

**INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA. LTDA.**

---

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LOS  
ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

## I. INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

<b>RAZÓN SOCIAL</b>	Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda.
<b>RUC</b>	0992713321001
<b>PERIODO AUDITADO</b>	1 de Enero al 31 de Diciembre del 2017
<b>AUDITOR</b>	Dra. Vanessa Rodríguez Torres

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Socios  
INMOBILIARIA ALDEAN VASQUEZ LUDEÑA CIA. LTDA.**

### **1. OPINIÓN**

Hemos auditado los Estados Financieros de Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

### **2. FUNDAMENTO DE LA OPINIÓN**

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda. de conformidad con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones contables del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### **3. ASUNTOS CLAVE DE AUDITORÍA**

Asuntos Clave de Auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los Estados Financieros consolidados del período actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de nuestra auditoría consolidados como un todo, y en la formación de nuestra opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

Hemos determinado que no existen cuestiones de auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

### **4. RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COMPAÑÍA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y, del

control interno que la administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados y aplicando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la administración de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.

## **5. RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración de las bases contables de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.
- Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo de Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda., en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de

la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría, si las hubiere.

#### 6. INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

Nuestros informes sobre: Deficiencias en el Control Interno y el Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.

  
Dra. Vanessa Rodríguez Torres  
AUDITORA EXTERNA  
RNAE – No. 910

**Dra. Vanessa Rodríguez T.**  
**AUDITORA EXTERNA**  
**RNAE 910**

Loja, 6 de julio del 2018

**DIRECCIÓN:** Av. 8 de Diciembre y Tribuno, Urbanización La Gran Manzana  
**TELÉFONO:** 072541436 – 0988841354

## II. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

**INMOBILIARIA ALDEAN VÁSQUEZ LUDEÑA CIA LTDA.****SUCRE 16-53 Y CELICA**

RUC: 0992713321001

Al 31 de Diciembre del 2017

CUENTA	NOTAS	2017
<b>ACTIVOS</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	<u>4</u>	3.072,78
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	<u>5</u>	12.191,11
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	<u>6</u>	40.589,14
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		4.002,89
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		
CONSTRUCCIONES EN CURSO	<u>7</u>	704.733,94
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO		<u>71.548,50</u>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>836.138,36</b>
<b>PASIVO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	<u>9</u>	55.429,63
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	<u>10</u>	4.303,04
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	<u>8</u>	80.437,39
ANTICIPOS DE CLIENTES	<u>11</u>	367.290,77
OTROS PASIVOS CORRIENTES		98.072,38
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS NO COR.	<u>12</u>	65.946,60
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>671.479,81</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		
<b>CAPITAL</b>		
CAPITAL	<u>15</u>	2.000,00
RESERVA LEGAL		1.406,88
APORTES DE SOCIOS PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES		165.000,00
RESULTADOS ACUMULADOS		
(-) PERDIDAS ACUMULADAS		-20.033,02
GANANCIAS ACUMULADAS		15.058,91
RESULTADO DEL EJERCICIO		1.225,78
<b>TOTAL CAPITAL</b>		<b>164.658,55</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>		<b>836.138,36</b>



Ing. Ramiro Antonio Vasquez Toledo  
**GERENTE GENERAL**



Ing. Vanessa Carolina Cabrera Tinoco  
**CONTADORA**

**INMOBILIARIA ALDEAN VÁSQUEZ LUDEÑA CIA LTDA.**  
**SUCRE 16-53 Y CELICA**  
 RUC: 0992713321001  
 Al 31 de Diciembre del 2017

CUENTA	NOTAS	2017
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
VENTAS		42.792,55
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	<u>16</u>	207,68
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>43.000,23</b>
<b>COSTOS</b>		
COSTOS DE VENTA		31.008,00
<b>TOTAL COSTOS</b>		<b>31.008,00</b>
<b>GASTOS</b>		
GASTOS DE VENTA	<u>18</u>	6.863,21
GASTOS ADMINISTRATIVOS		2.188,46
GASTOS FINANCIEROS		400,32
GASTOS NO DEDUCIBLES		505,00
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>9.956,99</b>
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS</b>		<b>40.964,99</b>
<b>PERDIDA / GANANCIA DEL EJERCICIO</b>		<b>2.035,24</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Ramiro Antonio Vasquez Toledo  
**GERENTE GENERAL**

