

Cuenca, 16 de Abril del 2018

Señor Econ.
DIEGO MARCELO ACOSTA HERRERA
GERENTE GENERAL DE MODASA S. A.
Ciudad.

De mis consideraciones:

Me permito adjuntar a la presente el Informe de Auditoria Externa correspondiente al Ejercicio Económico del año 2017 y por su digno intermedio poner a disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía conforme exige la Ley en vigencia de la Superintendencia de Compañías, dando cumplimiento de esta manera con mi obligación.

Quiero dejar constancia de mi agradecimiento por haberme confiado tan delicado trabajo y aprovecho la oportunidad para suscribirme de Ud.,

Muy Atentamente,



C.P.A. BOLIVAR ORTEGA CORDERO
Registro N° 1967
AUDITOR EXTERNO
Registro N° S.C.RNAE-229

MODASA S. A.

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA SOBRE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2.017

MODASA S. A.

INDICE

PÁGINA

Dictamen del Auditor Independiente	1
Estado de Situación Comparativo Bajo NIIF-PYMES	2-3
Estado de Resultados Integral Comparativo Bajo NIIF-PYMES	4
Estado de Evolución del Patrimonio Bajo NIIF-PYMES	5
Estado de Flujo de Efectivo – Método Indirecto	6
Extracto de la Escritura Pública de Constitución	7-8-9
Notas a los Estados Financieros	10
Objetivo de la Compañía	10
Políticas Contables Significativas	10
Activo	10-11-12-13-14-15
Pasivo	15-16-17-18-19
Patrimonio	19
Análisis Financiero	20-21-22
Conclusiones	22-23

Bolívar Ortega Cordero
Auditor Externo
Hurtado de Mendoza 6-97
Telef. 2 807312 - 2 825664
E mail: jborgeta72@yahoo.com.ar
Cuenca - Ecuador

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
MODASA S. A.
Ciudad.-

1.- Se ha auditado los Estados Financieros que se acompañan de la Compañía MODASA S. A. que comprende el Balance General al 31 de Diciembre del 2017 bajo NIIF y los correspondientes Estados de Resultados Integral, Estado de Evolución del Patrimonio, el Estado de Flujo de Efectivo y sus Notas a los Estados Financieros por el año terminado en esa fecha.

2.- Estos estados financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía los mismos que fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES y Normas Internacionales de Contabilidad NIC por encontrarse dentro del cronograma de implantación dispuesto por la Superintendencia de Compañías. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre los mismos en base a la respectiva Auditoría.

3.- La revisión se realiza de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA". Dichas normas requieren que la Auditoría sea diseñada y ejecutada de tal manera que se pueda obtener una seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores importantes. La Auditoría incluye examinar sobre una base de pruebas selectivas, el examen de la evidencia que soporta las cifras y revelaciones de los estados financieros. Una auditoría incluye también evaluar los principios contables utilizados y las estimaciones significativas efectuadas por la Gerencia, así como evaluar la presentación de los estados financieros en general. Considero que la Auditoría me proporciona una base razonable para expresar una opinión.

4.- En mi opinión los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía MODASA S. A., al 31 de Diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones, el estado de evolución del patrimonio, el flujo de efectivo y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones de carácter obligatorio emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Cuenca, 16 de Abril de 2018


C.P.A. Bolívar Ortega Cordero
Registro N° 1967
Auditor Externo
Registro N° SC-RNAE-229

MODASA S. A.**ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE 2017 - 2016 BAJO NIIF - PYMES**

CUENTAS	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE	1'951.795,73	1'627.251,68	324.544,07		19,94%	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO						
Caja	630,00	530,00				
Bancos	32.280,54	8.844,52				
SUMAN	32.910,54	9.374,52	23.436,02		250%	
INVERSIONES						
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
ACTIVOS FINANCIEROS						
Cuentas por Cobrar Clientes	57.110,09	252.358,55				
Deudas Ejecutivos y Empleados	80.678,62	75.751,20				
Varios Deudores	230.371,78	9.140,71				
SUMAN	377.160,49	337.250,46	40.370,03		11,98%	
INVENTARIOS						
Inventario de Materia Prima y Material	522.718,02	303.562,30				
Inventario de Producción en Proceso	0,00	0,00				
Inventario Producto Terminado	571.542,00	610.338,05				
Inventario de Mercaderías Herrera BY	377.653,95	292.858,04				
Importaciones en Tránsito	0,00	0,00				
SUMAN	1'471.913,97	1'206.758,42	265.155,55		21,97%	
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES						
Impuestos Anticipados	68.332,65	71.608,23				
SUMAN	68.332,65	71.608,23		3.275,58		4,57%
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS						
Anticipo a Proveedores	1.578,08	2.720,02				
SUMAN	1.578,08	2.720,02		1.141,95		41,98%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	1'951.795,73	1'627.251,68	324.544,07		19,94%	
ACTIVO NO CORRIENTE						
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO						
NO DEPRECIABLE						
Terrenos	162.988,20	162.388,20				
DEPRECIABLE						
Valor de los Activos Fijos Depreciables (Hoja No. 14)	1'721.450,54	1'519.588,54				
(-) Deprec. Acum. Activos Fijos Depreciables	-638.758,95	550.454,21	76.264,75		13,95%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1'245.682,78	1'422.182,63		176.499,85		12,41%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES						
Inversiones a Largo Plazo						
Inversiones	0,00	0,00				
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	0,00				
TOTAL DEL ACTIVO	3'197.478,51	3'049.434,29	146.044,22		4,85%	

