

Cuenca, 07 de Mayo del 2015

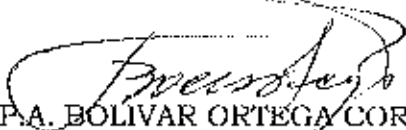
Señora
MONICA DEL CARMEN HERRERA FLORES
GERENTE GENERAL DE
INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.
INCOMODASA
Ciudad.

De mis consideraciones:

Me permito adjuntar a la presente el Informe de Auditoría Externa correspondiente al Ejercicio Económico del año 2014 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

INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.
INCOMODASA

INFORME DE AUDITORIA EXTERNA SOBRE LOS
ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ECONOMICO DEL AÑO 2.014

INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.

INCOMODASA

<u>INDICE</u>	<u>PÁGINA</u>
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
Patrimonio	19
Análisis Financiero	19-20-21-22

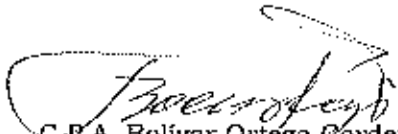
Bolívar Ortega Cordero
Auditor Externo
Hurtado de Mendoza 6-97
Telef. 2 807312 - 2 825664
E mail: jborgtega72@yahoo.com.ar
Cuenca - Ecuador

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE
INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.
INCOMODASA
Ciudad.-

- 1.- Se ha auditado los Estados Financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A. INCOMODASA que comprende el Balance General al 31 de Diciembre del 2014 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 INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A. INCOMODASA, al 31 de Diciembre del 2014, los resultados de sus operaciones, el estado de evolución del patrimonio, el flujo de efectivo y el cumplimiento de sus obligaciones tributarias por el período terminado en esa fecha, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados y disposiciones de carácter obligatorio emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Cuenca, 07 de Mayo de 2015


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

INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.

INCOMODASA

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE 2014 - 2013 BAJO NIIF - PYMES

CUENTAS	Dic. 31 2014	Dic. 31 2013	VARIACIONES		PORCENTAJES	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
ACTIVO						
ACTIVO CORRIENTE	2'386.999,33	927.493,56	1'459.505,77		157,36%	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO						
Caja	530'00	580,00		50,00		8,62%
Bancos	16.255,68	50.493,23		234.237,55		67,81%
SUMAN	16.785,68	51.073,23		34.287,55		67,13%
INVERSIONES						
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00				
SUMAN	0,00	0,00				
ACTIVOS FINANCIEROS						
Cuentas por Cobrar Clientes	182.165,75	160.096,90	22.068,85		13,78%	
Deudas Ejecutivos y Empleados	4.833,44	2.215,54	2.617,90		118,16%	
Varios Deudores	638.259,53	0,00	638.259,53		100%	
SUMAN	825.258,72	162.312,44	662.946,28		408,44%	
INVENTARIOS						
Inventario de Materia Prima	371.322,64	126.575,64	244.747,00		193,36%	
Inventario de Producto en Proceso	0,00	0,00				
Inventario Producto Terminado	347.784,59	200.578,29	147.206,30		73,39%	
Inventario de Mercaderías Herrera BY	173.398,29	216.513,36		43.115,07		19,91%
Importaciones en Tránsito	0,00	0,00				
Otros Inventarios	0,00	0,00				
SUMAN	892.505,52	543.687,29	348.838,23		64,16%	
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES						
Impuestos Anticipados	90.692,78	36.938,10	53.754,68		145,53%	
SUMAN	90.692,78	36.938,10	53.754,68		145,53%	
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS						
Anticipo a Proveedores	561.756,63	133.502,50	428.254,13		320,78%	
SUMAN	561.756,63	133.502,50	428.254,13		320,78%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	2'386.999,33	927.493,56	1'459.505,77		157,36%	
ACTIVO NO CORRIENTE						
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO						
Valor de los Activos Fijos Depreciables (Hoja No. 14)	2'287.818,71	836.978,61	1'450.840,10		173,34%	
Deprec. Acum. Activos Fijos Depreciables	-403.053,52	-353.094,35	-49.959,17		-14,15%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1'884.765,19	483.884,26	1'400.880,93		289,51%	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES						
Inversiones a L/Plazo						
Conex S. A.	0,00	212.000,00		212.000,00		100%
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0,00	212.000,00		212.000,00		100%
TOTAL DEL ACTIVO	4'271.764,52	1'623.377,82	2'648.386,70		163,14%	

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

INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.

