

LEASECORP CIA. LTDA.

DICTAMEN DE AUDITOR INDEPENDIENTE

ESTADOS FINANCIEROS AÑO ECONÓMICO 2014

CONSULFINCO CIA. LTDA. – AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

**Darwin Jaramillo G.
DIRECTOR AUDITORIA**

**Humberto Chumbi P.
JEFE EQUIPO**



DICTAMEN DE AUDITOR INDEPENDIENTE

A Los señores Accionistas y Directorio de **LA COMPAÑIA LEASECORP CIA. LTDA.**

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **LA COMPAÑIA LEASECORP CIA. LTDA.**, que comprenden: El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2014, el Estado de Resultados Integral, Estado de Evolución del Patrimonio y Estado de Flujo de Efectivo por el año que termino en esa fecha, así como un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

3. Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a nuestra auditoría. Desarrollamos nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como se planea y ejecuta la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de exposiciones erróneas de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos de auditoría seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de exposición errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraudes o errores. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante en la preparación y presentación razonable de los estados financieros presentados por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye el análisis de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros **presentan razonablemente, respecto de todo lo importante**, la posición financiera de **LA EMPRESA LEASECORP CIA. LTDA.** Al 31 de diciembre de 2014, así como su estado integral de resultados, sus flujos de efectivo y evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.





5. El presente informe se emite exclusivamente para información y uso por parte de los señores Socios de LA EMPRESA LEASECORP CIA. LTDA., y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, en cumplimiento de las disposiciones legales emitidas por este Organismo de Control, mediante Resolución N° 03.Q.ICI.002, y Ley de Compañías, y no debe ser usado para otros propósitos.

6. Informe de Cumplimiento Tributario

La Resolución SRI 0898 publicada en el suplemento del R.O. 464 de diciembre 31 de 2001, dispone la obligatoriedad de emitir un Informe de Cumplimiento Tributario por parte de los auditores externos con corte al 31 de diciembre de 2014. Este informe será presentado por separado hasta julio 31 del 2015, de manera conjunta con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas SRI que preparará el contribuyente. Los anexos e informe de cumplimiento tributario mencionados podrían presentar discrepancia con los valores de impuestos por pagar presentados en los estados financieros a consecuencia de la respectiva conciliación.

Cuenca, 23 de Marzo de 2015

Darwin Jaramillo G.
SOCIO CONSULFINCO CIA. LTDA.

CONSULFINCO

CONSULTORES AUDITORES INDEPENDIENTES

CONSULFINCO CIA. LTDA.
REGISTRO NACIONAL DE FIRMAS AUDITORAS
SC-RNAE-855





NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

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

De un extracto de los estatutos de la compañía LEASECORP CIA. LTDA., se detalla que la compañía 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 redondeo subida a Turi), teléfono 2884222, fax 2810505.

NOTA N° 02

BASE DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes Estados Financieros de LA EMPRESA LEASECORP CIA. LTDA., están presentados de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que pueden ser adoptadas en Ecuador, además los mismos se encuentran de conformidad a lo prescrito en la Ley de Régimen Tributario Interno (Art 19), Ley de Compañías y sus reglamentos, Código de Comercio, Código de Trabajo, Ley de seguridad social, Estatutos de la Empresa, entre otras.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Los estados financieros se encuentran presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en base a los precios históricos en los que se encontraron en vigencia en las diferentes fechas en que se generaron las transacciones.



Se presentarán anualmente con la información generada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

Un resumen de las Principales Normas Internacionales de Contabilidad, Normas Internacionales de Información Financiera aplicadas por la empresa, y las disposiciones tributarias en el Ecuador, es el siguiente:

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.

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

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.- 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. La empresa dentro de sus políticas considera como equivalente de efectivo aquellos valores con plazo de hasta tres meses.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.- Las cuentas por cobrar se encuentran registradas a valor razonable.

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.

PASIVOS.- Están Registrados a valor razonable, en las respectivas cuentas de pasivos 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.

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.

SEGURIDAD SOCIAL.- De conformidad con disposiciones legales vigentes, la Entidad ha efectuado aportaciones al IESS, han cumplido con 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 valor 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 Perito Calificado por este organismo de control.

INGRESOS Y COSTOS POR VENTA.- Se registra sobre la base de emisión de facturas a los Clientes por concepto de alquiler de bienes inmuebles y maquinaria.

GASTOS DE OPERACIÓN.- Los gastos de operación se cargan a resultados del año, estos gastos se registran al costo de adquisición.

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

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 y exigibilidad en 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.- ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA;
- 2.- ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL;
- 3.- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO;
- 4.- ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO, Y
- 5.- NOTAS CONTABLES EXPLICATIVAS.



ACTIVO \$ 5.162.537,48

NOTA N° 03 – EFECTIVO Y EFECTIVO EQUIVALENTE.

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Año 2014	Año 2013	Variación
Caja	20,00	75,272,40	-75,252,40
Bancos	121,860,44	109,232,26	12,628,18
Inversiones temporales	-	-	-
SUMA DISPONIBLE:	121,880,44	184,504,66	-62,624,22

Composición Caja
Caja Chica

\$ 20,00

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

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

BANCOS LOCALES

Bco. Bolivariano

\$ 97,473,44

BANCOS DEL EXTERIOR

J. P. Morgan

\$ 24,387,00

TOTAL

\$ 121,860,44

NOTA N° 04 – COMPAÑÍAS RELACIONADAS

COMPAÑÍAS RELACIONADAS	Año 2014	Año 2013	Variación
Lelico S.A.	13,535,40	-	13,535,40
SUMA REALIZABLE:	13,535,40	-	13,535,40

Corresponde a préstamos realizados durante el periodo para cubrir obligaciones tributarias; esta cuenta no devenga intereses.