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

MODASA S. A.**ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 - 2016 BAJO NIIF - PYMES**

Cuentas	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016	Variaciones		Porcentajes	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
PASIVO						
<u>PASIVO CORRIENTE</u>						
Proveedores	134.692,71	238.498,20				
Cuentas por Pagar	456,04	6.846,58				
Obligaciones Financieras	618.819,63	866.505,00				
Préstamos de Terceros	235.507,31	154.596,82				
Obligaciones Patronales	26.543,54	29.045,40				
Obligaciones con el IESS	9.745,78	12.240,11				
Provisiones Sociales	15.900,83	29.521,61				
Venta Difida	0,00	0,00				
Anticipo de Clientes	29.100,54	59.594,13				
Impuestos por Pagar	2.199,04	1.196,53				
TOTAL PASIVO CORRIENTE	1'073.033,92	1'386.135,43		325.101,51		23,25%
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>						
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>						
Préstamos Bancarios	1'221.880,20	772.222,24				
Provisión Jubilación Patronal	52.284,00	46.825,00				
Provisión para Desahucio	20.110,23	16.609,00				
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	1'294.280,43	835.656,24	459.624,19		54,88%	
TOTAL DEL PASIVO	2'367.314,35	2'233.791,67	133.522,68		5,97%	
PATRIMONIO	830.104,16	816.642,02	14.521,54		1,78%	
Capital Social	200.000,00	200.000,00				
SUMAN	200.000,00	200.000,00				
<u>APORTES Y RESERVAS</u>						
Reserva Legal	73.562,60	72.230,45				
Reserva Facultativa	542.491,82	465.291,41				
Aportes para Futuras Capitalizaciones	51.515,00	51.615,00				
SUMAN	667.780,42	589.136,86	78.652,50		13,35%	
RESULTADOS						
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	-50.694,65	-50.694,65				
Resultados del Ejercicio	13.069,39	77.200,41				
SUMAN	37.525,26	26.505,76				
TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO	3'197.478,51	3'049.434,28	148.044,22		4,85%	

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

MODASA S. A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 - 2016 BAJO NIIF - PYMES**

CUENTAS	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016	VARIACIONES		PORCENTALES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
INGRESOS OPERACIONALES						
VENTAS NETAS	2'203.729,22	2'860.306,35				
SUMAN	2'203.729,22	2'860.306,35		656.577,13		23,46%
COSTO DE VENTAS						
Costo de Ventas	1'459.806,12	2'003.815,56				
UTILIDAD BRUTA	743.923,10	786.490,79		42.567,69		5,41%
GASTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración	331.336,47	324.033,17				
Gastos de Ventas	1'75.977,09	168.954,12				
Gastos Financieros	205.812,72	163.078,77				
SUMAN	719.125,28	656.066,06	63.059,22		9,61%	
UTILIDAD OPERACIONAL	24.797,82	130.424,73		105.626,91		80,98%
INGRESOS NO OPERACIONALES						
Ingresos Varios	15.554,65	0,00				
SUMAN	15.554,65	0,00	15.554,65		100%	
GASTOS NO OPERACIONALES						
Gastos Varios (No Deducibles)	0,00	785,24				
SUMAN	0,00	785,24		785,24		100%
UTILIDAD DEL EJERCICIO	40.352,47	129.639,49		89.287,02		69,67%

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

MODASA S. A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 - 2016 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva Facultativa	RESULTADOS DEL EJERCICIO		PATRIMONIO TOTAL	
					Utilidad	Pérdida	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016
Saldo al 31 de Dic. 2017								
Capital Social	200.000,00							
Aporte para Futuras Capitalizaciones		51.615,00						
Reserva Legal			73.682,60					
Reserva Facultativa				542.491,82				
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)						-50.694,65		
Utilidad Acumulada Ejercicios Anteriores					0,00			
Pérdida de Ejercicios Anteriores						0,00		
Resultado del Ejercicio					13.089,39			
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2017							630.184,16	
TOTALES	200.000,00	51.615,00	73.682,60	542.491,82	13.089,39	-50.694,65	630.184,16	
Saldo al 31 de Dic. 2016								
Capital Social	200.000,00							
Aporte para Futuras Capitalizaciones		51.615,00						
Reserva Legal			72.230,45					
Reserva Facultativa				465.291,41				
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)						-50.694,55		
Utilidad Acumulada Ejercicios Anteriores						0,00		
Pérdida de Ejercicios Anteriores							0,00	
Resultado del Ejercicio					77.200,41			
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2016								915.642,32
TOTALES	200.000,00	51.615,00	72.230,45	465.291,41	77.200,41	-50.694,55		915.642,32

Las Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros.

