

LEASECORP CIA. LTDA.

**INFORME DE AUDITOR EXTERNO
INDEPENDIENTE**

**ESTADOS FINANCIEROS
AÑO ECONÓMICO 2013**

CONSULFINCO CIA. LTDA. – AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

Darwin Jaramillo G
DIRECTOR AUDITORIA

Humberto Chumbi Peñafiel
JEFE EQUIPO

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Para: Los Señores Socios y Directorio de la EMPRESA LEASECORP CIA. LTDA.

1. Hemos auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de LEASECORP CIA. LTDA.; así como, el Estado de Resultados Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo y las Notas Contables Explicativas; al 31 de diciembre 2013, copias de los mismos debidamente certificado entregados por la Administración, se anexa.

RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA EMPRESA POR LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. Revelamos que la preparación y emisión de los Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros, basados en el proceso y culminación de la auditoría realizado por nuestro equipo de trabajo.
3. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en primer numeral, fueron preparados de acuerdo con las prácticas y las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR

4. Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIAA's. Dichas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo.

Declaración del contenido de nuestra auditoría:

- 4.1.- La Auditoría incluye el examen, basándose en pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros.
- 4.2.- Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados NIIF's y de las estimaciones importantes hechas por la Administración.
- 4.3.- Así, como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para nuestra opinión.

OPINIÓN

5. En nuestra opinión, y acorde a nuestras notas que a continuación revelamos, los referidos estados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de LEASECORP CIA. LTDA., al 31 de diciembre de 2013, el resultado de sus operaciones, flujo de caja y evolución del patrimonio, por el año terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente





aceptados en el Ecuador, y lo que se diga en contrario en otras Notas que a continuación se numeran.

6. Debido a lo explicado en el párrafo 3, este informe se emite exclusivamente para información y uso por parte de los señores Socios de LEASECORP CIA. LTDA., y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por este Organismo de Control en la Resolución N° 03.Q.ICI.002 y otros organismos de control, y no debe ser usado para otros propósitos.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

7. De acuerdo con la Resolución SRI 0898 publicada en el suplemento del R.O. 484 de diciembre 31 de 2001, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, al 31 de diciembre de 2013, será presentado por separado hasta mayo 31 del 2014, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que preparará el contribuyente; consecuentemente, la provisión del impuesto a la renta presentada en los estados financieros adjuntos y otras obligaciones tributarias que revela la comparación entre reportes en formularios al SRI y los saldos contables, podrían tener modificación como resultado de la conciliación tributaria y la preparación del Informe de Cumplimiento Tributario

Cuenca, a 5 de mayo del 2014

CONSULFINCO

CONSULTORES AUDITORES INDEPENDIENTES

CONSULFINCO CIA. LTDA.
Registro Nacional de Firmas Auditoras
Externas No. RNAE 855

Darwin Jaramillo Granda, MBA
Representante Legal



LEASECORP CIA. LTDA. 2013

Balance General

Fecha Corte: 31/12/2013

CodCuenta	Cuenta	Nivel 0	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4	Nivel 5
1	ACTIVO	4,717,784.93					
11	ACTIVO CORRIENTE		175,136.02				
111	DISPONIBLE			184,504.86			
111.01	BANCOS				109,232.26		
111.01.01	BANCOS NACIONALES					84,845.26	
111.01.01.04	BANCO BOLIVARIANO						84,845.26
111.01.02	BANCOS DEL EXTERIOR					24,387.00	
111.01.02.07	J.P.MORGAN						24,387.00
111.02	CAJA				75,272.40		
111.02.01	ADMINISTRACION					75,272.40	
111.02.01.01	CAJA CHICA						20.00
111.02.01.02	RECAUDACION						75,252.40
114	PAGOS ANTICIPADOS			91,631.36			
114.02	SEGUROS ANTICIPADOS				10,821.40		
114.02.01	SEGUROS					10,821.40	
114.02.01.01	POLIZA DE INCENDIO						5,136.92
114.02.01.02	POLIZA DE EQUIPO Y MAQUINARIA						454.25
114.02.01.03	POLIZA DE ROTURA MAQUINARIA						3,002.76
114.02.01.04	POLIZA DE ROBO						179.04
114.02.01.05	POLIZA DE VEHICULO						2,045.43
114.03	ANTICIPO PROVEEDORES				80,809.96		
114.03.01	PROVEEDORES NACIONALES					80,809.96	
114.03.01.01	ANTICIPO PROVEEDORES NACIONALES						80,809.96
12	ACTIVO FIJO		1,401,648.91				
121	ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE			1,459,390.00			
121.01	TERRENOS				1,459,390.00		
121.01.01	COSTOS TERRENOS					564,400.00	
121.01.01.01	TERRENO PLANTA QUITO						505,500.00
121.01.01.03	TERRENO RIO SOL LOTE NO. 53						58,900.00
121.01.02	DERECHOS Y ACCIONES TERRENO CUMBAYA					50,490.00	
121.01.02.01	DERECHOS Y ACCIONES TERRENO CUMBAYA						50,490.00
121.01.03	REVALORIZACION TERRENOS					844,500.00	
121.01.03.01	REVALORIZACION TERRENO PLANTA QUITO						844,500.00
122	ACTIVO FIJO DEPRECIABLE			1,942,258.91			
122.01	EDIFICACIONES				1,012,833.40		
122.01.01	COSTO EDIFICACIONES					834,500.00	
122.01.01.01	COSTO NAVE INDUSTRIAL QUITO						744,500.00
122.01.01.03	COSTO DICCENRO LOCAL 20						90,000.00
122.01.02	DEP. ACUM. EDIFICACIONES					-233,846.76	
122.01.02.01	DEP. ACUM. NAVE INDUSTRIAL QUITO						-223,349.76
122.01.02.03	DEP. ACUM. DICCENRO LOCAL 20						-10,500.00
122.01.03	REVALORIZACION EDIFICACIONES					588,832.86	
122.01.03.01	REVALORIZACION NAVE INDUSTRIAL QUITO						588,832.86
122.01.04	DEP. ACUM. X REVALORIZACION EDIFICACIONES					-176,549.70	
122.01.04.01	DEP. ACUM. REV. NAVE INDUSTRIAL QUITO						-176,649.70
122.02	MAQUINARIA Y EQUIPO				758,749.96		
122.02.01	COSTO MAQ. Y EQUIPO					44,933.21	
122.02.01.02	COSTO MAQUINA 940						24,014.09
122.02.01.03	COSTO 2 MAQUINAS 844						20,919.12
122.02.02	DEP. ACUM. MAQUINARIA Y EQUIPO					-20,045.95	
122.02.02.01	DEP. ACUM. MAQUINA 940						-11,757.04
122.02.02.03	DEP. ACUM. 2 MAQUINAS 844						-8,288.91
122.02.03	REVALORIZACION MAQUINARIA Y EQUIPO					1,278,092.51	
122.02.03.01	REVALORIZACION MAQUINA 940						434,561.29
122.02.03.02	REVALORIZACION 2 MAQUINAS 844						873,531.22
122.02.04	DEP. ACUM. X REV. MAQUINARIA Y EQUIPO					-544,229.81	
122.02.04.01	DEP. ACUM X REV. MAQUINA 940						-198,068.38
122.02.04.02	DEP. ACUM. X REV. MAQUINAS 844						-346,161.43
122.06	VEHICULOS				170,575.55		