  
 \_\_\_\_\_  
 Ing. Vanessa Carolina Cabrera Tinoco  
**CONTADORA**

**INMOBILIARIA ALDEAN VÁSQUEZ LUDEÑA CIA LTDA.**

**SUCRE 16-53 Y CELICA**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

RUC: 0992713321001

Al 31 de Diciembre del 2017

	2017 (USD Dólares)
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>	<b>-75.160,85</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>9.991,85</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>66.742,40</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	34.770,41
Otros Cobros por actividades de operación	31.971,99
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>-53.878,36</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-51.589,34
Pagos a y por cuenta de los empleados	-2.289,02
Intereses pagados	-400,32
Impuestos a las ganancias pagados	-2.471,87
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>-</b>
Inversión	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>-85.152,70</b>
Pago de préstamo	-8.549,81
Otras entradas (salidas) de efectivo	-76.602,89
<b>VARIACIÓN SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO</b>	<b>-</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>-75.160,85</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>78.233,64</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>3.072,79</b>

  
Ing. Ramiro Antonio Vásquez Toledo  
**GERENTE GENERAL**

  
Ing. Vanessa Carolina Cabrera Tinoco  
**CONTADORA**

**INMOBILIARIA ALDEAN VÁSQUEZ LUDEÑA CIA LTDA.**

SUCRE 16-53 Y CELICA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

RUC: 0992713321001

Al 31 de Diciembre del 2017

	CAPITAL SOCIAL	APORTE SOCIOS FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PERDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
<b>SALDO AL FINAL DEL PERIODO</b>	2.000,00	165.000,00	1.406,88	-	15.058,91	-20.033,02	-	1.225,78	164.658,55
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016</b>	2.000,00	165.000,00	1.405,88	-	-15.058,91	-20.033,02	-	10.499,27	163.432,77
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	-	-	-	-	10.499,27	-	-	-9.273,49	1.225,78
Transferencia de resultados a otras cuentas	-	-	-	-	10.499,27	-	-	-10.499,27	-
Dividendos	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Otros cambios	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	2.035,24	2.035,24
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-504,17	-504,17
Resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	-305,29	-305,29

  
 Ing. Ramiro Antonio Vasquez Toledo  
**GERENTE GENERAL**

  
 Ing. Vanessa Catalina Cabrera Tinoco  
**CONTADORA**

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2017**  
**Inmobiliaria Aldeán Vásquez Ludeña Cía. Ltda.**

**Estado de Situación Financiera**

**Activo Corriente**

- **Caja y Banco.** - En esta cuenta se incluye los saldos que tiene la inmobiliaria en sus cuentas corrientes, fondos de caja chica, así como los de caja general que representan: las transferencias y pagos a proveedores que se rigen por el principio de caja. Con un valor de \$3.072,78

- **Cuentas por Cobrar.** - Las cuentas por cobrar son igual que cualquier activo y los recursos económicos propiedad de la empresa que le genera un beneficio en el futuro; forma parte del activo corriente, cuya percepción se prevé para un tiempo máximo de doce meses. Están constituidas por créditos a favor de la entidad y originados por operaciones normales como por ejemplo: los préstamos a empleados, sumas pagadas de más, transferencias establecidas por Ley, cuentas por cobrar a entidades relacionadas. Como medida de Control Financiero Contable, se recomienda conciliar las cuentas por cobrar a entes relacionados, con los saldos contables de la empresa relacionada, e investigar todas las diferencias observadas. Tiene un valor de \$12.191,11

- **Inventarios.** - Son los bienes que se tienen para el uso en el accionar ordinario de la empresa, o para ser utilizados en la producción de bienes o servicios para su posterior comercialización. Las Existencias (Inventarios) comprenden: los materiales, mano de obra, accesorios para ser empleados en la operación normal de la empresa. La base de toda empresa inmobiliaria son los servicios, de aquí la importancia del manejo del inventario por parte de esta. Este manejo contable permitirá a la Institución mantener el control oportuno, así como también tener al final del período contable un estado confiable de la situación económica. El valor asciende a \$704.733,94