MODASA S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 - 2016
BAJO NIIF - PYMES
MÉTODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016	+	VALOR
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				
Resultados de Ejercicio	-37.625,26	26.505,76		64.131,02
Depreciación Acumulada de Activos Fijos Depreciables	638.758,96	560.494,21	+	78.264,75
PASIVO CORRIENTE				
Disminución en Pasivo Corriente: Proveedores, Cuentas por Pagar, Obligaciones Financieras Patronales, con el IESS, Anticipo de Clientes, Provisiones, etc.	1'073.333,62	1'368.135,43	-	325.101,51
PASIVO NO CORRIENTE				
PASIVO A LARGO PLAZO				
Aumento en Pasivo a Largo Plazo: Préstamos Bancarios, Provisión Jubilación Patronal y Cesahucio	1'234.280,43	936.656,24	+	465.024,19
ACTIVO CORRIENTE				
INVERSIONES				
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00		0,00
ACTIVOS FINANCIEROS				
Aumento en Activos Financieros: Clientes, Deudas Ejecutivos y Empleados, Varios Deudores	377.160,49	338.700,46	-	40.070,03
INVENTARIOS				
Aumento en Inventarios	1'471.913,97	1'206.755,42	-	265.105,55
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES				
Disminución en Activos por Impuestos Corrientes: Impuestos Anticipados	66.532,65	71.605,23	+	3.275,58
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS				
Disminución en Servicios y Otros Pagos Anticipados: Anticipo a Proveedores	1.578,00	2.720,03	+	1.141,85
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN				153.451,84
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				
Disminución en Activos Fijos Depreciables y No Depreciables: Terrenos, Edificios, Construcciones en Curso, Instalaciones, Maquinaria, Muebles y Enseres, Equipos de Oficina, Vehículos, etc.	1'864.441,74	1'982.676,54	-	98.235,10
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES				
Disminución - Aumento en Inversiones a Largo Plazo	0,00	0,00		0,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN				98.235,10
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO				
PATRIMONIO				
Aumento - Disminución en Capital Social	200.000,00	200.000,00		0,00
APORTES Y RESERVAS				
Aumento en Aportes y Reservas: Reserva Legal, Facultativa y Aporte Futura Capitalización	667.780,42	589.136,66	+	78.652,56
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			+	78.652,56
AUMENTO del Efectivo en el Periodo			+	23.436,02
EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS				
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Dicie./2016			+	9.374,02
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dicie./2017			+	32.810,54

Los Notas Explicativas que se adjuntan son parte integrante de los Estados Financieros

MODASA S. A.

EXTRACTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN

- NOMBRE:** INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.
- CONSTITUCIÓN:** La Compañía se constituye mediante escritura pública el 20 de Junio del 2001 ante el Notario Público Noveno del Cantón Cuenca Dr. Edmundo Palacios Muñoz y fue inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 411, juntamente con la aprobación de la Superintendencia de Compañías el 29 de Junio del 2001. (NOTA: El cambio de denominación se encuentra detallado en la siguiente hoja No. 8 del presente informe).
- DURACIÓN:** La Compañía tendrá una duración de 25 años contados a partir de la fecha de inscripción de la presente Escritura en el Registro Mercantil.
- DOMICILIO:** El domicilio de la Compañía será la ciudad de Cuenca provincia del Azuay, República del Ecuador, pudiendo crear sucursales y oficinas en lugares y ciudades del Ecuador como del Extranjero.
- FINALIDADES:** La Compañía tendrá por objeto social: a) la compra, venta, arrendamiento, administración de Bienes Inmuebles, corretaje, permuta y agenciamiento, así como cualquier otro acto jurídico relacionados directamente con bienes inmuebles. b) El diseño, confección, comercialización, distribución, importación, exportación de prendas de vestir de toda índole y sus respectivos accesorios y más actos relacionados con el objeto social constantes en el Artículo Segundo del Estatuto (NOTA: De acuerdo a la reforma del Objeto Social de la Compañía será la Importación, Fabricación y Venta de prendas de vestir y demás accesorios de prendas de vestir (zapatos, carteras, correas, corbatas, bufandas y otros), También podrá Importar Maquinaria, Materia Prima, Insumos y demás accesorios).
- CAPITAL SOCIAL:** El 20 de Junio del 2001 se constituye la Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A. con un capital suscrito de OCHO CIENTOS DÓLARES de los Estados Unidos de América (USD \$ 800.00) dividido en ochocientas acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una.