122.06.01	COSTO VEHICULOS				285,149.54	
122.06.01.01	COSTO 2 MONTACARGAS CATERPILAR 2005					2,682.94
122.06.01.02	COSTO CARGADORA KOMATSU					2,339.61
122.06.01.03	BMW HYBRIDO CELESTE MODELO 2010					112,500.00
122.06.01.04	BMW HYBRIDO NEGRO MODELO 2011					112,500.00
122.06.01.05	CAMIONETA FORD NEGRO MODELO 2010					26,776.79
122.06.01.06	MONTACARGA CATERPILLAR 2010					28,350.00
122.06.02	DEP. ACUM. VEHICULOS				-204,914.43	
122.06.02.01	DEP. ACUM. 2 MONTACARGAS CATERPILAR 2005					-2,468.52
122.06.02.02	DEP. ACUM. CARGADORA KOMATSU					-1,964.97
122.06.02.03	DEP. ACUM. BMW HYBRIDO CELESTE MOD. 2010					-88,125.00
122.06.02.04	DEP. ACUM. BMW HYBRIDO NEGRO MOD. 2011					-80,825.00
122.06.02.05	DEP. ACUM. CAMIONETA FORD NEGRO MOD. 2010					-17,851.20
122.06.02.06	DEP. ACUM. MONTACARGA CATERPILLAR 2010					-13,879.74
122.06.03	REVALORIZACION VEHICULOS				701,031.48	
122.06.03.01	REVALORIZACION 2 MONTACARGAS CATERPILAR					297,578.94
122.06.03.02	REVALORIZACION CARGADORA KOMATSU					397,514.83
122.06.03.06	REVALORIZACION MONTACARGA 2010					5,935.71
122.06.04	DEP. ACUM. X REV. VEHICULOS				-610,590.84	
122.06.04.01	DEP. ACUM. X REV. 2 MONTACARGAS CATERPILAR					-273,793.56
122.06.04.02	DEP. ACUM. X REV. CARGADORA KOMATSU					-333,891.43
122.06.04.06	DEP. ACUM. X REV. MONTACARGA 2010					-2,906.05
13	ACTIVOS NO CORRIENTES	1,040,000.00				
132	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		1,040,000.00			
132.01	OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			1,040,000.00		
132.01.01	INVERSIONES EN ASOCIADAS				1,040,000.00	
132.01.01.01	LELICO S.A.					740,000.00
132.01.01.02	MACDYDE CIA LTDA.					300,000.00
TOTAL SECCION		4,717,784.93				

2	PASIVO	-626,098.30				
22	PASIVO CORRIENTE		-533,232.73			
211	EXIGIBLE A CORTO PLAZO			-533,232.73		
211.01	PROVEEDORES				-10,325.84	
211.01.01	PROVEEDORES NACIONALES					-10,325.84
211.01.01.01	PROVEEDORES NACIONALES					-10,325.84
211.02	PRESTAMOS BANCARIOS				-340,387.82	
211.02.01	BANCOS NACIONALES					-340,387.82
211.02.01.03	BANCO BOLIVARIANO					-340,387.82
211.05	IMPUESTOS POR PAGAR				-2,247.11	
211.05.01	IMPUESTO VALOR AGREGADO					-1,727.25
211.05.01.05	IVA POR PAGAR					-1,727.25
211.05.02	RETENCION FUENTE-RENTA					-519.86
211.05.02.21	EN RELACION DE DEPENDENCIA QUE SUPERA O NO LA BASE GRAVADA					-519.86
211.05.02.31	SEGUROS Y REASEGUROS					-8.17
211.06	GASTOS ACUMULADOS				-130,622.84	
211.06.01	BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR					-76,791.04
211.06.01.01	PARTICIPACION TRABAJADORES					-68,838.64
211.06.01.02	NOMINA POR PAGAR					-7,546.66
211.06.01.03	DECIMO TERCERO					-141.64
211.06.01.04	DECIMO CUARTO					-265.00
211.06.02	IMPUESTOS POR PAGAR					-42,157.88
211.06.02.01	25% IMPUESTO RENTA					-42,157.88
211.06.04	PROVISIONES GASTOS					-1,200.00
211.06.04.07	SERVICIOS					-1,200.00
211.06.05	IESS POR PAGAR					-473.02
211.06.05.01	APORTE PATRONAL					-267.32
211.06.05.02	APORTE PERSONAL					-205.70
211.08	OTRAS CUENTAS POR PAGAR					-59,649.12
211.08.01	OTRAS CUENTAS POR PAGAR TERCEROS					-59,649.12
211.08.01.01	CUENTAS POR PAGAR SOCIOS					-369.82
211.08.01.04	CRESPO CORDERO DIEGO					-18,075.65
211.08.01.05	CRESPO POLO ESTEBAN JABIER					-7,364.15
211.08.01.06	CRESPO POLO CRISTIAN					-7,588.12
211.08.01.07	CRESPO CORDERO ESTEBAN ECCN					-26,251.38