INCOMODASA

ESTADO DE SITUACION COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 - 2013 BAJO NIIF - PYMES

Cuentas	Dic. 31 2014	Dic. 31 2013	Variaciones		Porcentajes	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
PASIVO						
PASIVO CORRIENTE						
Proveedores	489.268,64	315.303,72	173.964,92		55,17%	
Cuentas por Pagar	0,00	498,99		498,99		100%
Obligaciones Financieras	307.972,27	194.618,73	113.353,54		58,24%	
Préstamos de Terceros	0,00	25.037,16		25.037,16		100%
Obligaciones Patronales	20.127,03	76.429,35		56.302,32		73,67%
Obligaciones con el IESS	8.750,49	7.683,10	1.067,39		13,89%	
Provisiones Sociales	31.974,60	8.020,95	23.953,65		298,64%	
Otras Provisiones	0,00	38.500,00		38.500,00		100%
Anticipos de Clientes	31.366,03	240.515,21		209.149,18		86,96%
Impuestos por Pagar	9.334,00	42.361,83		33.027,83		77,97%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	898.793,06	948.969,04		50.175,98		5,29%
PASIVO NO CORRIENTE						
PASIVO A LARGO PLAZO						
Préstamos Bancarios	2'720.487,61	125.953,86	2'594.533,75		2.059,91%	
Provisión Jubilación Patronal	31.901,00	31.901,00				
Provisión para Desahucio	8.137,00	8.137,00				
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	2'760.525,61	165.991,86	2'594.533,75		1.563,05%	
TOTAL DEL PASIVO	3'659.318,67	1'114.960,90	2'544.357,77		228,20%	
PATRIMONIO	612.445,85	508.416,92	104.028,93		20,48%	
Capital Social	200.000,00	60.000,00	140.000,00		233,33%	
SUMAN	200.000,00	60.000,00	140.000,00		233,33%	
APORTES Y RESERVAS						
Reserva Legal	51.910,78	41.507,89	10.402,89		25,06%	
Reserva Facultativa	265.988,68	162.487,02	103.501,66		63,70%	
Aportes para Futuras Capitalizaciones	51.615,00	51.615,00				
SUMAN	369.514,46	255.609,91	113.904,55		44,56%	
RESULTADOS						
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	-50.694,65	0,00	-50.694,65			
Resultados del Ejercicio a Disposición	93.626,04	192.807,01		99.180,97		51,44%
SUMAN	42.931,39	192.807,01		149.875,62		77,73%
TOTAL DEL PASIVO + PATRIMONIO	4'271.764,52	1'623.377,82	2'648.386,70		163,14%	

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

INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.
INCOMODASA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL COMPARATIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 - 2013 BAJO NIIF - PYMES

Cuentas	Dic. 31 2014	Dic. 31 2013	Variaciones		Porcentajes	
			Aumentos	Disminuciones	+%	-%
INGRESOS OPERACIONALES						
VENTAS NETAS	2'331.225,26	3'538.856,56		1'207.631,30		34,12%
SUMAN	2'331.225,26	3'538.856,56		1'207.631,30		34,12%
- COSTO DE VENTAS						
Costo de Ventas	1'507.871,92	2'468.305,31		960.433,39		38,91%
UTILIDAD BRUTA	823.353,34	1'070.551,25		247.197,91		23,09%
- GASTOS OPERACIONALES						
Gastos de Administración	308.813,66	405.765,22		96.951,56		23,89%
Gastos de Ventas	217.131,92	242.596,90		25.464,98		10,50%
Gastos Financieros	128.777,22	66.029,08	62.748,14		95,03%	
SUMAN	654.722,80	714.391,20		59.668,40		8,35%
UTILIDAD OPERACIONAL	168.630,54	356.160,05		187.529,51		52,65%
+ INGRESOS NO OPERACIONALES						
Ingresos Varios	0,00	3.629,73		3.629,73		100%
SUMAN	0,00	3.629,73		3.629,73		100%
- GASTOS NO OPERACIONALES						
Gastos Varios (No Deducibles)	11.527,66	1.075,14	10.452,52		972,20%	
SUMAN	11.527,66	1.075,14	10.452,52		972,20%	
UTILIDAD DEL EJERCICIO	157.102,88	358.714,84		201.611,76		56,20%