El Capital se encuentra suscrito íntegramente y pagado en un cincuenta por ciento de acuerdo al siguiente detalle:

<u>NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL SUSCRITO</u>	<u>CAPITAL PAGADO</u>	<u>CAPITAL ADELANTADO</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1 - MÓNICA HERRERA FLORES	Ecuador	\$ 780,00	\$ 390,00	\$ 390,00	97,50%
2 - ISAAC HERRERA FLORES	Ecuador	\$ 20,00	\$ 10,00	\$ 10,00	2,50%
TOTALES		\$ 800,00	\$ 400,00	\$ 400,00	100%

El saldo adeudado será cancelado por los accionistas en el plazo de dos años contados desde la fecha de inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil

La Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas en sesión celebrada el 20 de Enero del 2011, por unanimidad decidieron aumentar el Capital por la suma de CINCUENTA Y NOUE MIL DOSCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 59.200,00) tomando de las utilidades del ejercicio económico 2010 USD \$ 49.770,00 y de la Cuenta Aporte para Futuras Capitalizaciones (USD \$ 9.430,00) en consecuencia el Capital suscrito asciende a la suma de SESENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD \$ 60.000,00) dividido en sesenta mil acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una. Bajo juramento el Capital se encuentra debidamente pagado según el cuadro de Integración Aumento de Capital que se adjunta

<u>NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL ACTUAL</u>	<u>AUMENTO DE CAPITAL</u>	<u>NUOVO CAPITAL</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1 - ACOSTA HERRERA ANTONELLA	Ecuador	\$ 20,00	\$ 740,00	\$ 760,00	1,25%
2 - ACOSTA HERRERA DIEGO MARCELO	Ecuador	\$ 10,00	\$ 740,00	\$ 750,00	1,25%
3 - HERRERA FLORES MÓNICA DEL CARMEN	Ecuador	\$ 780,00	\$ 57.720,00	\$ 58.500,00	97,50%
TOTALES		\$ 800,00	\$ 59.200,00	\$ 60.000,00	100%

Mediante escritura pública en la Ciudad de Cuenca, Provincia del Azuay, República del Ecuador el día 9 de Septiembre del 2014 ante el Notario Público Noveno del Cantón Cuenca Doctor Eduardo Esteban Palacios Sacote, comparece la señora Monica del Carmen Herrera Flores en su calidad de Gerente General y Representante Legal de la Compañía IMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A. INCOMODASA y manifiesta lo siguiente que:

La Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 15 de Junio del 2014 resolvió por unanimidad aumentar el Capital en USD \$ 140.000,00 Dólares de los Estados Unidos de América, tomando la indicada cantidad de la cuenta de Utilidades Acumuladas con lo cual el nuevo Capital será de USD \$ 200.000,00 Dólares de los Estados Unidos de América, divididos en DOSCIENTAS MIL acciones ordinarias y nominativas de UN DÓLAR cada una; aprobada por la Superintendencia de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil con el No. 765 el 24 de septiembre del 2014.

La Nómina de Accionistas que conforman el Capital Social de la Compañía de acuerdo al Cuadro de Integración de Capital es como sigue:

NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	CAPITAL ACTUAL	ADIMENTO DE CAPITAL	NOVO CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO	PORCENTAJE
1.- ACOSTA HERRERA ANTONELLA	Ecuator	\$ 750,00	\$ 1.750,00	\$ 2.500,00	12,5%
2.- ACOSTA HERRERA DIEGO MARCELO	Ecuador	\$ 750,00	\$ 1.750,00	\$ 2.500,00	12,5%
3.- HERRERA FLORES MÓNICA DEL CARMEN	Ecuador	\$ 88.500,00	\$ 136.500,00	\$ 195.000,00	97,50%
	TOTALES	\$ 60.000,00	\$ 140.000,00	\$ 200.000,00	100%

Mediante escritura pública en la ciudad de Cuenca provincia del Azuay República del Ecuador el día 19 de Marzo del 2015 ante el Notario Público Nuevo del Cantón Cuenca Doctor Eduardo Esteban Pulacios Sacoto, comparece la Señora Mónica del Carmen Herrera Flores en su calidad de Gerente General y representante legal de la Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A. INCOMODASA y manifiesta que:

La Junta General Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 23 de Diciembre del 2014, resolvió por unanimidad cambiar la denominación actual de la Compañía "INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A. INCOMODASA" por la de MODASA S. A., también el cambio del Objeto Social y reforma del Estatuto Social la misma que queda inscrita bajo el número de Repertorio 2872 en el Registro Mercantil de Cuenca juntamente con la aprobación de la Superintendencia de Compañías.

Al 31 de Diciembre del 2017 la nómina de Accionistas que conforma el Capital Social de la compañía MODASA S. A. otorgada por el registro de sociedades de la Superintendencia de Compañías se detalla en el siguiente cuadro

NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS	NACIONALIDAD	CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO		PORCENTAJE
1.- ACOSTA HERRERA ANTONELLA	Ecuador	\$	2.500,00	12,5%
2.- ACOSTA HERRERA DIEGO MARCELO	Ecuador	\$	2.500,00	12,5%
3.- HERRERA FLORES MÓNICA DEL CARMEN	Ecuador	\$	195.000,00	97,50%
	TOTALES	\$	200.000,00	100%

FUENTE: Archivo de la Compañía.