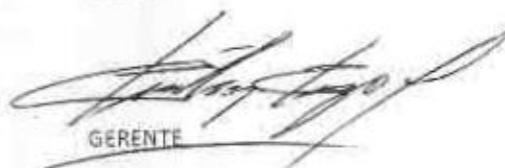
22	PASIVO NO CORRIENTE		-92,865.57				
221	EXIGIBLE A LARGO PLAZO			-92,865.57			
221.01	PRESTAMOS BANCARIOS				-92,865.57		
221.01.01	BANCOS NACIONALES					-92,865.57	
221.01.01.01	BANCO BOLIVARIANO						-92,865.57

TOTAL SECCION -626,098.30

3	PATRIMONIO NETO	-3,787,454.55					
31	CAPITAL		-3,787,454.55				
311	CAPITAL SOCIAL			-3,787,454.55			
311.01	APORTACIONES				-400.00		
311.01.01	PARTICIPACIONES					-400.00	
311.01.01.01	CRESPO CORDERO ESTEBAN ECON.						-204.00
311.01.01.02	CRESPO CORDERO DIEGO SR.						-108.00
311.01.01.03	CRESPO POLO ESTEBAN JAVIER						-44.00
311.01.01.04	CRESPO POLO CRISTIAN						-44.00
311.02	RESERVAS				-2,234,817.74		
311.02.01	RESERVA LEGAL					-14,008.17	
311.02.01.01	EJERCICIO 2008						-1,530.02
311.02.01.02	EJERCICIO 2009						-10,478.15
311.02.04	OTROS RESULTADOS INTEGRALES					-2,220,809.57	
311.02.04.01	SLUPERAVIT POR REVALORIZACION DE PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO						-2,220,809.57
311.03	RESULTADOS PERIODOS ANTERIORES				-1,303,836.81		
311.03.01	UTILIDADES RETENIDAS					-1,303,836.81	
311.03.01.02	EJERCICIO 2009						-199,084.79
311.03.01.03	EJERCICIO 2010						-323,189.43
311.03.01.04	EJERCICIO 2011						-427,995.87
311.03.01.05	EJERCICIO 2012						-353,366.72
311.05	APORTES DE SOCIOS FUTURA CAPITALIZACION				-248,600.00		
311.05.01	APORTES DE SOCIOS FUTURA CAPITALIZACION					-248,600.00	
311.05.01.01	CRESPO CORDERO ESTEBAN ECON.						-126,786.00
311.05.01.02	CRESPO CORDERO DIEGO						-67,122.00
311.05.01.03	CRESPO POLO ESTEBAN						-27,346.00
311.05.01.04	CRESPO POLO CRISTIAN						-27,346.00

TOTAL SECCION -3,787,454.55

TOTALES 304,232.08


GERENTE


CONTADOR

LEASECORP CIA. LTDA. 2013

Estado de Perdidas y Ganancias

Fecha Desde: 01/01/2013

Fecha Hasta: 31/12/2013

CodCuenta	Cuenta	Nivel 0	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4	Nivel 5
4	INGRESOS	879,781.87					
41	INGRESOS OPERACIONALES		877,800.00				
411	VENTAS			877,800.00			
411.07	VENTAS SERVICIOS				877,800.00		
411.03.01	SERVICIOS					877,800.00	
411.03.01.01	ARRIENDOS						877,800.00
42	INGRESOS NO OPERACIONALES		1,981.87				
421	OTROS INGRESOS			1,981.87			
421.01	OTROS INGRESOS				1,981.87		
421.01.01	OTROS INGRESOS					1,981.87	
421.01.01.01	INTERESES GANADOS						1,981.87
TOTAL SECCION		879,781.87					