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

INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.
INCOMODASA
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 - 2013 BAJO NIIF - PYMES

Cuentas	Capital Social	Aporte para Futuras Capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados del Ejercicio		Patrimonio Total	
					Utilidad	Pérdida	Dic. 31 2014	Dic. 31 2013
Saldo al 31 de Dic./2014								
Capital Social	200.000,00							
Aporte para Futuras Capitalizaciones		51.615,00						
Reserva Legal			51.910,78					
Reserva Facultativa				265.988,68				
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 a Disposición					93.626,04			
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2014							612.445,85	
TOTALES	200.000,00	51.615,00	51.910,78	265.988,68	93.626,04	-50.694,65	612.445,85	
Saldo al 31 de Dic./2013								
Capital Social	60.000,00							
Aporte para Futuras Capitalizaciones		51.615,00						
Reserva Legal			41.507,89					
Reserva Facultativa				162.487,02				
Resultados Acumulados (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)					0,00	0,00		
Utilidad Acumulada Ejercicios Anteriores					0,00			
Pérdida de Ejercicios Anteriores						0,00		
Resultado del Ejercicio a Disposición					192.807,01			
TOTAL DEL PATRIMONIO Dic. 31/2013								508.416,92
TOTALES	60.000,00	51.615,00	41.507,89	162.487,02	192.807,01			508.416,92

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

INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.

INCOMODASA

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 - 2013

BAJO NIIF - PYMES

MÉTODO INDIRECTO

CONCEPTO	Dic. 31 2014	Dic. 31 2013	+	VALOR
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>				
Resultados de Ejercicios	42.931,39	192.807,01	-	149.875,62
Depreciación Acumulada de Activos Fijos Depreciables	403.053,52	353.094,35	+	49.959,17
<u>PASIVO CORRIENTE</u>				
Disminución en Pasivo Corriente: Proveedores, Cuentas por Pagar, Obligaciones Financieras Patronales, con el IESS, Anticipo de Clientes, Provisiones, etc.	398.793,06	948.969,04	-	50.175,98
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PASIVO A LARGO PLAZO</u>				
Aumento en Pasivo a Largo Plazo: Préstamos Bancarios, Provisión Jubilación Patronal y Desahucio	2'760.525,61	165.991,86	+	2'594.533,75
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				
<u>INVERSIONES</u>				
Inversiones Financieras Temporales	0,00	0,00		0,00
<u>ACTIVOS FINANCIEROS</u>				
Aumento en Activos Financieros: Clientes, Deudas Ejecutivos y Empleados, Varios Deudores	825.258,72	162.312,44	-	662.946,28
<u>INVENTARIOS</u>				
Aumento en Inventarios	892.505,52	543.867,29	-	348.638,23
<u>ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</u>				
Aumento en Activos por Impuestos Corrientes: Impuestos Anticipados	90.892,78	36.938,10	-	53.754,68
<u>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</u>				
Aumento en Servicios y Otros Pagos Anticipados: Anticipo a Proveedores	561.756,63	133.502,50	-	428.254,13
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			+	950.648,00
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>				
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				
<u>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</u>				
Aumento en Activos Fijos Depreciables: Edificios, Construcciones en Curso, Instalaciones, Maquinaria, Muebles y Enseres, Equipos de Oficina, Vehículos, etc.	2'287.818,71	836.978,61	-	1'450.840,10
<u>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</u>				
Disminución en Inversiones L/Plazo	0,00	212.000,00	+	212.000,00
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			-	1'238.840,10
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>				
<u>PATRIMONIO</u>				
Aumento en Capital Social	200.000,00	60.000,00	+	140.000,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>				
Aumento en Aportes y Reservas: Reserva Legal, Facultativa y Aporte Futura Capitalización	389.514,46	255.609,91	+	113.904,55
EFECTIVO GENERADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			+	253.287,55
DISMINUCIÓN del Efectivo en el Periodo			-	34.287,55
<u>EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS</u>				
Saldo de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2013			+	51.073,23
Saldo Final de Caja-Bancos al 31 de Dicbre./2014			+	16.785,68

