INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Socios de
INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado el estado de situación financiera de ***INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA. LTDA.,*** *al 31 de diciembre del 2013 y los correspondientes estados de resultados integral, de evolución del patrimonio de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.*

Responsabilidad de la administración de la compañía por los estados financieros

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera – NIIF PYMES. Esta responsabilidad incluye: El diseño, la implementación, y el mantenimiento de los controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos carezcan de errores importantes causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y la elaboración de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos en basados a nuestra auditoria. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría, las cuales requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría incluye el examen basándose en pruebas, que soporten las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también, la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones importantes hechas por la administración, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de la auditoría que hemos obtenido nos provee una base razonable para nuestra opinión.

Opinión

En nuestra opinión, estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes la situación financiera de la compañía ***INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA. LTDA.,*** *al 31 de diciembre del 2013, el resultado integral de sus operaciones, la evolución del patrimonio de los socios y el flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas internacionales de información financiera – NIIF PYMES.*

JOSÉ UGARTE A.
SC-RNAE 055
RNC No. 3742

Guayaquil, julio 28 del 2014.

INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
En dólares americanos

	Notas		2013
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	$	14,395.52
Cuentas por cobrar	4		206,585.26
Inventarios	5		758,864.32
Pagos anticipados	6		512.43
TOTAL ACTIVOS CORRIENTE			**980,357.53**
PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS DEPRECIABLES			
Edificios			55,229.37
Muebles y enseres			6,738.92
Maquinarias y equipos			290.18
Equipos de computación			606.25
Vehiculos			7,000.00
Propiedades de inversión			1,200.00
TOTAL COSTO	7		**71,064.72**
Menos depreciación acumulada			-6,554.72
TOTAL COSTO DE PROPIEDADES MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETOS			**64,510.00**
TOTAL ACTIVOS		$	**1,044,867.53**

Arq. Ramiro Antonio Vasquez Toledo
Representante Legal

CPA. Maria Eugenia Idrovo Cuenca
Contador General

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
En dólares americanos

PASIVOS Y PATRIMONIO **PASIVOS CORRIENTE**	**Notas**	**2013**
Cuentas por pagar	8	646,472.57
Pasivos acumulados	9	5,994.57
Impuestos por pagar	10	4,490.23
TOTAL PASIVOS CORRIENTE		**656,957.37**
Pasivos a largo plazo	11	240,565.52
TOTAL PASIVOS		**897,522.89**
PATRIMONIO		
Capital social	12	2,000.00
Aporte para futuro aumento de capital		165,000.00
Resultado acumulados	13	-19,655.36
Total patrimonio de socios		**147,344.64**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**$ 1,044,867.53**

Arq. Ramiro Antonio Vasquez Toledo
Representante Legal

CPA. Maria Eugenia Idrovo Cuenca
Contador General

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
En dólares americanos

PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTE	**Notas**	**2013**
Cuentas por pagar	8	646,472.57
Pasivos acumulados	9	5,994.57
Impuestos por pagar	10	4,490.23
TOTAL PASIVOS CORRIENTE		**656,957.37**
Pasivos a largo plazo	11	240,565.52
TOTAL PASIVOS		**897,522.89**
PATRIMONIO		
Capital social	12	2,000.00
Aporte para futuro aumento de capital		165,000.00
Resultado acumulados	13	-19,655.36
Total patrimonio de socios		**147,344.64**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**$ 1,044,867.53**

Arq. Ramiro Antonio Vasquez Toledo
Representante Legal

CPA. Maria Eugenia Idrovo Cuenca
Contador General

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
En dólares americanos

	Notas		2013
Ventas netas	14	$	390,213.60
Costo de Ventas			-218,645.09
Utilidad bruta en ventas			**171,568.51**
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de administración			-23,465.97
Gastos generales			-100,771.28
Gastos financieros			-13,645.81
UTILIDAD EN OPERACIÓN			**33,685.45**
OTROS INGRESOS			
Otros			0.03
RESULTADO ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA			**33,685.48**
Participación de trabajadores			-5,052.82
RESULTADO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA			**28,632.66**
Impuesto a la renta	15		-4,373.77
RESULTADO DEL EJERCICIO			**24,258.89**