- **Maquinaria, Equipo y Mobiliario.** - Contempla las erogaciones por concepto de adquisición de maquinaria, equipo y mobiliario tanto nuevo como existente que permite la ejecución de las actividades propias de la empresa. Su valor es de \$95.021,04

- **Depreciación Acumulada Maquinaria, Equipo y Mobiliario.** - Son los movimientos de las Depreciaciones Acumuladas por la pérdida de capacidad operacional de los bienes por el uso y por otros factores naturales, teniendo en cuenta su vida útil estimada. El valor es \$23.472,54.

**Pasivo y Patrimonio**

**Pasivo Corriente**

- **Cuentas por pagar corto plazo.** - Se deben de revelar aquellas partidas con vencimientos a doce meses siguientes a la fecha de las transacciones. Dinero que debe la empresa de acuerdo con las cuentas o recibos enviados por el acreedor por la compra de activos y servicios. Las cuentas y documentos por pagar representan todos los derechos a reclamar efectivo u otros bienes y servicios, como consecuencia de préstamos y otras operaciones a crédito. El Valor es de \$55.429,63

**Pasivo no Corriente**

- **Cuentas por pagar largo plazo.** - Dinero que debe la empresa de acuerdo a cuentas por la compra de activos y servicios. Su valor asciende a \$65.946,60

- **Provisiones para Beneficio Sociales.** - Estimaciones que se contemplan durante el período, de carácter obligatorio o voluntario con el fin de ser destinadas a atender los distintos regímenes de previsión, desarrollo y asistencia social. Su valor es de \$417,70

- **Ingresos cobrados por anticipado.**- Son aquellos ingresos que a pesar de que se encuentran en las arcas de la empresa, no pueden considerarse de su propiedad, pues no ha realizado la venta del bien o servicio. Su valor es de \$367.290,77

#### **Patrimonio**

- **Capital.** - Esta constituido por los valores aportado por los socios de la empresa, las utilidades acumuladas, aportes para futura capitalización, que por cualquier concepto lo hayan incrementado o disminuido. El valor asciende a \$164.658,55

- **Resultados del periodo.** - Superávit o Déficit producto de la operación durante el periodo actual de la empresa. En contabilidad se cuantifican los resultados a partir de unidades monetarias haciendo la diferencia entre ingresos y gastos dentro de un periodo determinado, obteniendo un superávit o un déficit. Esto también es verificable en el estado patrimonial de un periodo a otro, conocido como estado de cambios en la situación patrimonial desglose de aquellos movimientos contables y naturaleza, que se realizan a la cuenta de ajustes a los resultados en el periodo. El valor es de \$1.225,78



Ing. Vanessa Cabrera T.  
Contadora

### III. NOTAS EXPLICATIVAS Y POLÍTICAS CONTABLES

# **INMOBILIARIA ALDEAN VÁSQUEZ LUDEÑA CÍA. LTDA.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

#### **CONSTITUCIÓN DE LA COMPAÑÍA:**

Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda. fue constituida en la ciudad de Loja, el día 7 de Abril del 2011, ante el Notario Trigésimo del cantón Guayaquil.

La Resolución aprobatoria emitida por la Superintendencia de Compañías es la Nro. SC.IJ.DJC.G.11.0002662, de fecha 29 de Abril del 2011.

#### **OBJETO SOCIAL:**

El objeto social de Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda., es la construcción, remodelación y mantenimiento de toda clase de obras civiles.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Loja, calle Sucre y Celica, Edificio Aval Nro. 221-61.

#### **PLAZO:**

El plazo de duración de la compañía es de CINCUENTA AÑOS, contados a partir de la fecha de inscripción de la escritura constitutiva en el Registro Mercantil, sin embargo, la Junta General de Socios convocada expresamente, podrá disolverla en cualquier tiempo o prorrogar el plazo de duración.