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

INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.
INCOMODASA

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 2.001 ante el Notario Público Noveno del Cantón Cuenca Dr. Eduardo 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 2.001.
- 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.
- CAPITAL SOCIAL: El 20 de Junio del 2001 se constituye la Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A. con un capital suscrito de OCHOCIENTOS 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 ADEUDADO</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 NUEVE 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>NUEVO CAPITAL</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1.- ACOSTA HERRERA ANTONELLA	Ecuador	\$ 10,00	\$ 740,00	\$ 750,00	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	\$ 57.220,00	\$ 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 Sacoto, comparece la señora Mónica 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 sería 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. 745 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:

<u>NOMBRE DE LOS ACCIONISTAS</u>	<u>NACIONALIDAD</u>	<u>CAPITAL ACTUAL</u>	<u>AUMENTO DE CAPITAL</u>	<u>NOUEVO CAPITAL SUSCRITO Y PAGADO</u>	<u>PORCENTAJE</u>
1.- ACOSTA HERRERA ANTONELLA	ECUADOR	\$ 750,00	\$ 1.750,00	\$ 2.500,00	1,25%
2.- ACOSTA HERRERA DIEGO MARCELO	ECUADOR	\$ 750,00	\$ 1.750,00	\$ 2.500,00	1,25%
3.- HERRERA FLORES MÓNICA DEL CARMEN	ECUADOR	\$ 58.500,00	\$ 136.500,00	\$ 195.000,00	97,50%
TOTALES		\$ 60.000,00	\$ 140.000,00	\$ 200.000,00	100%

FUENTE: Archivo de la Compañía.

INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A.
INCOMODASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL PERIODO DEL 1º DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.014

NOTA Nº 1 OBJETIVO DE LA COMPAÑÍA

La Compañía INMOBILIARIA Y COMERCIAL MODASA S. A., se constituye el 20 de Junio del 2.001, cuyo objeto principal es el detallado en la hoja No. 7 del presente informe dentro del rubro FINALIDADES.

NOTA Nº 2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidos 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 Nº 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 arcos de Caja, como las conciliaciones bancarias. Los saldos al 31 de Diciembre del 2.014 son:

		<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.014</u>
CAJA	\$	530,00
BANCOS	\$	16.255,68
SUMAN	\$	16.785,68

3.3.- CAJA

La cuenta de Caja registra los siguientes fondos:

Caja Chica Matriz	\$	500,00
-------------------	----	--------

Caja Chica Mall del Río	\$	30,00
Caja Chica Mall	\$	0,00
SUMAN	\$	530,00

3.4.- BANCOS

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

Banco Bolivariano 40050	\$	17,56
Banco Pichincha 3098170404	\$	0,00
Banco Pichincha Quito 33362174	\$	1.888,43
Banco GYE 2321222-6	\$	82,61
Banco Produbanco 0207400631	\$	11.703,02
Banco del Austro 298002	\$	0,00
Banco del Austro ALMACEN 31522-5	\$	655,01
Banco Pacifico 512031-4	\$	0,00
Tarjetas de Crédito por Confirmar	\$	1.909,05
SUMAN	\$	16.255,68

NOTA N° 4 INVERSIONES

Dentro de este rubro se encuentra la siguiente cuenta:

	SALDO AL 31 DE DIC./2.014
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES	\$ 0,00

NOTA N° 5 ACTIVOS FINANCIEROS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	SALDO AL 31 DE DIC./2.014
CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	\$ 182.165,75
DEUDAS EJECUTIVOS Y EMPLEADOS	\$ 4.833,44
VARIOS DEUDORES	\$ 638.259,53
	\$ 825.258,72