MODASA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL PERIODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

NOTA N° 1 OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A., se constituye el 20 de Junio del 2001, cuyo objeto principal es el detallado en la hoja No. 7 del presente informe dentro del rubro FINALIDAD I.S. (NOTA: El cambio de denominación se encuentra detallado en la hoja No. 8 del presente informe).

NOTA N° 2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros basados en la Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas entidades NIIF para las PYMES y Normas Internacionales de Contabilidad NIC, disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías y conforme a principios contables de general aceptación

NOTA N° 3 ACTIVO

3.1.- ACTIVO CORRIENTE

3.2.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Corresponde a las cuentas de Caja y Bancos que la Compañía dispone. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales y se practica mensualmente tanto los arqueros de Caja, como las conciliaciones bancarias. Los saldos al 31 de Diciembre del 2017 son:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC /2017</u>
CAJA	\$ 530,00
BANCOS	\$ 32.280,54
SUMAN	\$ 32.810,54
	=====

3.3.- CAJA

La cuenta de Caja registra los siguientes fondos:

Caja Chica Matriz	\$	500.00
Caja Chica Mall del Río	\$	30.00
SUMAN	\$	530.00

3.4.- BANCOS

La cuenta de Bancos registra el movimiento de las siguientes cuentas corrientes:

Banco Pichincha 3098170404	\$	20.084,51
Banco Bolivariano 40050	\$	0,00
Banco Pichincha Quito 33362174	\$	196,42
Banco CYE 2321222-6	\$	1.220,93
Banco de Machala 11501	\$	1,42
Produbando 0207400631	\$	46,15
Banco del Austro ALMACEN 2000315	\$	2.450,86
Banco Pacífico 312031-4	\$	6.062,91
Tarjetas de Crédito por Confirmar	\$	2.217,34
SUMAN	\$	33.280,54
		=====

NOTA N° 4 INVERSIONES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta.

	SALDO AL 31 DE DIC/2017
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	\$ 0.00
	=====

NOTA N° 5 ACTIVOS FINANCIEROS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas.

	SALDO AL 31 DE DIC/2017
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	\$ 57.110,69
DEUDAS EJECUTIVOS Y EMPLEADOS	\$ 80.678,62
VARIOS DEUDORES	\$ 239.371,78
SUMAN	\$ 377.160,49
	=====

Este grupo de cuentas representa las obligaciones que la Compañía tiene que cobrar a sus clientes y otras obligaciones que cobrar a corto plazo. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales, los mismos que presentar saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

5.1.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Esta cuenta registra el valor de la cartera de clientes según registros contables y sus respectivos valores detallados en el Balance (31 Páginas):

	\$	61.138,60
(-) Provisión Cuentas Incobrables	\$	- 4.028,51
SUMAN	\$	57.110,09
		=====

5.2.- DEUDAS EJECUTIVOS Y EMPLEADOS

Esta cuenta registra los siguientes valores:

a) ANTICIPOS A EMPLEADOS

Acosta Herrera Diego	\$ 79.949,00	
Camposano Monserrat	\$ 333,33	
Ortiz Narciso	\$ 100,00	
Valverde Quito Marc	\$ 150,00	\$ 80.532,33

b) CUENTAS POR LIQUIDAR EMPLEADOS

Aguilar Susana	\$ 2,50	
Aguirre Zárate Francisco	\$ 46,42	
Acosta Magdalena	\$ 97,37	\$ 146,29
TOTAL	\$	80.678,62
		=====

5.3.- VARIOS DEUDORES

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Constructora MIRC	\$	190.594,99
Valdivieso Harry	\$	412,86
HEFLORSA S. A.	\$	15.000,00
AUSTROCORP S. A.	\$	9.016,61
SOUTH GARDEN	\$	24.347,32
SUMAN	\$	239.371,78
		=====

NOTA N° 6 INVENTARIOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas.

	SALDO AL 31 DE DIC./2017
INVENTARIO DE MATERIA PRIMA Y MATERIALES	\$ 522.718,02
INVENTARIO PRODUCTO EN PROCESO	\$ 0,00
INVENTARIO PRODUCTO TERMINADO	\$ 571.542,00
INVENTARIO DE MERCADERÍA HERRERA BY	\$ 377.654,95
IMPORTACIONES EN TRÁNSITO	\$ 0,00
SUMAN	\$ 1.471.913,97

Estas cuentas representan el valor del Inventario Final de cada una de ellas que la Compañía posee. El control y valoración se lleva en los respectivos registros contables.