#### **CAPITAL:**

El capital suscrito es de Dos mil dólares de los Estados Unidos de América (\$ 2.000.00), dividido en dos mil participaciones de un valor nominal de un dólar cada una. El capital, a la fecha se encuentra pagado en su totalidad.

#### **SOCIOS Y PARTICIPACIÓN:**

<b>SOCIOS</b>	<b>CAPITAL</b>	<b>PARTICIPACION</b>
ALDEAN ANDRADE MIGUEL ANGEL	500,00	25,00%
LUDEÑA GAONA OSCAR EFREN	500,00	25,00%
VASQUEZ TOLEDO LEONEL MEDARDO	500,00	25,00%
VASQUEZ TOLEDO RAMIRO ANTONIO	500,00	25,00%
<b>TOTAL</b>	<b>2.000,00</b>	<b>100,00%</b>

## 2. **BASE DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los Estados Financieros, se detallan a continuación:

**Declaración de cumplimiento:** los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008.

**Bases de preparación:** los Estados Financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico de adquisición.

**Moneda funcional y de presentación:** según las regulaciones vigentes en el Ecuador, el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD \$). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD \$).

**Estimaciones y juicios contables:** la preparación de los estados financieros de acuerdo a lo que establecen las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, establecen la relación entre los activos, pasivos y patrimonio de la empresa, así como el reconocimiento de ingresos y egresos, determinando si los estados financieros se presentan razonablemente.

Las estimaciones están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

**Periodo de Presentación:** los Estados Financieros deben prepararse anualmente con la información comprendida entre el 1 de enero al 31 de diciembre de cada año. La compañía mantiene el Sistema de Gestión Comercial Sofía v1.0.2180, que genera la información de manera mensual a excepción del Estado de Flujo de Efectivo, Estado de Cambios en el Patrimonio y Notas a los Estados Financieros.

**Empresa en marcha:** los Estados Financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está en funcionamiento y continuara sus actividades de operación dentro del futuro previsible Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda., no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha.

## 3. **PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas para la preparación de los Estados Financieros de la Empresa Inmobiliaria Aldean Vásquez Ludeña Cía. Ltda.

**Efectivo y Equivalentes:** Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se puedan transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor.

**Activos Financieros:** Incluye las cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar empleados y otras cuentas por cobrar. Las cuentas y documentos por cobrar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

**Inventarios:** El inventario de obras, son activos mantenidos para ser vendidos en el curso normal de la operación. El inventario se encuentra valuado al costo de adquisición, el cual no exceden su valor neto de realización.

**Propiedad, Planta y Equipo:** Los activos son valorados al costo histórico menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Los muebles y enseres, equipo de computación, equipo de oficina, y, maquinaria y equipo, se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable, el costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedad, planta y equipo son reconocidos en resultados cuando estos se efectúen.

La depreciación de los elementos de propiedad, planta y equipo se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de la propiedad.

TIPO DE BIEN	AÑOS
Inmuebles (excepto terrenos)	20
Instalaciones, maquinarias, equipos y muebles	10
Vehiculos	5
Equipos de cómputo y software	3

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo del rubro de propiedad, planta y equipo, es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libro del activo y es reconocida en los resultados del año.

**Pasivos Financieros:** Incluye las cuentas por pagar proveedores, obligaciones con el iess, obligaciones con los empleados, y, otras cuentas por pagar, estos pasivos financieros se reconocen al monto de transacción, pues no tuvieron ningún costo adicional que deba amortizarse. La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan.

**Impuesto a la Renta:** Es calculado mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravadas y se carga al resultado del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. La norma tributaria vigente establece una tasa de impuesto del 22%. A partir del año 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo mínimo, este último se convertirá en el impuesto a la renta definitivo.

**Reconocimiento de Ingresos:** Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes, son reconocidos cuando la compañía transfiere de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes y el importe de los ingresos de la operación y los costos puedan valorarse con fiabilidad, y, es probable que la compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

**Costos y Gastos:** Se registra a costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el ejercicio fiscal correspondiente.