Arq. Ramiro Antonio Vasquez Toledo
Representante Legal

CPA. Maria Eugenia Idrovo
Contador General

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA.LTDA.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
En dólares americanos

AÑO 2013

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO EJERCICIO	TOTAL
Saldo inicial al 01/01/2013	*2,000.00*	*165,000.00*	-	*-43,914.25*	*123,085.75*
Transferencia resultados acumulados	-	-	*-43,914.25*	*43,914.25*	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	*24,258.89*	***24,258.89***
TOTAL	***2,000.00***	***165,000.00***	***-43,914.25***	***24,258.89***	***147,344.64***

Arq. Ramiro Antonio Vásquez Toledo
Representante Legal

CPA. María Eugenia Idrovo Cuenca
Contador General

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA.LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
En dólares americanos

	2013
EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Resultado del ejercicio	24,258.89
Ajuste para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente en actividades de operación	
Depreciaciones	6,554.72
Cambios en activos y pasivos de operación :	
Disminución de cuentas por cobrar	-8,955.06
Aumento de Inventario	25,421.26
Aumento en pagos anticipados	47,356.08
Disminución en cuentas por pagar	-90,298.17
Aumento en pasivos acumulados	5,887.07
Aumento en impuestos por pagar	2,690.61
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**12,915.40**
EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Adiciones en propiedades, maquinarias y equipos	-61,898.47
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**-61,898.47**
EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Aumento en pasivos a largo plazo	57,204.30
EFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**57,204.30**
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE	8,221.23
EFECTIVO EQUIVALENTE AL PRINCIPIO DEL AÑO	6,174.29
EFECTIVO EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO	**14,395.52**

Arq. Ramiro Antonio Vasquez Toledo
Representante Legal

CPA. María Eugenia Idrovo Cuenca
Contador General

Las notas que se acompañan son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA. LTDA., Se constituyó mediante escritura pública la compañía denominada **INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA. LTDA.,** con fecha 13 de mayo del 2011 se inscribe en el registro mercantil del cantón Guayaquil de fojas 43.289 a 43.314, número 8.570.

Su domicilio principal está ubicada en la ciudad de Guayaquil, además tiene oficinas en la provincia de Loja, cantón Loja, parroquia San Sebastián calle Sucre y Célica.

La actividad principal de la compañía es de construcción y mantenimiento de obras civiles, venta de bienes inmuebles en esa ciudad.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de **INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA.LTDA.**, han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de información financiera – NIIF PYMES. La superintendencia de compañías, es la entidad encargada de su control y vigilancia.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con las normas internacionales de información financiera – NIIF PYMES, requiere 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. En opinión de la administración, tales estimaciones estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Bases de presentación de los estados financieros.- Los estados financieros comprenden el estado de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013. El proceso de preparación de los estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de información financiera – NIIF PYMES, requiere que la administración efectué estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan a la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan periódicamente. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en que las estimaciones son revisadas y en cualquier periodo futuro afectado.

El sistema contable actual que posee la compañía cumple con todos los requisitos de la ley de propiedad intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

Efectivo y equivalentes de efectivo.- *La compañía considera todas las inversiones de alta liquidez, con vencimiento de 60 días o menos de la fecha de compra, como equivalentes de efectivo.*

Cuentas por cobrar.- *Las cuentas por cobrar clientes son contabilizadas por el monto facturado.*

Al 31 de diciembre del 2013, no registró la provisión de cuentas incobrables debido que la política incluye identificar permanentemente aquellas cuentas por cobrar de dudoso cobro y penalizarlas una vez se identifiquen que existen indicios de incobrabilidad.