5	EGRESOS	-575,549.79					
53	GASTOS DE OPERACION		-358,598.08				
531	GASTOS OPERACIONALES			-358,598.08			
531.01	GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS				-358,598.08		
531.01.01	GASTO DE PERSONAL					-34,165.19	
531.01.01.03	REMUNERACIONES						-26,400.00
531.01.01.04	DECIMO TERCERA						-1,699.98
531.01.01.05	APORTE PATRONAL SECAP-IECE						-3,207.60
531.01.01.06	FONDOS DE RESERVA						-2,198.96
531.01.01.09	DECIMO CUARTA						-657.65
531.01.02	SERVICIOS					-324,432.89	
531.01.02.03	DEPRECIACIONES						-237,272.04
531.01.02.05	SEGUROS						-15,992.71
531.01.02.10	GASTOS DE VIAJE						-9,801.24
531.01.02.11	GASTOS DE VEHICULOS						-11,353.15
531.01.02.12	SUMINISTROS DE OFICINA						-68.40
531.01.02.13	HONORARIOS PROFESIONALES						-3,500.00
531.01.02.14	NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD						-1,008.83
531.01.02.15	ENERGIA ELECTRICA						-2.36
531.01.02.19	IMPUESTOS, TAZAS, CONTRIBUCIONES						-18,167.88
531.01.02.24	GASTOS DE AUDITORIA						-480.00
531.01.02.27	GASTOS BANCARIOS						-100.40
531.01.02.32	ARRIENDO MERCANTIL						-25,545.78
531.01.02.39	GASTOS LEGALES						-140.00
54	FINANCIEROS		-62,101.82				
541	GASTOS FINANCIEROS			-62,101.82			
541.01	FINANCIEROS				-62,101.82		
541.01.01	FINANCIEROS					-62,101.82	
541.01.01.01	INTERESES PAGADOS						-62,101.82
55	EGRESOS NO OPERACIONALES		-157.72				
551	OTROS			-157.72			
551.01	OTROS EGRESOS				-157.72		
551.01.01	OTROS EGRESOS					-157.72	
551.01.01.03	GASTOS NO DEDUCIBLES						-157.72
56	OTROS EGRESOS		-154,692.17				
561	OTROS EGRESOS			-154,692.17			
561.01	OTROS EGRESOS				-154,692.17		
561.01.01	EGRESOS DE CONCILIACION					-154,692.17	
561.01.01.01	15% PARTICIPACION EMPLEADOS						-68,838.54
561.01.01.02	IMPUESTO A LA RENTA						-85,853.53
TOTAL SECCION		-575,549.79					

TOTALES

304,232.08


GERENTE


CONTADOR

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO	(34.463.98)
FLUJO DE OPERACIÓN	451.571.74
FLUJO DE INVERSIÓN	107.015.27
FLUJO DE FINANCIAMIENTO	(593.050.99)
EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERÍODO	218.968.64
EFECTIVO AL FINAL DEL PERÍODO	184.504.66

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

SALDO INICIAL DEL PATRIMONIO		3.642.454.55
CAMBIOS EN EL PATRIMONIO 2013		449.232.08
Aportes Socios Futura Capitalización	145.000.00	
Reserva Valuación Propiedad Planta y Eq.	0.00	
Resultado Integral del Ejercicio	304.232.10	
SALDO FINAL AL 31.12.2012		4.091.686.63

Cuenca, Marzo de 2013



Ing. Marisol Matute Arias

CONTADORA

LEASECORP CIA.LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 Al 31 de Diciembre de 2013
 En Dólares Americanos

INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS E	-34,463.98
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	451,571.74
Clases de cobros por actividades de operación	920,286.91
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	877,800.00
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	
Otros cobros por actividades de operación	42,486.91
Clases de pagos por actividades de operación	-192,012.67
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-70,331.78
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	
Pagos a y por cuenta de los empleados	-102,355.19
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	
Otros pagos por actividades de operación	-19,325.70
Dividendos pagados	
Dividendos recibidos	
Intereses pagados	-62,202.22
Otras entradas (salidas) de efectivo	214,500.28
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	107,015.27
Otras entradas (salidas) de efectivo	107,015.27
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	593,050.99
Financiación por préstamos a largo plazo	-340,387.82
Pagos de préstamos	-397,663.17
Otras entradas (salidas) de efectivo	145,000.00
EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-34,463.98
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	218,968.64
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	184,504.66

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	458,924.25
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	-52,956.80
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	101,735.37
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-85,853.53
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-68,828.64
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	45,604.29
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	40,505.04
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-2,226.28
(Incremento) disminución en otros activos	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-693.03
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	6,889.92
Incremento (disminución) en beneficios empleados	2,128.64
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	451,571.74

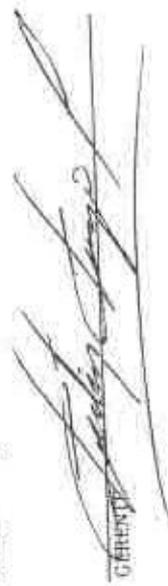

 GERENTE


 CONTADOR

LEASECORP CIA.LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Al 31 de Diciembre de 2013
 En Dolares Americanos

	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION	RESERVA LEGAL	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	OTROS SUPERAVIT POR REVALUACION	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACION PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
EN CIFRAS COMPLETAS US\$									
SALDO AL FINAL DEL PERIODO	400.00	2,48,600.00	14,008.17	2,220,809.57		1,303,636.81		304,232.08	4,091,686.63
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR AT	400.00		14,008.17			522,274.22		427,995.87	964,678.26
SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	400.00	103,600.00	14,008.17	2,220,809.57		950,270.09		353,366.72	3,642,454.55
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:									
CORRECCION DE ERRORES:								-49,134.64	449,232.08
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:		145,000.00				353,366.72			
Aumento (disminución) de capital social		145,000.00							
Aportes para futuras capitalizaciones									
Prima por emisión primaria de acciones									
Dividendos								-353,366.72	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales									
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta									
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo									
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles									
Otros cambios (detallar)									
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)								304,232.08	304,232.08


 CONTADOR


 GERENTE

LEASECORP CIA LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL PERIODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013

1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA:

LEASECORP, es una compañía de responsabilidad limitada, constituida en la República del Ecuador, Provincia del Azuay, en la ciudad de Cuenca, el 31 de Julio del año 2007, mediante escritura pública celebrada ante la Notaría Cuarta del Cantón Cuenca. Tiene como objetivo social: la compra y arrendamiento de bienes inmuebles; crear con otras compañías similares, sucursales en otras ciudades del Ecuador; adquirir acciones o participaciones o participar directamente en la constitución de otras compañías.

