



17 0 MAY 2012

Rebeca Vidmann Polo

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
AÑO 2011

LEASECORP CIA. LTDA.

Alfonso Zúñiga Avila

Auditor Externo

Miguel A. Estrella 6-68

Teléfono 2 863-455

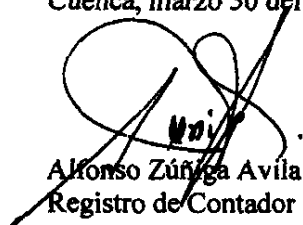
CUENCA ————— ECUADOR

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 2011 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 2011 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, marzo 30 del 2012.



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

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DEL 2011

ACTIVO	NOTAS	2011	2010
DISPONIBLE			
Caja	3	20,00	20,00
Bancos nacionales	4	21.663,40	52.014,50
Bancos del exterior	5	44.467,09	44.500,00
Inversiones temporales	6	79.449,57	92.430,84
		<u>145.600,06</u>	<u>188.965,34</u>
EXIGIBLE			
Clientes	7	100.161,60	95.433,60
Cuentas por cobrar 12% I.V.A.	8	9.657,76	14.458,80
		<u>109.819,36</u>	<u>109.892,40</u>
PAGOS ANTICIPADOS			
12% I.V.A. en compras	9	1.450,73	
Seguros anticipados	10	8.870,81	8.462,65
Anticipo a proveedores	11	80.052,04	274.510,00
		<u>90.373,58</u>	<u>282.972,65</u>
ACTIVO CORRIENTE		345.793,00	581.830,39
ACTIVO FIJO	12		
Terreno		555.990,00	561.990,00
Nave industrial		834.500,00	748.157,76
Vehículos		285.149,34	285.149,34
Maquinaria y equipo		44.933,21	44.933,21
		<u>1.720.572,55</u>	<u>1.640.230,31</u>
DEPRECIACIONES		<u>(258.113,05)</u>	<u>(157.864,81)</u>
		<u>1.462.459,50</u>	<u>1.482.365,50</u>
ACTIVO A LARGO PLAZO			
Inversiones	13	1.310.883,64	150.333,21
TOTAL DEL ACTIVO		3.119.136,14	2.214.529,10

PASIVO	NOTAS	2011	2010
EXIGIBLE CORTO PLAZO			
Proveedores	14	27.725,07	20.653,04
Cuentas por pagar	15	403.353,34	567.420,97
Préstamos bancarios	16	833.000,00	
Aportes al I.E.S.S.	17	472,80	473,00
Impuestos a la renta	18	72.533,63	67.370,11
Impuestos retenidos	19	6.589,40	1.313,93
Provisión para cargas laborales	20	361,66	
15% participación a trabajadores	21	99.386,73	76.050,17
Provisión de intereses	22	13.066,13	9.345,60
Provisión para gastos			221,66
Sueldos por pagar			10.646,63
		<u>1.456.488,76</u>	<u>753.495,11</u>
EXIGIBLE LARGO PLAZO			
Cuentas por pagar	23	<u>697.969,12</u>	<u>924.351,61</u>
		697.969,12	924.351,61
PATRIMONIO NETO			
Capital social	24	400,00	400,00
Reserva legal	25	14.008,17	14.008,17
Utilidades no distribuidas	26	522.274,22	199.084,79
Utilidades del ejercicio 2011	27	<u>427.995,87</u>	<u>323.189,42</u>
		964.678,26	536.682,38
PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3.119.136,14</u>	<u>2.214.529,10</u>

**ESTADO DE RESULTADOS
DE ENERO 1° A DICIEMBRE 31 DEL 2011**

	PARCIAL	2011	2010
INGRESOS		1.102.717,21	860.037,90
Arriendos	1.092.000,00		
Intereses ganados	10.697,19		
Fletes	<u>20,02</u>		
GASTOS		440.139,03	353.036,75
Gastos de administración	358.880,47		
Gastos financieros	81.135,11		
Gastos no deducibles	<u>123,45</u>		
UTILIDAD DEL EJERCICIO		662.578,18	507.001,15
15% participación a trabajadores		<u>-99.386,73</u>	<u>-76.030,17</u>
		563.191,45	430.950,98
CONCILIACION TRIBUTARIA			
Utilidad después del 15% para trabajadores	563.191,45		
Gastos no deducibles	<u>123,45</u>		
El 25% de impuesto sobre esta base	<u>563.314,90</u>		
		<u>135.195,58</u>	<u>107.761,56</u>
A disposición de la Junta General		427.995,87	323.189,42