Las cuentas por cobrar clientes y otros se clasifican en activos corrientes, excepto aquellos vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de emisión del estado de situación financiera.

Inventario.- *Al 31 de diciembre del 2013, los inventarios, están presentados al costo de adquisición, los cuales no exceden su valor neto de realización.*

Gastos pagados por anticipados.- *Los gastos pagados por anticipados son cargados a resultados del ejercicio en función del método del devengado.*

Propiedades, maquinarias y equipos.- *Los costos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función a los años de vida útil* ***(Ver Nota 7)****.*

El costo de las propiedades, maquinarias y equipos, comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la administración.

Los desembolsos por gastos de mantenimiento y reparaciones se cargan a resultados del año cuando ocurren y los costos por mejoras o reparaciones que extiendan la vida útil o mejore la capacidad de los activos, son capitalizados.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de las propiedades, maquinarias y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

Los costos son depreciados sobre la base, de los siguientes porcentajes anuales:

Edificios	*5%*
Muebles y enseres	*10%*
Maquinarias y equipos	*10%*
Equipo de computación	*33%*
Vehículos	*20%*

Determinación de valores razonables.- *Las políticas contables de la compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando es aplicable, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonable en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.*

clientes y otras cuentas por cobrar.- *Estas cuentas se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.*

Propiedades, maquinarias y equipos.- *La compañía ha optado por utilizar el costo como valor razonable. El valor razonable es el precio por el cual los activos podrían intercambiarse a la fecha de los estados financieros entre un comprador y un vendedor dispuestos en una transacción en condiciones de independencia mutua.*

Provisión de beneficios sociales.- *La compañía ha provisionado los beneficios sociales que por Ley les corresponde a los trabajadores, rigiéndose a las disposiciones legales vigentes y establecidas en el código de trabajo.*

Participación de trabajadores.- *La asignación del 15% de la participación de trabajadores para el ejercicio económico del 2013, es obtenida de la utilidad contable del ejercicio.*

Impuestos.- *El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:*

Impuesto Corriente.- *Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos y gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada período.*

Impuesto Diferido.- *Es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes, entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados, para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera que aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha del reporte.*

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,4% de los Activos, 0,2% del patrimonio, 0,4% de los ingresos gravables, 0,2% de los costos y gastos deducibles. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Ingresos.- *Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.*

Se registran cuando se realicen, independientemente del cobro de las respectivas facturas.

Costos y gastos.- *Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.*

Compensación de saldos y transacciones.- *Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.*

Administración de riesgo financiero.- *Durante el curso normal de sus operaciones, la compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:*

a) Riesgo de crédito
b) Riesgo de liquidez
c) Riesgo de mercado
d) Riesgo operacional

Ambiente de administración de riesgos.- *La administración es responsable por establecer y monitorear el ambiente de administración de riesgos, así como también, es responsable del desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos de la compañía.*

Las políticas de administración de riesgos de la compañía son establecidas con la finalidad de identificar y analizar aquellos riesgos que pudiera enfrentar la compañía, determinar límites de afectación tolerables y definir los controles de riesgos adecuados; así como también para monitorear los riesgos y el cumplimiento de dichos límites. La administración es responsable también de revisar periódicamente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercador y en sus actividades. La compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entienden sus funciones y obligaciones.

La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgos y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la compañía.

Riesgo de crédito.- *Es el riesgo de la pérdida financiera que podría enfrentar la compañía si un grupo importante de clientes o las contrapartes en un instrumento financiero no cumplen con las obligaciones pactadas, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y los instrumentos de inversión de la compañía.*

Al monitorear el riesgo de crédito de los clientes, estos se agrupan según sus características de crédito, incluyendo si corresponden a un individuo o a una entidad legal, si son mayoristas o minoristas, su ubicación geográfica, industrial, perfil de antigüedad, vencimiento y existencia de dificultades financieras previas. Los clientes que se clasifican como "de alto riesgo" son monitoreados por la administración, y las ventas futuras a esos clientes, se realizan con pagos adecuadamente garantizados.