La oficina principal está situada en la Circunvalación Sur a 300 metros del redondel de Turi.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Base de preparación de los Estados Financieros:

De acuerdo a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributaria Interna y las Resoluciones de la Superintendencia de Compañías, la elaboración de la contabilidad y la presentación de los estados financieros se realiza por partida doble, en idioma castellano, en dólares de la Estados Unidos de América y, aplicando las Normas Internacionales Financieras (NIIF) y las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las cuales son de aplicación obligatoria para las compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías y, bajo la calificación de PYMES.

De acuerdo a lo dispuesto en la Resolución N° SC.Q.ICLCPAIRFS.11.01, LEASECORP CIA LTDA califica como PYMES y en consecuencia, aplica las Normas Internacionales Financieras y de Contabilidad.

Los Estados Financieros, preparados bajo NIIF para el año terminado al 31 de diciembre de 2013 presentan razonablemente la posición financiera de LEASECORP CIA LTDA

Efectivos y equivalentes de efectivo:

Incluye los activos financieros líquidos, depósitos o inversiones que se pueden convertir rápidamente en efectivo dentro de un plazo hasta 90 días.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:

Estas cuentas son registradas a su valor razonable e incluye, de ser necesaria, una provisión al valor probable de realización. La provisión se constituye con base a un análisis histórico para determinar el porcentaje real de incobrabilidad.

Inventarios:

Las compras para las diferentes actividades determinadas en el objeto social se registran al costo de adquisición incluyendo el costo de transporte.

Propiedad Planta y Equipo:

Estos activos inicialmente son registrados al costo menos la depreciación acumulada. El costo comprende el precio de adquisición más todos los gastos directamente relacionados con la ubicación del activo y su puesta en funcionamiento.

El costo de propiedad planta y equipo se deprecia aplicando el método de línea reta, en función de la vida útil fiscal vigente en el periodo, así:

	Vida útil en años
Edificaciones e Instalaciones	20
Maquinarias y equipos	10
Vehículos	5
Muebles Enseres y Equipos de Oficina	10
Equipos de Computación	3

La utilidad o pérdida que provoque la venta o retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros y se reconoce en resultados. En el caso de terminación de la vida útil se da de baja de los registros de propiedad, planta y equipo.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Estas cuentas se registran a valor razonable

Impuesto Corriente

El impuesto a la renta por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año.

Ingreso por Actividades Ordinarias

El importe de ingresos de actividades ordinarias, se miden al valor razonable teniendo en cuenta el importe de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial.

Se reconoce el ingreso procedente de la actividad de alquiler de bienes inmuebles y maquinaria en forma mensual y vencida, previa la emisión de la factura de venta del servicio

Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo de adquisición. Se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha de pago.

En el estado de resultado integral, el desglose de los gastos reconocidos en el resultado del ejercicio, se clasifican de acuerdo al método de la "Función de los Gastos" o del "Costo", el cuál especifica los gastos de acuerdo con su función:

- Costo de ventas
- Gastos administrativos
- Gastos Financieros

Estados Financieros

El Estado de Situación Financiera: Comprende los Activos, Pasivos y Patrimonio de la Empresa; el Estado de Resultado Integral, recoge los ingresos de la actividad ordinaria y los ingresos no operacionales, los costos y gastos atribuibles al ingreso y el resultado integral del ejercicio correspondiente; el Estado de Flujo de Efectivo recoge las actividades de operación, de inversión y de financiación; el Estado de Cambios en el Patrimonio demuestra la situación al inicio del periodo, los cambios operados en el ejercicio y el saldo final.

3. Notas Aclaratorias a los Estados Financieros al término del periodo: 31 de diciembre de 2013

ACTIVO

Activo Corriente:

Efectivo y Equivalentes del Efectivo: US\$ 184.504.66

Representa el valor que la Empresa mantiene en caja y, en Bancos con saldos conciliados al 31.12.2013.

Servicios y Otros Pagos Anticipados:

Corresponde a los valores pagados por anticipado a proveedores de bienes y servicios y, a los seguros anticipados contra incendio, robo y rotura de maquinaria, equipos y vehículos cancelados por un periodo que sobrepasa el ejercicio fiscal.

Seguros Anticipados	10,821.40
Anticipo a Proveedores	80,809.96
Total	91,631.36

Propiedad Planta y Equipo: US\$ 3,401.648.91

Terrenos	1,459,390.00
Edificios	1,423,332.86
Maquinaria y Equipo	1,323,025.72
Vehículos, Equipos de transporte y Equipo caminero móvil	986,180.82
(-) Depreciación acumulada total	1,790,280.49
Total	3,401,648.91

Corresponde al valor histórico, ajustado por aplicación de las NIIFs y disminuido con la depreciación acumulada correspondiente.

Inversión en Asociadas: US\$ 1'040.000,00

Representa el valor de acciones y participaciones en compañías, valoradas a precio de mercado de los activos.

PASIVO

Pasivos Corrientes.

Cuentas por pagar comerciales US\$ 10.325.84

Representan los saldos pendientes de pagos con proveedores comerciales locales a corto plazo.

Obligaciones con Instituciones Financieras: US\$ 340.387.82

Representa obligaciones con Instituciones Financieras Locales, por la parte corriente de préstamos.

Provisiones Locales US\$ 1.200,00

Representan las obligaciones por remuneraciones, servicios e intereses correspondientes al ejercicio económico 2013.