#### 4. **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES**

CUENTA	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	3.072,78
1.01.01.01.02	CAJA CHICA SERGIO	200,00
1.01.01.01.03	CAJA GENERAL	157,76
1.01.01.02.01	BANCO DE LOJA CTA. CTE.NO.2901279666	1.794,65
1.01.01.02.07	BANCO PICHINCHA #2100127086	331,66
1.01.01.02.08	CTA. AHORRO PROGRAMADO BCO.PICH#2203038102	538,71
1.01.01.02.09	COOP. DE AHORO Y CREDITO JEP. NO.406075860907	50,00

- **Caja General.** - Corresponde al fondo de caja chica, los mismos que sirven para el pago de gastos menores de la empresa.
- **Bancos.** - Corresponde a los fondos en cuentas de ahorro y corrientes que mantiene la empresa en las diferentes instituciones bancarias, principalmente en: Banco Loja y Banco del Pichincha.

#### 5. **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

CUENTA	OTRAS CUENTAS POR COBRAR	12.191,11
1.01.02.08.01	CUENTAS POR COBRAR VARIAS	12.191,11

- **Cuentas por cobrar clientes.** - los valores registrados corresponden a la facturación por ventas a crédito.

#### 6. **SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

CUENTA	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	40.589,14
1.01.04.04.03.01	ANTICIPO PROVEEDORES	16.511,86
1.01.04.04.03.02	ANTICIPO A HUGO BENÍTEZ	1.472,50
1.01.04.04.03.03	ANTICIPO MANO DE OBRA	19.904,78
1.01.04.04.03.10	ANTICIPO A JOSÉ SALINAS (REY)	400,00
1.01.04.04.03.14	ANTICIPO LOTE J. BELÉN	300,00
1.01.04.04.03.19	ANTICIPO HIDALGO RAMIRO ADOLFO	2.000,00

- **Anticipo Proveedores.** - Se registran los valores entregados por la compra de bienes o servicios, que se encuentran pendientes de facturar a la empresa.

## 7. CONSTRUCCIONES EN CURSO

CUENTA	CONSTRUCCIONES EN CURSO	704.733,94
1.02.01.03.01.	CONSTRUCCION EDIFICIO AVAL UNO	135.812,56
1.02.01.03.02.	CONSTRUCCION EDIFICIO AVAL DOS	114.458,57
1.02.01.03.03.	PROYECTO CAE	65.508,59
1.02.01.03.04.	PROYECTO JARDINES DE BELÉN	388.954,22
1.02.01.04.	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	74.098,85

- **Construcciones en Curso.** – Inventarios son activos: (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o (c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, el menor.

## 8. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

CUENTA	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	74.098,85
1.02.01.05.	MUEBLES Y ENSERES	6.872,85
1.02.01.06.	MAQUINARIA Y EQUIPO	290,18
1.02.01.07.	TERRENOS OFICINAS	12.193,91
1.02.01.08.	EQUIPO DE COMPUTACION	1.565,25
1.02.01.12.	DEPRECIACIONES ACUM. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-23.472,54

Los activos que mantiene la empresa, se valorizan inicialmente al precio de adquisición, y cualquier costo directamente atribuible para poner el activo en condiciones de operación para su uso.

La compañía mantiene un detalle de los bienes adquiridos mediante escritura de compra y el correspondiente cálculo de las depreciaciones que se afectan año a año.

## 9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

CUENTA	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	55.429,63
2.01.04.01.01	CUENTAS POR PAGAR TARJETAS DE CRÉDITO	1.151,67
2.01.04.01.02	PRESTAMO CORTO PLAZO BCO. DE GUAYAQUIL 1338463	10.175,24
2.01.04.01.03	PRESTAMO CORTO PLAZO BCO. DE LOJA	17.064,75
2.01.04.01.05	PRESTAMO CORTO PLAZO BCO. DE GUAYAQUIL 13344777	11.682,91
2.01.04.01.07	PRESTAMO BCO PICHINCHA 2717588-00 CPLAZO	15.355,06

- **Obligaciones con Instituciones Financieras:** Corresponde a los valores pendientes de pago al Banco de Machala.

## 10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

CUENTA	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	4.303,04
2.01.07.01.	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	189,60
2.01.07.03.	CON EL IESS	355,90
2.01.07.04.	POR BENEFICIOS DE LEY A EMPLEADOS	2.996,00
2.01.07.05.	PARTICIPACIÓN TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO	305,29
2.01.07.85.	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	476,25

- **Obligaciones con la Administración Tributaria:** Corresponde a los valores que se encuentran pendientes de pago a la Administración Tributaria a Diciembre del 2017 y que son compensados en el mes de Enero del 2018.
- **Obligaciones con el IESS:** Corresponde a los valores que se encuentran pendientes de pago a la Seguridad Social, por trabajadores del mes de diciembre del 2018.
- **Obligaciones por beneficios de ley a empleados:** Corresponde al Sueldo del mes de diciembre del 2017 que se cancela en Enero del 2018, las provisiones de décimo tercero y décimo cuarto, y la participación a trabajadores por la utilidad del ejercicio 2017.

## 11. ANTICIPO DE CLIENTES

CUENTA	ANTICIPO DE CLIENTES	367.290,77
2.01.10.01.	RELACIONADOS	161.194,19
2.01.10.02.	NO RELACIONADOS	206.096,58

- **Anticipo de Clientes:** Corresponde a valores entregados por clientes por la compra de bienes y servicios.

## 12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

CUENTA	OBLIGACIONES A LARGO PLAZO CON INST.FINANCIERAS	65.946,60
2.02.02.01	PRESTAMO BCO.LOJA LARGO PLAZO	14.097,76
2.02.02.02.	PRESTAMO BCO GUAYAQUIL LARGO PLAZO	23.683,64
2.02.02.03.	PRESTAMO BCO. PICHINCHA LARGO PLAZO	28.165,20

Corresponde a las obligaciones a largo plazo que la empresa mantiene en el Banco de Machala.

CUENTA	OTROS PASIVOS CORRIENTES	98.072,38
2.01.13.02	CUENTAS POR PAGAR VARIAS	67.687,00
2.01.13.06	PRESTAMO PAÚL VASQUEZ	486,64
2.01.13.10	PRESTAMO CAJA DE AHORRO PAULINA ALDEAN	12.000,00
2.01.13.11	CHEQUES GIRADOS Y NO COBRADOS	3.614,08
2.01.13.14	PRÉSTAMO TERCEROS (MA.ISABEL)	3.684,66
2.01.13.16	PRESTAMO MATEO VASQUEZ	10.600,00

### 13. CAPITAL

CUENTA	PATRIMONIO NETO	164.658,55
3.01.01.	CAPITAL SUSCRITO ASIGNADO	2.000,00
3.04.01	RESERVA LEGAL	1.406,88
3.02.05	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PATA FUTURA CAPITALIZACIÓN	165.000,00
3.06.	RESULTADOS ACUMULADOS	-4.974,11
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	1.225,78

- **Capital Social:** corresponde al capital suscrito por la empresa que tiene un valor de USD \$ 2.000.00 dividido en 2.000 acciones ordinarias y nominativas de USD \$ 1.00 cada una.
- **Reserva legal:** corresponde al 10% de reserva de la utilidad neta, la cual no puede ser distribuida a los socios, y, puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.
- **Resultados Acumulados:** corresponde a los resultados acumulados que mantiene la empresa y el resultado del ejercicio fiscal actual.

### 14. VENTAS

4.1.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	42.792,55
4.1.01.	VENTA DE BIENES	549,11
4.1.01.01	VENTA DE MERCADERIA	549,11
4.1.02.01.02	LOCALE EDIFICIO AVAL II	2.243,44
4.1.02.02.02	OFICINAS EDIFICIO AVAL II	40.000,00
4.3.	OTROS INGRESOS	207,68

- Las ventas netas por operaciones continuas, corresponden a las ventas propias del giro del negocio, y se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes.

### 15. COSTO DE VENTA

5.1.01.	MATERIALES UTILIZADOS O PRODUCTOS VENDIDOS	31.008,00
5.1.01.01	(+) INVENTARIO INICIAL DE BIENES NO PRODUCIDOS POR LA CIA. COSTO	31.008,00

- **Costos:** Los costos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado.

## 16. GASTOS

5.2.01.	<b>GASTOS DE VENTAS</b>	<b>6.863,21</b>
5.2.01.08.	MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES	265,93
5.2.01.14.	SEGUROS Y REASEGUROS (PRIMAS Y CESIONES)	112,76
5.2.01.15.	TRANSPORTE	43,43
5.2.01.16.	GASTOS DE GESTION	255,85
5.2.01.17.	GASTOS DE VIAJES	22,27
5.2.01.18.	AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	1.248,69
5.2.01.21.	DEPRECIACIONES	4.527,78
5.2.01.28.	OTROS GASTOS	386,50

5.2.02.	<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>	<b>2.188,46</b>
5.2.02.05.	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	502,05
5.2.02.20.	IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	1.686,41

- **Gastos de Administración Generales y Gastos Viaje:** Corresponde a los gastos generados por la empresa utilizados para el pago a empleados y colaboradores que ayudan en el correcto desenvolvimiento de la empresa.

5.2.03.	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>	<b>400,32</b>
---------	---------------------------	---------------

- **Gastos Financieros:** Corresponde a los pagos de intereses generados por la obligación que la empresa mantiene en las diferentes instituciones bancarias.

### RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO:

<b>CUENTA</b>	<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>	<b>2.035,24</b>
3.07.	RESULTADOS DEL EJERCICIO	2.035,24

## 17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la compañía considera que excepto por los contratos de crédito mencionados en la nota 12, no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan los activos de la compañía al 31 de diciembre del 2017. Así mismo la administración considera que no existen contingencias operativas laborables, ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre del 2017.

## 18. GESTIÓN DE RIESGOS

La compañía en el curso normal de las operaciones comerciales, siguiendo la directriz del manejo de los riesgos del negocio considera que ésta expuesta a los riesgos operativos, así como a reducciones en el precio de venta de los mismos en el mercado nacional, que podrían tener un impacto en los resultados integrales y en el estado de Situación de la compañía.

Las actividades de la compañía la exponen a los siguientes riesgos:

**Riesgo de mercado**, es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran los siguientes tipos de riesgo:

**Riesgo de cambio**, la compañía mantiene una exposición limitada al riesgo cambiario debido a que las compras y ventas realizadas por las operaciones en los distintos mercados destinatarios se realizan exclusivamente en moneda local (USD).

**Riesgo de precio**, la venta de productos ofrecidos por la empresa, se encuentran regulados por la oferta y demanda en el mercado nacional, como consecuencia los precios de los productos eventualmente le exponen a la compañía a la reducción de sus márgenes de ganancia en el caso de que la materia prima que son adquiridos a sus proveedores se incrementen como consecuencia de la variación de los precios en el mercado. La administración de la compañía monitorea estos riesgos periódicamente a través del análisis de los márgenes de rentabilidad generados para cada producto.

**Riesgo de crédito**, el riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en instituciones Financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones Financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinan niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

**Riesgo de liquidez**, la principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales en la venta de productos. La compañía históricamente no ha mantenido excedente de efectivo y el flujo existe lo ha administrado como capital de trabajo que lo ha utilizado para el pago de deudas a proveedores locales, del exterior y partes relacionadas.

## 19. OTROS INFORMES

- Informe de Cumplimiento Tributario, dicho informe contendrá el resultado del análisis respecto del cumplimiento de las obligaciones tributarias y será presentado en el Servicio de Rentas Internas.
- Informe Confidencial para la Administración.

Atentamente,

*Dra. Vanessa Rodríguez T.*

**AUDITORA EXTERNA**

**RNAE 910**



Dra. Vanessa Rodríguez Torres

**AUDITORA EXTERNA**

**RNAE Nro. 910**

**DIRECCIÓN:** Av. 8 de Diciembre y Tribuno, Urbanización La Gran Manzana

**TELÉFONO:** 072541436 - 0988841354