Riesgo de liquidez.- *Se refiere al riesgo de que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, los cuales son líquidos mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la gerencia para administrar la liquidez es la obtención y disgregación de los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando venzan, ya sea bajo condiciones normales como en caso de demandas judiciales o de negociación necesaria, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.*

La administración dispone de información que le permite monitorear los requerimientos de flujos de efectivo; normalmente la compañía tiene como objetivo contar con los recursos necesarios para solventar los gastos operacionales esperados durante un período de un mes, incluyendo el pago de obligaciones financieras cuando venzan; esto excluye el posible impacto de circunstancias extremas que no pueden predecirse razonablemente.

Riesgo de mercado.- *La exposición de la compañía al riesgo de mercado se presenta por los cambios en los precios de mercado de la competencia ya sea por productos importados por producción nacional. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimar la rentabilidad o mantenerla en rangos apropiados a sus operaciones.*

Riesgo operacional.- *Es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los proceso de industrialización y comercialización, el personal, la infraestructura de la compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento corporativo. Los riesgos operacionales surgen de todas las operaciones de la compañía. El objetivo de la compañía es administrar el riesgo operacional de forma tal que logre equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, así como limitar los procedimientos de control que puedan restringir la iniciativa y la creatividad.*

La administración tiene la responsabilidad básica de desarrollar e implementar los controles direccionados a evaluar y monitorear el riesgo operacional, esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas y procedimientos establecidos por la compañía para la administración del riesgo operacional en las siguientes áreas:

- *Adecuada segregación de funciones.*
- *Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.*
- *Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales aplicables.*
- *Documentación suficiente de controles y procedimientos.*
- *Requerimientos de evolución periódica del riesgo operacional identificado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar tales riesgos.*
- *Desarrollo de planes de contingencia.*

- *Capacitación y desarrollo profesional.*
- *Normas éticas y de negocios.*
- *Mitigaciones de riesgos, incluyendo seguros cuando son considerados efectivos.*

El cumplimiento de la normas de la compañía está respaldado por un programa de revisiones periódicas efectuadas por auditoría interna y externa. Los resultados de las revisiones de auditoría interna se discuten con la administración de cada división con la que se relacionan.

***Administración de Capital.**- La política de la compañía es mantener un adecuado nivel de capital que le permita mantener la confianza de los inversionistas, los acreedores y el mercado, y sustentar el desarrollo futuro del negocio en Ecuador. La compañía no está sujeta a requerimientos externos de capital. La junta de socios establece las necesidades adicionales de inversiones de capital y en función de ello determina el nivel de utilidades que se reinvierte y el nivel de dividendos que se paga a los socios.*

Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera – NIIF- PYMES.-

Mediante resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la superintendencia de compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las normas internacionales de información financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia.

*De acuerdo con este cronograma, hasta el 31 de diciembre del 2011, **INMOBILIARIAN ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA. LTDA.,** preparó sus estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la compañía son preparados de acuerdo a normas internacionales de información financiera – NIIF PYMES. La compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2011.*

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

- *Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.*
- *La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.*
- *Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.*

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013, esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2013 (en U. S. dolares)
Caja	*7.28*
Bancos	*14,388.24*
TOTAL	**14,395.52**

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2013, esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2013 (en U. S. dolares)
Clientes	*113.651,49* **(1)**
Anticipo a proveedores	*92.933,77*
TOTAL	**206.585,26**

(1) *La compañía no ha realizado la provisión de cuentas incobrables dentro del presente periodo.*

5. INVENTARIO

Al 31 de diciembre del 2013, esta cuenta está constituida por el rubro que se describe a continuación:

	2013 (en U. S. dolares)
Obras en proceso	*758.864,32*
TOTAL	**758.864,32**

6. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2013, esta cuenta está constituida por el rubro que se describe a continuación:

	2013 (en U. S. dolares)
Retención en la fuente	*512.43*
TOTAL	**512.43**

7. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS.