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
A DICIEMBRE 31 DEL 2011**

	PARCIAL	2011	2010
CAPITAL PARTICIPACIONES			
Saldo al inicio y final del Periodo		400,00	400,00
RESERVA DE CAPITAL			
Reserva de legal		14.008,17	14.008,17
UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS			
Utilidades no distribuidas			
Saldo al inicio del periodo	199.084,79		
Incremento en el periodo	<u>323.189,43</u>		
		522.274,22	199.084,79
Utilidad del ejercicio		<u>427.995,87</u>	<u>323.189,42</u>
		<u>964.678,26</u>	<u>536.682,38</u>

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

	2011	2010
FUENTES DE FONDOS DEL PERIODO		
Resultados	104.806,45	323.189,42
Utilidades no distribuidas	323.189,43	199.084,79
Depreciaciones	100.248,24	78.730,50
Inversiones	(1.160.550,43)	(59.462,88)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Exigible	73,04	(45.102,80)
Pagos anticipados	192.599,07	(173.770,54)
FONDOS PROVENIENTES DE OPERACIÓN	(439.634,20)	322.668,49
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION		
Activo fijo	(80.342,24)	340.274,55
EFFECTIVO NETO POR INVERSION	(80.342,24)	340.274,55
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMINETO		
Exigible a corto plazo	702.993,65	123.682,47
Exigible a largo plazo	(226.382,49)	(215.474,12)
EFFECTIVO NETO POR FINANCIAMIENTO	476.611,16	(91.791,65)
CAJA DISPONIBLE AL FINAL	(43.365,28)	(109.397,71)
EXPLICADO EN:		
Caja y Bancos al final	145.600,06	188.965,34
Caja y Bancos al inicio	(188.965,34)	(298.363,05)
	(43.365,28)	(109.397,71)

LEASECORP CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

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.

Según disposiciones legales establecidas por el Código de Trabajo, la compañía entrega a sus trabajadores una participación del 15% sobre las utilidades del ejercicio, antes del impuesto a la Renta.

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 Empresa calcula la depreciación de sus bienes utilizando el método de la línea recta aplicando los porcentajes que se presentan en el siguiente cuadro conjuntamente con la depreciación acumulada:

	SALDO A DIC.31-10	DEPRECI AÑO2011	SALDO A DIC-31-11	PORCENT. DEPRECC.
Nave industrial	111.674,88	38.724,96	150.399,84	10%
Vehículos	38.284,98	57.029,88	95.314,86	20%
Maquinaria	7.904,95	4.493,40	12.398,35	10%
	157.864,81	100.248,24	258.113,05	

3. CAJA.

Valor que se mantiene para gastos pequeños: \$ 20,00

4. BANCOS NACIONALES.

Banco Bolivariano, saldo disponible \$ 21.663,40

5. BANCOS DEL EXTERIOR

Disponible en:

Helm Bank Miami \$ 44.467,09

6. INVERSIONES TEMPORALES.

Inversión realizada en:

Banco Bolivariano \$ 79.449,57

7. CLIENTES.

Los siguientes clientes deudores:

Hormipisos Cia. Ltda.	88.689,60
MP3 Car Sound Music	<u>11.472,00</u>
	100.161,60

8. CUENTAS POR COBRAR.

Las siguientes cuentas:

Banco Bolivariano	\$ 9.657,76
-------------------	-------------

9. IMPUESTOS ANTICIPADOS.

12% I.V.A. en compras a ser liquidado en el próximo mes \$ 1.450,73

10. SEGUROS ANTICIPADOS.

Anticipos pagados por pólizas que cubren

Incendio	3.764,73
Equipo y maquinaria	429,34
Rotura de maquinaria	2.753,12
Robo	163,47
Vehículos	<u>1.760,15</u>
	8.870,81