Otras Obligaciones Corrientes:

Retención Fuente del IR	519.86	
Retención Fuente IVA	1.727.25	
Impuesto a la Renta 2012	42.157.88	44.404.99
IESS		473.02
Participación Trabajores		68.838.64
Ajuste Nómina por Pagar y Prov Beneficios		7.953.30
Total		121,669.95

Representan obligaciones con la Administración Tributaria como agente de retención, y como sujeto de impuesto a la renta; con el IESS como agente de retención de aportes de los trabajadores; así como de obligaciones por beneficios de ley.

Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas: US\$ 59.649.12

Representa las obligaciones por cancelar a Personas Naturales y Compañías relacionadas, por préstamos concedidos para atender des-financiamientos temporales de Caja.

Obligaciones con Instituciones Financieras: US\$ 92.865.57

Representa la parte no corriente de las obligaciones con Instituciones Financieras Locales.

PATRIMONIO

Capital: US\$ 400,00

Constituido por el capital suscrito y pagado por los socios de la Compañía.

Reservas:

Representa la reserva legal-estatutaria acumulada por US\$ 14.008,17

Aportes para Capitalización Futura:

Representa el valor de US\$ 248.600.00 aportado en el ejercicio 2012 y 2013 para ampliación del capital.

Resultados Acumulados: US\$ 1.303.636.81

Representa el saldo de las utilidades acumuladas desde el ejercicio 2009 al 2012

Otros Resultados: US\$ 2'220.809,57

Representa el resultado de la revaluación de Propiedad Planta y Equipo

Resultado del Ejercicio: US\$ 304.232.08

Este valor representa la Ganancia Neta del Periodo 2013, después de realizar las apropiaciones para el registro del impuesto a la renta y del 15% de participación de los Trabajadores.

ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se resumen por grandes rubros los Estados Financieros al término del ejercicio 2013

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ACTIVO	4,717.784.93
PASIVO	626.098.30
PATRIMONIO	4.091.686.63

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

INGRESOS	879.781.87
COSTOS Y GASTOS	420.857.62
OBLIGACION TRIBUTARIA	85.853.53
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	68.838.64
RESULTADO INTEGRAL	304.232.08

INFORMACIÓN GENERAL.

La Auditoría Externa a los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2013 de LEASECORP CIA. LTDA., se realizó de conformidad al Contrato de "Servicios Profesionales" acordado, 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 y procedimientos de conformidad con lo que establecen los Principios de Contabilidad de General Aceptación, las NIIF's, Principios y Normas de General Aceptación de Auditoría, y de acuerdo a las circunstancias; y lo dispuesto examinar y evaluar expresamente por la Superintendencia de Compañías y otros Organismos de Control del Ecuador.
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, considerándolo como el factor primordial en el desarrollo de la Compañía.
4. Los resultados obtenidos en la revisión y análisis de los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2013, se limitan a los requerimientos legales y a las deficiencias detectadas que se determinan en las presentes Notas.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2013**

NOTA N° 01

DISPOSICIONES LEGALES.

LEASECORP CIA. LTDA., la constitución fue el 31 de julio de 2007 ante el Notario Público Cuarto del Cantón Cuenca, Doctor Alfonso Andrade Ormaza. Resolución No.- 07.C.DIC. 445 de la Superintendencia de Compañías de fecha 8 de Agosto de 2007 y Registro Mercantil mediante resolución No.- 372 de fecha 14 de agosto de 2007.

OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA

"LEASECORP CIA. LTDA., se dedicará de manera especial a la compra y arrendamiento de bienes inmuebles. Podrá con otras compañías similares, crear sucursales en otras ciudades del Ecuador y en general realizar todos los actos permitidos por la legislación ecuatoriana, y que estén relacionados con el objeto principal de la Compañía. Podrá además adquirir acciones, participaciones o participar directamente en la constitución de otras compañías. Para cumplir con su objeto social podrá celebrar los actos y contratos permitidos por las leyes, hacer inversiones o asociarse con otras compañías.

UBICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

LEASECORP CIA. LTDA., se encuentra ubicada en Cuenca, Autopista Cuenca-Azogues s/n (Circunvalación Sur a 300 mts. Del redondel subida a Tunj), teléfono 2884222, fax 2810505.

NOTA N° 02

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables se basan en Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. 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 valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

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



A CONTINUACIÓN SE RESUMEN LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SEGUIDAS POR LA ENTIDAD EN LA PREPARACIÓN DE SUS ESTADOS FINANCIEROS:

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

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

INVENTARIOS.- Están valorizados al costo el cual se ha determinado sobre la base de valores promedios de adquisición más los costos de transporte ; utilizando un promedio ponderado.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.- Se contabiliza al costo de adquisición. La depreciación se ejecuta con el método "línea recta", aplicando los porcentajes de depreciación; y, su monto se registra con cargo a las operaciones del año:

Vehículos	5 años.
Instalaciones y adecuaciones	20 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.

PASIVOS.- Están Registrados, en las respectivas cuentas corrientes y no corrientes de acuerdo a su naturaleza y a las obligaciones de la Compañía en cumplimiento de Leyes Tributarias, de Seguridad Social, Laborales y Societarias.

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

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

IMPUESTO A LA RENTA.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades, la cual se puede disminuir al 12% cuando la utilidad es reinvertida mediante su capitalización.

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.



CAPITAL SOCIAL.- Son aportes realizados en especie o efectivo por Accionistas; que conforma las participaciones ordinarias y nominativas cada una con un costo de un dólar de Estados Unidos de Norte América.