Los movimientos y saldos de las propiedades, maquinarias y equipos por el año terminado al 31 de diciembre del 2013 se detallan a continuación:

(Véase la página siguiente)

INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA.LTDA.
MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS, NETOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
En dólares americanos

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 01/01/2013	ADICIONES	SALDO AL 31/12/2013	% DEPRECIACIÓN
DEPRECIABLE				
Edificio	-	55,229.37	55,229.37	5%
Muebles y enseres	360.00	6,378.92	6,738.92	10%
Maquinarias y equipos	-	290.18	290.18	10%
Equipos de computación	606.25	-	606.25	33%
Vehículos	7,000.00	-	7,000.00	20%
Propiedades de inversión	1,200.00	-	1,200.00	
	9,166.25	**61,898.47**	**71,064.72**	
Depreciación acumulada	-	-6,554.72	-6,554.72	
TOTAL	**9,166.25**	**55,343.75**	**64,510.00**	

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2013 (en U. S. dolares)
Anticipo de clientes	590.311,05
Otros	54.000,00
Proveedores	2.161,52
TOTAL	**646.472,57**

9. PASIVOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2013, esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2013 (en U. S. dolares)
Participación trabajadores	5.052,82
Instituto ecuatoriano de seguridad social	941,75
TOTAL	**5.994,57**

10. IMPUESTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013, esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2013 (en U. S. dolares)
Impuesto a la renta	4.373,77
Rentención de iva	58,30
Rentención en la fuente	58,16
TOTAL	**4.490,23**

11. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2013, esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2013 (en U. S. dolares)	
Banco de Loja	*178.645,62*	**(1)**
Socios	*61.919,90*	**(2)**
TOTAL	**240.565,52**	

(1) *Corresponde a la operación de crédito Nº 1010131894 con una tasa de interés del 9,76% con fecha de vencimiento del 27 de abril del 2015.*

(2) *Este pasivo, no tienen fecha de vencimiento, ni generan interés alguno.*

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013, el capital social consiste en 2.000, participaciones iguales, acumulativas e indivisible de un valor nominal de USD $ 1.00 cada una.

13. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2013, esta cuenta está constituida por los rubros que se describen a continuación:

	2013 (en U. S. dolares)
Resultados años anteriores	*-43.914,25*
Utilidad del ejercicio	*24.258,89*
TOTAL	**-19.655,36**

14. VENTAS

Al 31 de diciembre del 2013, esta cuenta está constituida por el rubro que se describe a continuación:

	2013 (en U. S. dolares)
Ventas edificio	*390.213,60*
TOTAL	**390.213,60**

15. IMPUESTO A LA RENTA

Aspectos tributarios del código orgánico de la producción.- *Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgo en el suplemento del registro oficial No. 351 el código orgánico de la producción, comercio e inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:*

i. *La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del 2013.*

ii. *La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de*
iii. *impuesto a la renta en pagos al exterior conforme a la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.*

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado del año 2009 al 2011 están abiertas para la revisión de las autoridades tributarias, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.

Aspectos tributarios de la ley de fomento ambiental y optimización de los ingresos del estado.- *Con fecha noviembre 24 del 2011, se promulgó en el suplemento del registro oficial No. 583 la ley de fomento ambiental y optimización de los ingresos del estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:*

- *Los gastos relacionados con vehículos cuyo avalúo supera US$35.000,00 en la base de datos del SRI, serán no deducibles en la parte que supere el referido valor.*

- *La tarifa del impuesto a la salida de divisas-ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el comité de política tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden valerse como crédito tributario de impuestos a la renta.*

- *Se establece el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, que se grava en función del cilindraje y del tiempo de antigüedad de los vehículos.*

16. PROPIEDAD INTELECTUAL

La compañía ha cumplido con la ley de propiedad intelectual y de derechos de autor.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha del informe del auditor independiente no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.