11. ANTICIPO A PROVEEDORES.

Anticipo a los siguientes proveedores:

Banco Bolivariano	-17,96
Marcelo Dumm Barreiro	560,00
Promoespacio S.A.	<u>79.510,00</u>
	80.052,04

12. ACTIVO FIJO

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

	SALDO DIC-31-2010	COMPRAS AÑO 2011	SALDO A DIC-31-2011	DEPRECC ACUMUL	VALOR ACTUAL
Terrenos	561.990,00	-6.000,00	555.990,00		555.990,00
Nave industrial	748.157,76	86.342,24	834.500,00	150.399,84	684.100,16
Vehículos	285.149,34		285.149,34	95.314,86	189.834,48
Maquinaria	44.933,21		44.933,21	12.398,35	32.534,86
	<u>1.640.230,31</u>	<u>80.342,24</u>	<u>1.720.572,55</u>	<u>258.113,05</u>	<u>1.462.459,50</u>

13. INVERSIONES.

Inversión en las siguientes compañías:

Lelico S.A.	940.000,00
Macoide Cia. Ltda.	300.000,00
Banco Bolivariano	70.883,64
	<u>1.310.883,64</u>

14. PROVEEDORES

Pendiente de pago a los siguientes proveedores:

Banco Bolivariano	1.993,77
Grafisum Cia. Ltda.	19,71
Vazseguros	6.811,59
Econ. Esteban Crespo Polo	18.900,00
	<u>27.725,07</u>

15. CUENTAS POR PAGAR.

Las siguientes cuentas pendientes de pago:

Socios	110.000,00
Hormipisos Cia. Ltda.	226.382,49
Sr. Diego Crespo Cordero	18.075,65
Econ. Esteban Crespo Polo.	7.364,15
Econ. Cristian Crespo Polo.	7.364,15
Econ. Esteban Crespo Cordero.	34.142,90
Sra. María del Carmen Alvarez	24,00
	<u>403.353,34</u>

16. PRESTAMOS BANCARIOS.

El siguiente préstamo recibido:

Banco Bolivariano \$ 833.000 a la tasa de interés del 8,78% con vencimiento el 2 de junio del 2014 y garantía hipotecaria.

17. APORTES AL I.E.S.S.

Aportes que se pagará en el mes siguiente \$ 472,80

18 IMPUESTO A LA RENTA.

Impuesto a la Renta sobre las utilidades del ejercicio 2011	135.195,58
(-) Retención en la Fuente	<u>62.661,95</u>
	72.533,63

19. IMPUESTOS RETENIDOS.

Se declara y se paga en el mes siguiente \$ 6.589,40

20. PROVISIÓN PARA CARGAS LABORALES.

Provisiones realizadas para pagar cuando corresponda

Décimo tercer sueldo	141,66
Décimo cuarto sueldo	<u>220,00</u>
	361,66

21. 15% PARTICIPACION A TRABAJADORES.

De acuerdo a disposiciones legales establecidas, la empresa dispone el 15% de utilidades antes del Impuesto a la renta para el personal de trabajadores \$ 99.386,73

22. PROVISIÓN DE INTERESES.

Intereses provisionados para pagar a:

Banco Bolivariano	6.360,65
Hormipisos Cia. Ltda.	<u>6.705,48</u>
	13.066,13

23. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO.