NOTA N° 7 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	SALDO AL 31 DE DIC./2017
IMPUESTOS ANTICIPADOS	\$ 68.332,65

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Ret. Imp. Renta Clientes	\$ 25.310,65
IVA Proveedores	\$ 9.949,90
Ret. IVA Clientes	\$ 33.072,10
SUMAN	\$ 68.332,65

NOTA N° 8 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	SALDO AL 31 DE DIC./2017
ANTICIPO A PROVEEDORES	\$ 1.578,08
SEGUROS ANTICIPADOS	\$ 0,00
SUMAN	\$ 1.578,08

La cuenta Anticipos a Proveedores registra los siguientes valores:

TEXTILAFAYETÉ	\$	135,35
Hernández Adrián	\$	500,00
Ramírez Francisco	\$	150,00
Barrera Esteban	\$	686,00
Textiles del Pacífico	\$	26,34
PASAMANERÍA	\$	80,19
SUMAN	\$	1,578,08

NOTA N° 9 ACTIVO NO CORRIENTE

9.1.- PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas cuyo valor en libros es el siguiente:

NO DEPRECIABLE

		SALDO AL 31 DE DIC./2.017		
		COSTO DE ADQUIS.	DEPREC. ACUM.	VALOR EN LIBROS
TERRENOS		\$ 162.988,20	\$ - 0,00	\$ 162.988,20
SUMAN		\$ 162.988,20	\$ - 0,00	\$ 162.988,20

DEPRECIABLE

		SALDO AL 31 DE DIC./2.017		
		COSTO DE ADQUIS.	DEPREC. ACUM.	VALOR EN LIBROS
EDIFICIO		\$ 984.202,42	\$ - 146.276,17	\$ 837.926,25
INSTALACIONES		\$ 38.709,86	\$ - 20.990,98	\$ 17.718,88
MAQUINARIA		\$ 315.857,54	\$ - 204.745,38	\$ 111.112,16
MUEBLES Y ENSERES		\$ 138.507,33	\$ - 103.844,29	\$ 34.663,04
EQUIPO DE OFICINA		\$ 9.218,47	\$ - 9.179,19	\$ 39,28
EQUIPO DE EXHIBICIÓN		\$ 65.197,24	\$ - 43.216,68	\$ 21.980,56
EQUIPO DE COMPUTACION		\$ 36.413,61	\$ - 32.586,75	\$ 3.826,86
VEHÍCULOS		\$ 130.476,19	\$ - 75.048,64	\$ 55.427,55
REPUESTOS Y HERRAMIENTAS		\$ 2.870,88	\$ - 2.870,88	\$ 0,00
SUMAN		\$ 1.721.453,54	\$ - 628.758,96	\$ 1.092.694,58

A este grupo de cuentas consideradas como activos no monetarios se han aplicado los porcentajes de depreciación correspondientes a cada una de ellas calculado en base al método de línea recta y en función de la vida útil estimada de los respectivos activos.

9.2.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2017</u>	
<u>INVERSIONES A LARGO PLAZO</u>		
Inversiones	\$	0,00
	=====	

NOTA N° 10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2017</u>	
PROVEEDORES	\$	134.892,71
CUENTAS POR PAGAR	\$	458,04
ANTICIPOS DE CLIENTES	\$	29.100,54
IMPUESTOS POR PAGAR	\$	2.199,04
OBLIGACIONES FINANCIERAS	\$	618.619,63
PRÉSTAMOS DE TERCEROS	\$	235.507,81
OBLIGACIONES PATRONALES	\$	26.543,54
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$	9.745,78
PROVISIONES SOCIALES	\$	15.966,83
VENTA DIFERIDA	\$	0,00
SUMAN	\$	1'073.033,92

Este grupo de cuentas representan las obligaciones que la Compañía tiene con sus proveedores, obligaciones financieras, patronales, con el IESS, préstamos de terceros, anticipos de clientes, provisiones sociales, impuestos y otras obligaciones por pagar. El registro y control se lleva en mayores auxiliares y principales los mismos que presentan saldos reales. El valor de cada una de estas cuentas se componen de la siguiente forma:

10.2.- PROVEEDORES

Esta cuenta registra el valor por pagar a los siguientes proveedores según registros contables y sus respectivos valores detallados en el Balance:

Proveedores Nacionales (Página 14 al 19)	\$	133.758,48
Proveedores Extranjeros:		
SHEGLANG BUSEN GARMEN	\$	252,53
SHOLOXING DETITRADECO	\$	881,70
SUMAN	\$	134.892,71

10.3.- CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por Pagar a:

Diners Club (T. Crédito)	\$	0.00
American GYL (T. Crédito)	\$	0.00
Caja Clínica Matriz	\$	458.64
SUMAN	\$	458.64

10.4.- OBLIGACIONES PATRONALES

Esta cuenta registra lo siguiente

Sueldos y Remuneraciones	\$	26.543.54
Otras Ret. al personal	\$	0.00
SUMAN	\$	26.543.54

10.5.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta registra los siguientes anticipos de clientes detallados en el Balance de la página 20 a la 25 el valor de:

\$ 29.100.54
=====

10.6.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar:

Aportes al IESS	\$	8.739.29
Fondos de Reserva	\$	1.006.49
SUMAN	\$	9.745.78

10.7.- IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

Ret. Fuente Impto. Renta	\$	2.195.43
Ret. Fuente IVA	\$	93.61
Impuesto a la Renta	\$	0.00
SUMAN	\$	2.199.04