NOTA N° 05 – PAGOS ANTICIPADOS

PAGOS ANTICIPADOS	Año 2014	Año 2013	Variación
Seguros pagados por anticipado	1,964,01	10,821,40	- 8,857,39
Anticipo proveedores nacionales	-	80,809,96	- 80,809,96
SUMA PAGOS ANTICIPADOS:	1,964,01	91,631,36	- 89,667,35

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.

NOTA N° 06 - PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO - INVERSIONES NO CORRIENTES.

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	Saldo al 31 de Diciembre de 2013	Adiciones	Ventas y/o Bajas	Saldo al 31 de Diciembre de 2014
Terrenos	1,510,913.33	-	-	1,510,913.33
Edificaciones	1,608,632.32	535,000.00	-	2,143,632.32
Maquinaria y Equipo	1,323,025.72	-	-	1,323,025.72
Vehículos	986,180.82	-	-	986,180.82
(Depreciación Acumulada)	-3,790,280.49	-238,314.07	-	-2,028,594.56
SUMA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:	3,638,471.70	296,685.93	-	3,935,157.63

INVERSIONES	Año 2014	Año 2013	Variación
Otras inversiones	1,090,000.00	1,040,000.00	50,000.00
SUMA INVERSIONES:	1,090,000.00	1,040,000.00	50,000.00

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
Induglob Cía. Ltda.	\$ 50,000.00
TOTAL	\$ 1,090,000.00

PASIVO \$ 703,265.61

NOTA N° 07 - PASIVO CORRIENTE

PASIVO CORRIENTE	Año 2014	Año 2013	Variación
Proveedores nacionales	-	10,325.84	- 10,325.84
Obligaciones financieras	92,865.57	340,387.82	- 247,522.25
Impuestos por pagar	3,429.37	2,247.11	1,182.26
Sueldos y Beneficios a los Trabajadores	84,143.78	77,264.96	6,878.82
Impuesto a la Renta por pagar	56,152.35	42,157.88	13,994.47
Otras cuentas por pagar relacionadas	250,000.00	-	250,000.00
Provisión de Gastos	-	1,200.00	- 1,200.00
Cuentas por pagar Socios	216,674.54	59,649.12	157,025.42
SUMA PASIVO CORRIENTE:	703,265.61	533,232.73	170,032.88

Obligaciones Bancarias:





Obligación que la empresa mantiene con Banco Bolivariano por saldo de capital por el monto de \$ 92.865,57

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

Impuesto por pagar:

IVA por pagar	\$ 2.752,79
Retenciones en la Fuente por pagar	\$ 591,38
Retenciones en la Fuente IVA por pagar	\$ 85,20
TOTAL	\$ 3.429,37

Sueldos y Beneficios por pagar:

Décimo Tercer Sueldo	\$ 141,66
Décimo Cuarto Sueldo	\$ 283,35
Aporte Patronal	\$ 267,30
Aporte Personal	\$ 207,90
Participación a Trabajadores 15%	\$ 83.243,57
TOTAL	\$ 84.143,78

NOTA N° 08 – PATRIMONIO \$ 4.459.271,87

PATRIMONIO	Año 2014	Año 2013	Variación
Capital Social	400,00	400,00	-
Reserva Legal	14.008,17	14.008,17	-
Superavit por revalorización de P.P.E.	2.220.809,57	2.220.809,57	-
Resultados de Periodos anteriores	1.607.868,89	1.303.636,81	304.232,08
Aportes de Socios Futura Capitalización	248.600,00	248.600,00	-
Resultados del Periodo	367.585,24	304.232,08	63.353,16
SUMA PATRIMONIO:	4.459.271,87	4.091.686,63	367.585,24

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° 9 - ESTADO DE RESULTADOS.

COMPARACION RESULTADOS	Año 2014
INGRESOS OPERACIONALES	931.800,00
GASTOS OPERACIONALES	-376.842,86
UTILIDAD NETA EN OPERACIÓN:	554.957,14
INGRESOS NO OPERACIONALES	0,02
GASTOS NO OPERACIONALES	-187.371,92
UTILIDAD NO OPERACIONAL:	-187.371,90
UTILIDAD/PERDIDA AÑO ECONOMICO:	367.585,24

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



NOTA N° 10

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS, ENTREGADOS POR LA ADMINISTRACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014.

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.

NOTA N° 11

HECHOS POSTERIORES

De nuestros análisis posteriores "no hemos identificado eventos que pudieran afectar a los Estados Financieros", desde la fecha de cierre del ejercicio económico hasta la fecha de nuestro dictamen.

COMENTARIOS SOBRE LA POLITICA Y PROCEDIMIENTO DE LA PREVENCION CONTRA EL LAVADO DE ACTIVOS PARA LAS INMOBILIARIAS Y CONSTRUCTORAS.

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 SC.DSC.G.12.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de octubre 30 de 2013; la compañía ha dado cumplimiento a las disposiciones de los organismos de control.

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. La compañía ha nombrado a su respectivo oficial de cumplimiento y se ha cumplido con la normativa vigente.

INFORME DE 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 2014, será presentado por separado hasta 31 de julio del 2015, 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.