Este grupo de cuentas representan 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 presentan 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 su respectivo anexo de ½ página:	\$	189.219,48
Cientes Relacionados (Sra. Mónica Herrera Flores)	\$	0,00
(-) Provisión Cuentas Incobrables	\$	- 7.053,73
SUMAN	\$	182.165,75

5.2.- DEUDAS EJECUTIVOS Y EMPLEADOS

Esta cuenta registra los siguientes valores:

a) ANTICIPOS A EMPLEADOS

Acosta Magdalena	\$ 2.000,00	
Aguirre Zárate Francisco	\$ 230,00	
Valverde Quito Max	\$ 99,09	
Orellana Rosa	\$ 214,00	
Picón Guatán Piedad	\$ 18,90	
Pintado Rosa	\$ 94,70	\$ 2.656,69

b) CUENTAS POR LIQUIDAR EMPLEADOS

Andrade Palacio Mac	\$ 1.400,00	
Castillo Diana	\$ 350,00	
Acosta Magdalena	\$ 55,73	
Alvarez Idrovo Alicia	\$ 371,02	\$ 2.176,75
TOTAL	\$	4.833,44

5.3.- VARIOS DEUDORES

Esta cuenta registra el siguiente valor:

AUSTROCORP S. A.	\$	638.259,53
------------------	----	------------

NOTA N° 6 INVENTARIOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.014</u>
INVENTARIO DE MATERIA PRIMA Y MATERIALS	\$ 371.322,64
INVENTARIO PRODUCTO EN PROCESO	\$ 0,00
INVENTARIO PRODUCTO TERMINADO	\$ 347.784,59
INVENTARIO DE MERCADERÍA HERRERA BY	\$ 173.398,29
IMPORTACIONES EN TRÁNSITO	\$ 0,00
OTROS INVENTARIOS	\$ 0,00
SUMAN	\$ 892.505,52

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:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.014</u>
IMPUESTOS ANTICIPADOS	\$ 90.692,78

Esta cuenta registra los siguientes valores:

IVA Proveedores	\$ 15.230,76
Ret. IVA Clientes	\$ 75.462,02
SUMAN	\$ 90.692,78

NOTA N° 8 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.014</u>
ANTICIPO A PROVEEDORES (Anexo 2 páginas)	\$ 561.756,63
SEGUROS ANTICIPADOS	\$ 0,00
SUMAN	\$ 561.756,63

La cuenta Anticipo a Proveedores registra los siguientes valores:

Cristian Muñoz	\$	1.836,60
DHL Express	\$	231,95
Fernando Fajardo	\$	565,90
INCAJINES	\$	439,78
INDUPROTEX CÍA. LTDA.	\$	4.500,00
Merchán Fausto	\$	650,00
TRANSOCEAN LOGISTIC	\$	682,04
CONSORCIO VILLACRES	\$	3.667,03
Gallegos Carlos	\$	2.300,00
Pesántez Manzano G.	\$	1.300,00
AUSTROCORP. S.A .	\$	545.583,33
	\$	561.756,63

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:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.014</u>		
	<u>COSTO DE</u>	<u>DEPREC.</u>	<u>VALOR</u>
	<u>ADQUIS.</u>	<u>ACUM.</u>	<u>EN LIBROS</u>
TERRENOS	\$ 471.290,87	\$ - 0,00	\$ 471.290,87
EDIFICIO	\$ 1'118.817,01	\$ - 0,00	\$ 1'118.817,01
INSTALACIONES	\$ 25.985,86	\$ - 9.378,05	\$ 16.607,81
MAQUINARIA	\$ 287.144,40	\$ - 141.498,35	\$ 145.646,05
MUEBLES Y ENSERES	\$ 138.507,33	\$ - 81.387,21	\$ 57.120,12
EQUIPO DE OFICINA	\$ 9.218,47	\$ - 7.519,21	\$ 1.699,26
EQUIPO DE EXHIBICIÓN	\$ 65.197,24	\$ - 43.216,68	\$ 21.980,56
EQUIPO DE COMPUTACIÓN	\$ 25.704,23	\$ - 19.913,73	\$ 5.790,50
VEHÍCULOS	\$ 143.082,42	\$ - 97.555,28	\$ 45.527,14
REPUESTOS Y ACCESORIOS	\$ 2.870,88	\$ - 2.585,01	\$ 285,87
SUMAN	\$ 2'287.818,71	\$ - 403.053,52	\$ 1'884.765,19