Los siguientes préstamos a largo plazo

Hormipisos Cia. Ltda.	237.843,11
Econ. Esteban Crespo Cordero.	425.764,27
Sr. Diego Crespo Cordero	18.934,02
Econ. Esteban Crespo Polo.	7.713,86
Sr. Pablo Crespo Polo.	<u>7.713,86</u>
	697.969,12

24. 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	44,00	11,00%
Eco. Esteban Crespo Polo	<u>44,00</u>	<u>11,00%</u>
	400,00	100,00%

25. RESERVA LEGAL

El 5% de reserva sobre las utilidades netas acumuladas \$ 14.008,17; por el año 2011 no se hizo reserva

26. UTILIDADES NO DISTRIBUIDAS

Utilidades no retiradas por los socios:

Saldo anterior	199.084,79
Incremento en el año 2011	<u>323.189,43</u>
	522.274,22

27. UTILIDADES DEL EJERCICIO

Utilidades neta del 2011 a disposición de la Junta General \$ 427.995,87

28. INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO.

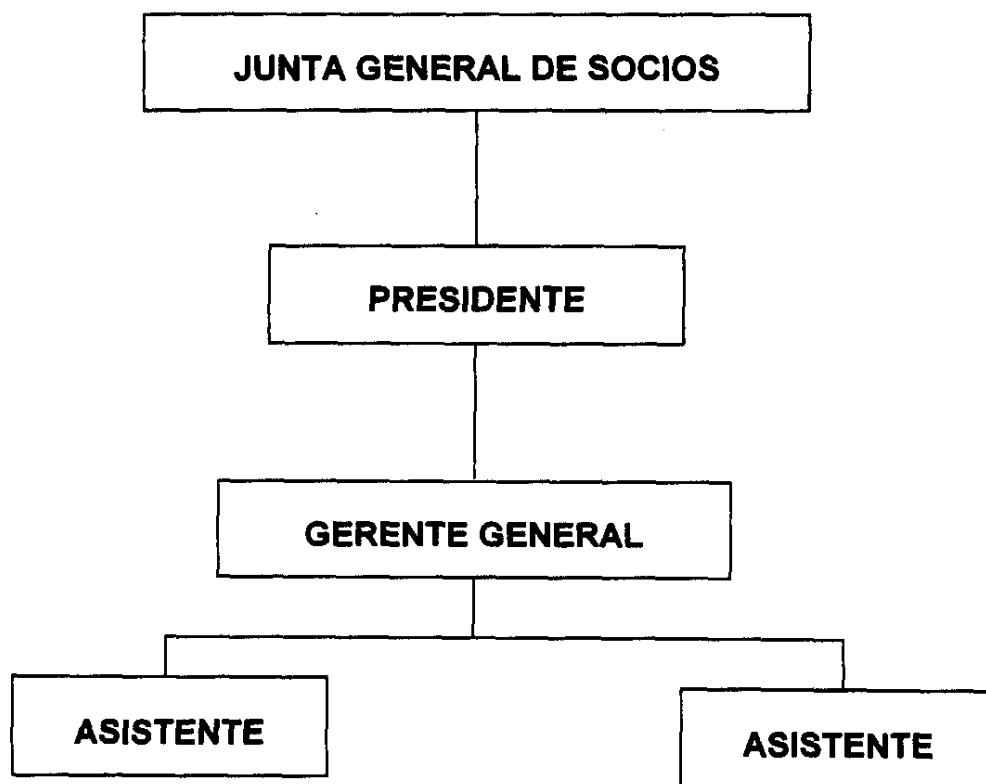
Dando cumplimiento a disposiciones legales establecido por el Servicio de rentas Internas, según Resolución 1071 publicado en el R.O. 740 del 8 de enero

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.

29. ORGANIZACIÓN DE LA COMPAÑÍA.

La compañía cuenta con una estructura organizacional de tipo funcional que se presenta a continuación:

ORGANIGRAMA FUNCIONAL DE LEASECORP CIA. LTDA.



30. TENDENCIAS E INDICES.

Separadamente en hoja adjunta presentamos este informe.

31. ENTORNO ECONOMICO.

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

32. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2011, no existen activos ni pasivos contingentes que la gerencia conozca y que requieran ajustes o revelaciones

33. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre de 2011 (fecha de cierre del ejercicio) y la fecha de preparación de este informe (marzo 30 del 2012), 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 2011

LEASECORP CIA. LTDA.

ACTIVO	2011	% Integral	2010	% Integral	% Tendencia
DISPONIBLE	145.600,06	100,00%	188.865,34	100,00%	29,78%
Caja	20,00	54,57%	20,00	0,01%	0,00%
Bancos nacionales	21.663,40	0,00%	52.014,50		
Bancos del exterior	44.467,09	75,43%	44.500,00		
Inversiones temporales	79.449,57	0,00%	92.430,84	48,91%	16,34%
EXIGIBLE	109.819,36	100,00%	109.892,40	100,00%	0,07%
Clientes	100.161,80	100,00%	95.433,80	100,00%	-4,72%
Cuentas por cobrar	9.657,78				
12% I.V.A.		0,00%	14.458,80	13,16%	0,00%
PAGOS ANTICIPADOS	90.373,58	100,00%	282.972,65	100,00%	213,11%
12% I.V.A. en compras	1.450,73				
Seguros anticipados	8.870,81	9,82%	8.482,65	2,99%	-4,60%
Anticipo a proveedores	80.052,04	88,58%	274.510,00	97,01%	242,91%
ACTIVO FIJO	1.720.572,55	100,00%	1.640.230,31	100,00%	-4,67%
Terrenos	555.990,00	32,31%	581.990,00	34,26%	1,08%
Nave industrial	834.500,00	48,50%	748.157,76	45,61%	-10,35%
Vehículos	285.149,34	16,57%	285.149,34	17,38%	0,00%
Maquinaria y equipo	44.933,21	2,61%	44.933,21	2,74%	0,00%
DEPRECIACIONES	-258.113,05	100,00%	-157.864,81	-9,62%	-38,84%
ACTIVOS A LARGO PLAZO	1.310.883,64	100,00%	150.333,21	100,00%	-88,53%
Inversiones	1.310.883,64	100,00%	150.333,21	100,00%	-88,53%
	3.119.136,14		2.214.529,10		

LEASECORP CIA. LTDA.

PASIVO	2011	% Integral	2010	% Integral	% Tendencia
EXIGIBLE CORTO PLAZO	1.456.488,76	100,00%	753.495,11	100,00%	-48,27%
Proveedores	27.725,07	27,89%	20.653,04	2,74%	-25,51%
Cuentas por pagar	403.353,34	57,19%	567.420,97	75,31%	40,68%
Préstamos bancarios	833.000,00	0,03%		0,00%	0,00%
Aportes al del I.E.S.S.	472,80	0,45%	473,00	0,06%	0,04%
Impuesto a la renta	72.533,83		67.370,11		
Impuesto retenidos	6.589,40	0,02%	1.313,93	0,17%	-80,06%
Provisión para cargas laborales	361,66	0,00%		0,00%	0,00%
15% participación a trabajadoras	99.386,73		76.050,17		
Provision de intereses	13.086,13		9.345,60		
Provision para gastos			221,66		
Sueldos por pagar		0,00%	10.646,63	1,41%	0,00%
EXIGIBLE LARGO PLAZO	697.969,12	100,00%	924.351,61	100,00%	32,43%
Cuentas por pagar	697.969,12	100,00%	924.351,61	100,00%	32,43%
PATRIMONIO NETO	964.678,26	100,00%	536.682,38	100,00%	-44,37%
Capital social	400,00	0,04%	400,00	0,07%	0,00%
Reserva legal	14.008,17	1,45%	14.008,17	2,61%	0,00%
Utilidades no distribuidas	522.274,22	54,14%	199.084,79	37,10%	-61,88%
Utilidades del ejercicio 2011	427.995,87	44,37%	323.189,42	60,22%	-24,49%
	3.119.136,14		2.214.529,10		

INDICADORES FINANCIEROS:	2011	2010
RENDIMIENTO SOBRE EL CAPITAL:		
ACTIVOS/CAPITAL	7797,84	5536,32

PRUEBA ACIDA:		
EFEC+CTASKCOBRAR/P.CIRCULANTE	0,18	0,23

RAZON DEUDA A ACTIVO:		
P.TOTAL/A.TOTAL	0,69	0,76

RAZON DEUDA CORTO PLAZO:		
P.CORTO PLAZO/A.TOTAL	0,47	0,34