10.8.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

a) <u>PRÉSTAMOS BANCARIOS</u>				
Banco Bolivariano	\$	0,00		
Banco del Pacifico	\$	306.972,12		
Banco Pichincha	\$	100.000,00		
Banco de Guayaquil	\$	<u>0,00</u>	\$	606.972,12
b) <u>SOBREGIROS</u>				
Banco Bolivariano	\$	14,48		
Banco Pichincha	\$	0,00		
Banco de Guayaquil	\$	<u>0,00</u>	\$	14,48
c) <u>TARJETAS DE CRÉDITO</u>				
Diners	\$	5.170,64		
American Cyl:	\$	<u>6.464,39</u>	\$	11.635,03
	SUMAN		\$	<u>618.619,63</u>

10.9.- PROVISIONES SOCIALES

Esta cuenta registra la provision de los siguientes beneficios sociales:

Décimo Tercer Sueldo	\$	2.663,96
Décimo Cuarto Sueldo	\$	7.250,00
Participación de Trabajadores	\$	<u>6.052,87</u>
	SUMAN	\$ <u>15.966,83</u>

10.10.- PRÉSTAMOS DE TERCEROS

Esta cuenta registra los siguientes valores:

Herrera Issac	\$	28.507,81
Flores Lilia Carmen	\$	182.000,00
Flores Lara Pablo	\$	<u>25.000,00</u>
	SUMAN	\$ <u>235.507,81</u>

10.1.1.- VENTA DIFERIDA

Esta cuenta registra la venta diferida al Banco Pichincha: \$ 0,00

NOTA N° 11 PASIVO NO CORRIENTE

11.1.- PASIVO A LARGO PLAZO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC/2017</u>
PRÉSTAMOS BANCARIOS	\$	1'221.886,20
PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL	\$	52.284,00
PROVISIÓN DESAHUCIO	\$	20.110,23
SUMAN	\$	1'294.280,43

El valor de cada una de estas cuentas se descompone de la siguiente forma:

11.2.- PRÉSTAMOS BANCARIOS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar:

Banco del Pacifico	\$	1'221.886,20
Banco Bolivariano	\$	0,00
SUMAN	\$	1'221.886,20

11.3.- PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL

Esta cuenta registra la provisión para Jubilación Patronal de Empleados y

Trabajadores según cálculos actuariales realizados: \$ 52.284,00

=====

11.4.- PROVISIÓN DESAHUCIO

Esta cuenta registra la provisión para Desahucio de empleados y Trabajadores

\$ 20.110,23

NOTA: El estudio Actuarial para determinar las Reservas para Jubilación Patronal y Desahucio al 31 de Diciembre del año 2017, lo realiza la Compañía ACTUARIAL, de esta manera se cumple con los requerimientos de la Legislación Ecuatoriana y de las Normas Internacionales NIC 19.

NOTA N° 12 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2017
CAPITAL SOCIAL	\$ 200.000,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>	
Reserva Legal	\$ 73.682,60
Reserva Facultativa	\$ 542.491,82
Aporte Futuras Capitalizaciones	\$ 51.615,00
<u>RESULTADOS</u>	
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	\$ - 50.694,63
Utilidad de Ejercicios Anteriores	\$ 0,00
Utilidad del Ejercicio	\$ 13.069,39
SUMAN	\$ 830.164,16

La nómina de Accionistas del Capital Social se encuentra detallado en el hoja No. 9 del presente informe.

La Utilidad del ejercicio por USD \$ 40.152,47 que consta en el Estado de Resultados Integral es antes del 15% Participación de Trabajadores, Impuesto a la Renta y Reservas.

Las Reserva Legal y Facultativa es el resultado de la aplicación de Normas Legales constantes en la Ley de Compañías y Estatuto Social de la Compañía

NOTA N° 11 ANÁLISIS FINANCIERO

Con el objeto de hacer una evaluación de los resultados económicos y sobre todo de la gestión administrativa financiera de la Compañía, se lo realiza utilizando índices y razones financieras de general conocimiento y aceptación, como son las siguientes:

13.1 - ÍNDICE DE SOLVENCIA (LIQUIDEZ)

	Dic. 31 2 017		Dic. 31 2 016	
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>	<u>1'951.795,73</u>	1.81	<u>1'627.251,66</u>	1.16
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	<u>1'073.033,92</u>		<u>1'398.135,43</u>	

Según el criterio universalizado se estipula al coeficiente entre 1 y 1.5, como un indicador de equilibrio financiero normal para el capital circulante, es decir cuanto más alto sea el coeficiente la Compañía tendrá mayores posibilidades de efectuar sus pagos a corto plazo. En el presente caso la Compañía si demuestra liquidez en el Capital de Trabajo ya que por cada USD \$ 1,00 de deudas a corto plazo (un año), la Compañía tiene una capacidad de USD \$ 1.81 para cubrirlas.

13.2 - ÍNDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

	Dic. 31 2 017		Dic. 31 2 016	
<u>ACTIVO CORRIENTE - INVENTARIOS</u>	<u>1'951.795,73 - 1'471.913,97</u>	0.44	<u>1'627.251,66 - 1'206.758,42</u>	0.30
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	<u>1'073.033,92</u>		<u>1'398.135,43</u>	

Con este índice se pretende medir la solvencia de la Compañía de una manera más rigurosa, en virtud de que los inventarios constituyen la parte menos líquida pues, requieren de un tiempo prudencial para su venta y recuperación en dinero efectivo. En el presente caso por cada USD \$ 1,00 de obligaciones de corto plazo, (hasta un año) la Compañía tiene USD \$ 0.44 para cubrirlas.

13.3.- INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016
$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} =$	$\frac{3'192.478,51}{2'367.374,35} = 1.35$	$\frac{3'049.404,29}{2'213.791,67} = 1.36$

Esta comparación ofrece tranquilidad a los acreedores de corto y largo plazo, pues el coeficiente que se estima es de 2 a 3. En lo que respecta a la Compañía el índice se decrementa en un 0.73% con relación al 31 de Diciembre del 2016, según este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016
$\frac{\text{PASIVO CORTO PLAZO}}{\text{PASIVO LARGO PLAZO}} =$	$\frac{1'073.033,92}{830.164,16} = 1.28$	$\frac{1'398.125,43}{835.656,24} = 1.67$
$\frac{\text{PASIVO CORTO PLAZO}}{\text{PATRIMONIO}} =$	$\frac{1'073.033,92}{830.164,16} = 1.28$	$\frac{1'398.125,43}{815.642,62} = 1.71$

Esta comparación tiene por objeto demostrar la relación que existe entre el Patrimonio de la Compañía y el total de las Obligaciones por Pagar de corto y largo plazo. Se considera aceptable cuando el coeficiente no llega a 1. En el presente caso los índices están sobrevalorados por cuanto el Patrimonio es muy bajo con relación al total del Pasivo.

13.5.- INDICE DE RENTABILIDAD

	Dic. 31 2017	Dic. 31 2016
$\frac{\text{UTILIDAD DEL EJERCICIO}}{\text{CAPITAL SOCIAL}} =$	$\frac{40.352,47}{200.000,00} = 20.17\%$	$\frac{129.639,19}{200.000,00} = 64.81\%$

La Utilidad en mención es antes de Participación de Trabajadores, Impuestos y Reservas.

El rendimiento del Capital en promedio del 20,17% a favor de los accionistas, por ser este porcentaje mayor al rendimiento promedio del mercado financiero y de valores que al 31 de Diciembre del 2017 es alrededor del 10 al 16%, se puede considerar como una rentabilidad aceptable sobre el Capital Social mencionado.

NOTA N° 14 CONCLUSIONES

- 14.1 En el transcurso del trabajo de Auditoría realizado a la Compañía MODASA S. A. por el año 2017, se puede manifestar la aplicación en primer lugar la técnica de Auditoría **ESTUDIO GENERAL** sobre las características generales de la empresa y sobre todo como es la elaboración de los estados financieros comparativos para observar sus variaciones más importantes que algunas cuentas requieren de mayor atención (mismas que han sido analizadas su razonabilidad de cada una de ellas sin encontrar novedad alguna).
- 14.2 En segundo lugar se aplica la técnica de auditoría **ANÁLISIS DE SALDOS** de las respectivas cuentas que conforman los estados financieros con el objeto de comprobar la autenticidad del saldo de cada una de ellas tanto las del activo, como del pasivo y patrimonio, sobre todo saldos de importante valor los que por su realidad no hubo necesidad de ponerse en contacto con deudores y acreedores a que manifiesten su conformidad.
- 14.3 En tercer lugar se aplica la técnica de **INSPECCIÓN** de los bienes materiales (PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO) como Terrenos, Edificios, Muebles y Enseres, Equipo de Computación, Vehículos, Maquinaria, etc., con el objeto de constatar la existencia de los mismos según los estados financieros.

NOTA N° 15 OTROS PROCEDIMIENTOS DE AUDITORÍA

- a) Se ha revisado la fecha de constitución de la Compañía la misma que se ha realizado mediante escritura pública el 20 de Junio del año 2007.

- b) Se ha hecho una evaluación de los sistemas de control interno de la Compañía en la medida que se consideró necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros y juzgo que es el adecuado para el tipo de actividad que desarrolla.
- c) De la revisión de comprobantes de Ingresos y Egresos, libros y registros de Contabilidad, la correspondencia, libro de actas de la Junta General, libro registro de acciones, se concluye que los mismos se manejan bajo los criterios estrictamente sujetos a las normas que la técnica contable aconseja.
- d) Se sugiere a la Compañía mantener en custodia al menos por siete años los papeles de trabajo y más documentos en los que se fundamentó la opinión del auditor.

<+>*****