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:

	SALDO AL 31 DE DIC./2.014
INVERSIONES A LARGO PLAZO	
Esta cuenta registra la inversión en CONEX S. A.	\$ 0,00

NOTA Nº 10 PASIVO

10.1.- PASIVO CORRIENTE

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	SALDO AL 31 DE DIC./2.014
PROVEEDORES	\$ 489.268,64
CUENTAS POR PAGAR	\$ 0,00
ANTICIPOS DE CLIENTES	\$ 31.366,03
IMPUESTOS POR PAGAR	\$ 9.334,00
OBLIGACIONES FINANCIERAS	\$ 307.972,27
PRÉSTAMOS DE TERCEROS	\$ 0,00
OBLIGACIONES PATRONALES	\$ 20.127,03
OBLIGACIONES CON EL IESS	\$ 8.750,49
PROVISIONES SOCIALES	\$ 31.974,60
OTRAS PROVISIONES	\$ 0,00
SUMAN	\$ 898.793,06

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:

Proveedores Nacionales (Anexo 8 páginas)	\$ 489.268,64
<u>Proveedores Extranjeros</u>	\$ 0,00
SUMAN	\$ 489.268,64

10.3.- CUENTAS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes valores por Pagar a:\$ 0,00

10.4.- OBLIGACIONES PATRONALES

Esta cuenta registra lo siguiente:

Sueldos y Remuneraciones	\$	20.127,03
Liquidación por Pagar	\$	0,00
SUMAN	\$	20.127,03

10.5.- ANTICIPO DE CLIENTES

Esta cuenta registra los siguientes anticipos de clientes:

Varios Clientes (Anexo ½ Página)	\$	31.366,03
----------------------------------	----	-----------

10.6.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones por pagar:

Aportes al IESS	\$	8.243,27
Fondos de Reserva	\$	507,22
SUMAN	\$	8.750,49

10.7.- IMPUESTOS POR PAGAR

Esta cuenta registra los siguientes impuestos retenidos por pagar:

Ret. Fuente Implo. Renta	\$	2.609,30
Ret. Fuente IVA	\$	2.871,37
Impuesto a la Renta	\$	3.853,33
SUMAN	\$	9.334,00

10.8.- OBLIGACIONES FINANCIERAS

Esta cuenta registra las siguientes obligaciones:

a) <u>PRÉSTAMOS BANCARIOS</u>			
Banco Bolivariano	\$ 144.542,49		
Banco de Guayaquil	\$ 102.690,01	\$	247.232,50
b) <u>SOBREGIROS</u>			
Banco Pichincha	\$ 60.285,05		
Banco de Guayaquil	\$ 454,72	\$	60.739,77
c) <u>TARJETAS DE CRÉDITO</u>			
DINNES		\$	0,00
	SUMAN	\$	307.972,27

10.9.- PROVISIÓN BENEFICIOS SOCIALES

Esta cuenta registra la provisión de los siguientes beneficios sociales:

Décimo Tercer Sueldo	\$	2.190,95
Décimo Cuarto Sueldo	\$	6.218,22
Participación de Trabajadores	\$	23.565,43
	SUMAN	\$ 31.974,60

10.10.- OTRAS PROVISIONES

Esta cuenta registra la siguiente provisión:

Costo Adicional Mercadería	\$	0,00
----------------------------	----	------

10.11.- PRÉSTAMOS DE TERCEROS

Esta cuenta registra los siguientes valores:	\$	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./2014</u>
PRÉSTAMOS BANCARIOS	\$ 2'720.487,61
PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL	\$ 31.901,00
PROVISIÓN DESAHUCIO	\$ 8.137,00
SUMAN	<u>\$ 2'760.525,61</u>

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 Austro	\$ 2'000.000,00
Banco de Guayaquil	\$ 563.917,05
Banco Bolivariano	\$ 156.570,56
SUMAN	<u>\$ 2'720.487,61</u>