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 por revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, originada en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente transferidos a estas cuentas, el saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo; Reserva Facultativa por resolución de los Accionistas con un determinado fin; y, por Revalorización de Activos, conforme determina la Superintendencia de Compañías mediante un Peto Calificado por este organismo de control.

RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF's.- Son valores que en fueron registrados en el periodo de transición de NEC A NIIF's, según aplicación de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1.

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

INTERESES GANADOS.- Se lleva a resultados en base a su causación.

GASTOS DE OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.- Los gastos de operación y mantenimiento se cargan a resultados del año.

PLAN DE CUENTAS: El Plan de Cuentas y sus Códigos revelan los movimientos de todas y cada una de las transacciones, con un ordenamiento de liquidez en el Activo, Pasivo y Patrimonio.

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

REQUISITOS PARA TRANSACCIONES.- Documentación sustentadora original; La cuantificación monetaria; Reconocimiento de las transacciones; Cumplimiento de las disposiciones administrativas, tributarias y otras legales; y, Partida doble.

DIARIZACIÓN Y MAYORIZACIÓN.- 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.- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO;
- 4.- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, Y

ACTIVO \$ 4.717.784,93

NOTA N° 03 – EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Año 2013	Año 2012	Variación
Caja	75.272,40	140.083,20	-64.810,80
Bancos	109.232,26	78.885,44	30.346,82
Inversiones temporales	-	40.505,04	-40.505,04
SUMA DISPONIBLE:	184.504,66	259.473,68	-74.969,02

Composición Caja

Caja Chica	\$ 20,00
Caja Recaudación	\$ 75.252,40

Las Cajas Chicas se mantendrán con el saldo de creación y las reposiciones se debitarán a los gastos con crédito a bancos.

La Caja Recaudación registra los ingresos de operación de fin de periodo y depositados el primer día hábil del siguiente año.

Los saldos de caja chica y caja recaudación, al final de cada ejercicio económico son debidamente arqueados y contienen firma de responsabilidad por parte de la Señora contadora.

Composición Bancos, su saldo es controlado mensualmente mediante conciliaciones Bancarias.

BANCOS LOCALES

Bco. Bolivariano	\$ 84.845,26
BANCOS DEL EXTERIOR	
J. P. Morgan	\$ 24.387,00
TOTAL	\$ 109.232,26

NOTA N° 04 – PAGOS ANTICIPADOS

PAGOS ANTICIPADOS	Año 2013	Año 2012	Variación
Seguros pagados por anticipado	10.821,40	9.259,51	1.561,89
Anticipo proveedores nacionales	80.809,96	80.145,57	664,39
SUMA REALIZABLE:	91.631,36	89.405,08	2.226,28

En el cuadro anterior se detalla, los derechos que posee la compañía por pagos anticipados, además del cumplimiento con el principio de devengo en cuanto a los gastos pagados por anticipado.



Los anticipos a proveedores corresponde a valores que se liquidaran paulatinamente según los proyectos en marcha lleguen a su terminación.

NOTA N° 05 - PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO – INVERSIONES NO CORRIENTES.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	Año 2013	Año 2012	Variación
Terrenos	1.459.390,00	1.400.490,00	58.900,00
Edificaciones	1.423.332,86	1.423.332,86	-
Maquinaria y Equipo	1.323.025,72	1.323.025,72	-
Vehiculos	986.180,82	396.062,50	590.118,32
- Depreciación acumulada	-1.790.280,49	-962.890,13	-827.390,36
SUMA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:	3.401.648,91	3.580.020,95	-178.372,04

INVERSIONES	Año 2012	Año 2012	Variación
Otras inversiones	1.040.000,00	1.070.378,60	-30.378,60
SUMA INVERSIONES:	1.040.000,00	1.070.378,60	-30.378,60

En las propiedades planta y equipo se revela el registro de bienes que generan beneficios económicos a futuro; la empresa dispone de políticas contables que permiten una correcta identificación de bienes para su activación o registro en gasto.

El rubro Otras Inversiones corresponde a derechos en las siguientes compañías:

Lelico S.A	\$	740.000,00
Macoyde Cía. Ltda.	\$	300.000,00
TOTAL	\$	1.040.000,00

PASIVO \$ 626.098,30

NOTA N° 06 - PASIVO CORRIENTE

PASIVO CORRIENTE	Año 2013	Año 2012	Variación
Proveedores nacionales	10.325,84	11.018,87	- 693,03
Obligaciones Financieras	340.387,82	492.197,00	- 151.809,18
Impuestos por pagar	2.247,11	2.210,88	36,23
Sueldos y Beneficios a los Trabajadores	77.264,96	76.360,38	904,58
Impuesto a la Renta por pagar	42.157,88	31.450,13	10.707,75
Provisión de Intereses	-	8.234,85	- 8.234,85
Provisión de Gastos	1.200,00	-	1.200,00
Cuentas por pagar Socios	59.649,12	297.268,26	- 237.619,14
SUMA PASIVO CORRIENTE:	533.232,73	918.740,37	- 385.507,64

Impuesto por pagar:

IVA por pagar	\$	1.727,25
---------------	----	----------





Retenciones en la Fuente por pagar	\$ 519,86
TOTAL	\$ 2.247,11

Sueldos y Beneficios por pagar:

Nomina por pagar	\$ 7.546,66
Décimo Tercer Sueldo	\$ 141,64
Décimo Cuarto Sueldo	\$ 265,00
Aporte Patronal	\$ 267,32
Aporte Personal	\$ 205,70
Participación a Trabajadores 15%	\$ 68.838,64
TOTAL	\$ 77.264,96

NOTA N° 07 - PASIVO NO CORRIENTE

PASIVO NO CORRIENTES	Año 2013	Año 2012	Variación
Banco Bolivariano	92.865,57	433.253,39	(340.387,82)
SUMA PASIVO NO CORRIENTE:	92.865,57	433.253,39	-340.387,82

Las tablas de amortización demuestran las cuotas que se registran en el gasto y capital de la obligación financiera.

NOTA N° 08 - PATRIMONIO \$ 3.787.454,55

PATRIMONIO	Año 2013	Año 2012	Variación
Capital Social	400,00	400,00	-
Reservas	2.234.817,74	2.234.817,74	-
Resultados de Peridos anteriores	1.303.636,81	950.270,09	353.366,72
Aportes de Socios Futura Capitalización	248.600,00	103.600,00	145.000,00
Resultados del Periodo	304.232,08	358.196,72	-53.964,64
SUMA PATRIMONIO:	4.091.686,63	3.647.284,55	444.402,08

Es el grupo de financiamiento de la empresa integrado por obligaciones no exigibles patrimoniales, pero liquidables a la finalización de la vida contemplada en la escritura de constitución de la compañía; el patrimonio y su composición se revelan de acuerdo con los registros contables.

NOTA N° 12 - ESTADO DE RESULTADOS.

COMPARACION RESULTADOS	Año 2012
INGRESOS OPERACIONALES	877.800,00
GASTOS OPERACIONALES	-575.459,79
UTILIDAD NETA EN OPERACIÓN:	302.340,21
INGRESOS NO OPERACIONALES	1.981,87
GASTOS NO OPERACIONALES	-
UTILIDAD NO OPERACIONAL:	1.981,87
UTILIDAD/PERDIDA AÑO ECONOMICO:	304.322,08



Los Ingresos y gastos, provienen del cumplimiento del objeto social de la Compañía.

NOTA N° 13

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, ENTREGADOS POR LA ADMINISTRACIÓN AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Las Notas a los Estados Financieros emitidos por la Administración, están ceñidos a nuestros papeles de trabajo y se emiten en atención a las Normas Internacionales de Información Financiera.

En nuestra opinión, sustenta la racionalidad contable de sus saldos.

COMENTARIO SOBRE ACONTECIMIENTOS OCURRIDOS ENTRE LA FECHA DE CIERRE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LA FECHA DEL DICTAMEN DEL AUDITOR, CON EFECTO SIGNIFICATIVO SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La Administración revela "no han ocurrido eventos que pudieran afectar a los Estados Financieros", desde la fecha de cierre del ejercicio económico hasta la fecha de nuestro dictamen.

COMENTARIO SOBRE LAS POLITICAS Y PROCEDIMIENTOS DE LA PREVENCIÓN CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS PARA INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTOTAS.

De acuerdo a la nueva normativa, la compañía por su objeto social debe sujetarse a las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos contenidas en la Resolución SCDSC.G.12.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de octubre 30 de 2013; para el próximo ejercicio económico se deberá realizar un control por parte del Auditor Externo, para lo cual se debe trabajar en las políticas, procedimientos y mecanismos para mitigar los riesgos de estos delitos.

Por otro lado la Superintendencia de Compañías según la normativa vigente es la que calificará el Oficial de Cumplimiento, designación que no podrá recaer ni en el Auditor, Contador o Comisario de la compañía, por lo tanto se deberá tener presente este aspecto para capacitar y preparar al Oficial de Cumplimiento en atención a las nuevas normas que serían obligatorias para el siguiente ejercicio económico.



OPINION DEL CONTROL INTERNO.

PARA: **LOS SOCIOS DE LEASECORP CIA. LTDA.**

Efectuamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable de la Compañía en la extensión que consideramos necesaria para evaluar dicho sistema como lo requieren las NIAA's. Dichos estudios y evaluación tuvieron como propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros de LEASECORP CIA. LTDA.

La administración de LEASECORP CIA. LTDA., es la única responsable por el diseño y preparación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la Administración realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno y los costos correspondientes. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar a la Administración una razonable (no absoluta) seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizados, y que las transacciones han sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la Administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectados. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos se deteriore.

Nuestro estudio y evaluación, realizados con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente tiene que haber revelado todas las debilidades significativas en el sistema.

Basados en nuestra revisión hemos concluido que se debe continuar cumpliendo y de ser posible mejorar el sistema de control interno.





En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectados. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia periodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados por cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos se deteriore.

Nuestro estudio y evaluación, realizados con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente tiene que haber revelado todas las debilidades significativas en el sistema.

Basados en nuestra revisión hemos concluido que se debe continuar cumpliendo y de ser posible mejorar el sistema de control interno, las mismas que están incluidas en un informe especial. Dichas recomendaciones no incluyen todas las posibles mejoras que un examen pormenorizado podría haber revelado, sino aquellas áreas que requieren mejoramiento potencial y que llamaron nuestra atención durante las visitas practicadas y que deben continuarse cumpliendo.

Cuenca, a 5 de mayo del 2014

CONSULFINCO

CONSULTORES AUDITORES INDEPENDENTES

CONSULFINCO CIA. LTDA.
Registro Nacional de Firmas Auditoras
Externas No. RNAE 855

Darwin Jaramillo Granda, MBA
Representante Legal



INFORME SOBRE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

De acuerdo con la Resolución SRI N° 0898 publicada en el suplemento del R.O. 484 de diciembre 31 de 2001, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias, al 31 De diciembre de 2013, será presentado por separado hasta 30 de Mayo del 2014, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI que preparará el contribuyente; consecuentemente la provisión del impuesto a la renta presentada en los estados financieros adjuntos y otras obligaciones tributarias, podrían tener modificación como resultado de la conciliación tributaria.

