	1.279.036,84	100,00%	1.250.000,00	100,00%	-2,27%
Terrenos	505.500,00	39,52%	505.500,00	40,44%	0,00%
Nave industrial	744.500,00	58,21%	744.500,00	59,56%	0,00%
Vehiculos	5.022,55	0,39%			
Maquinaria y equipo	24.014,09	1,88%			
DEPRECIACIONES	-37.893,52	100,00%			
ACTIVOS A LARGO PLAZO	142.796,13	100,00%			
Inversiones	142.796,13	100,00%			
	1.626.929,72		1.664.753,77		