11.3.- PROVISIÓN JUBILACIÓN PATRONAL

Esta cuenta registra la provisión para Jubilación Patronal de Empleados y

Trabajadores según cálculos actuariales realizados: \$ 31.901,00

11.4.- PROVISIÓN DESAHUCIO

Esta cuenta registra la provisión para Desahucio de empleados y Trabajadores \$ 8.137,00

NOTA N° 12 PATRIMONIO

Dentro de este rubro se encuentran las siguientes cuentas:

	<u>SALDO AL 31 DE DIC./2.014</u>
CAPITAL SOCIAL	\$ 200.000,00
<u>APORTES Y RESERVAS</u>	
Reserva Legal	\$ 51.910,78
Reserva Facultativa	\$ 265.988,68
Aporte Futuras Capitalizaciones	\$ 51.615,00
<u>RESULTADOS</u>	
RESULTADOS ACUMULADOS (Provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF)	\$ - 50.694,65
Utilidad de Ejercicios Anteriores	\$ 0,00
Utilidad del Ejercicio a disposición	\$ 93.626,04
SUMAN	\$ 612.445,85

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

La Utilidad del ejercicio por USD \$ 157.102,88 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° 13 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 2.014	Dic. 31 2.013
<u>ACTIVO CORRIENTE</u> –	$2'386.999,33 = 2,66$	$927.493,56 = 0,98$
<u>PASIVO CORRIENTE</u>	898.793,06	948.969,04

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 \$ 2.66 para cubrirlas.

13.2.- INDICE DE LIQUIDEZ INMEDIATA O PRUEBA ACIDA

	Dic. 31 2.014	Dic. 31 2.013
$\frac{\text{ACTIVO CORRIENTE} - \text{INVENTARIOS}}{\text{PASIVO CORRIENTE}} = \frac{2'386.999,33 - 892.505,52}{898.793,06} = 1.66$		$\frac{927.493,56 - 543.667,29}{948.969,04} = 0.40$

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 \$ 1.66 para cubrirlas.

13.3.- INDICE DE GARANTÍA

	Dic. 31 2.014	Dic. 31 2.013
$\frac{\text{TOTAL DEL ACTIVO}}{\text{TOTAL DEL PASIVO}} = \frac{4'271.764,52}{3'659.318,67} = 1.17$		$\frac{1'623.377,82}{1'114.960,90} = 1.45$

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 19.31% con relación al 31 de Diciembre del 2013, según este análisis demuestra que no está dentro del coeficiente aceptable.

13.4.- INDICE DE ENDEUDAMIENTO

	Dic. 31 2.014	Dic. 31 2.013
PASIVO CORTO PLAZO + PASIVO LARGO PLAZO	$\frac{898.793,06 + 2.760.525,61}{612.445,85} = 5.97$	$\frac{948.969,04 + 165.991,86}{508.416,92} = 2.19$
PATRIMONIO		

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 2.014	Dic. 31 2.013
UTILIDAD DEL EJERCICIO = CAPITAL SOCIAL	$\frac{157.102,88 \times 100}{200.000,00} = 78.55\%$	$\frac{358.714,64 \times 100}{60.000,00} = 597.85\%$

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

El rendimiento del Capital en promedio del 78.55% 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 2.014 es alrededor del 10 al 16%, se puede considerar como una rentabilidad aceptable sobre el Capital Social mencionado.

NOTA N° 14 CONCLUSIONES

- 14.1.- Del examen de Auditoría realizado se desprende del buen manejo de los mecanismos Administrativos y Contables, el sistema funciona de acuerdo a los objetivos y metas trazados por la Compañía.

- 14.2.- Los Estados Comparativos demuestran los cambios que han sufrido las diferentes cuentas, permitiendo a la gerencia analizar y hacer un seguimiento del comportamiento de cada una de ellas.
- 14.3.- Con el propósito de verificar la consistencia del control interno, se aplicó cuestionarios de control, en la medida que se consideró necesario para establecer las bases de confiabilidad de los registros, comprobando que es el adecuado lo ejercido por la Compañía.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX