

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

COMPAÑÍA LOJAHABITAR Cía. Ltda.

Al 31 de Diciembre de 2014

INDICE

1. ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS

- DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES
- ESTADOS FINANCIEROS
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. CARTA DE CONTROL INTERNO

3. PROCEDIMIENTOS ACORDADOS PARA LA REVISION POR PARTE DE LOS AUDITORES EXTERNOS DE LAS MEDIDAS DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES ILICITAS

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.:
2579279, Celular 0992587881

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

COMPAÑÍA LOJAHABITAR Cía. Ltda.

ESTADOS FINANCIEROS

DICTAMEN DE LOS
AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

Al 31 de Diciembre de 2014

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.:
2579279, Celular 0992587881

DICTAMEN DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios y Gerente de la COMPAÑÍA "LOJAHABITAR Cía. Ltda."

Informe sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la **Compañía LOJAHABITAR Cía. Ltda.**, que comprenden el balance general al 31 de Diciembre de 2014, y los correspondientes estados del resultado integral, de evolución del patrimonio y 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

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con políticas contables establecidas por la Compañía. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Tal como se explica en la Nota 2, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de normas contables establecidas por la Compañía, de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera. Estas bases de preparación fueron adoptadas para atender las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

Responsabilidad del Auditor

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.
5. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación

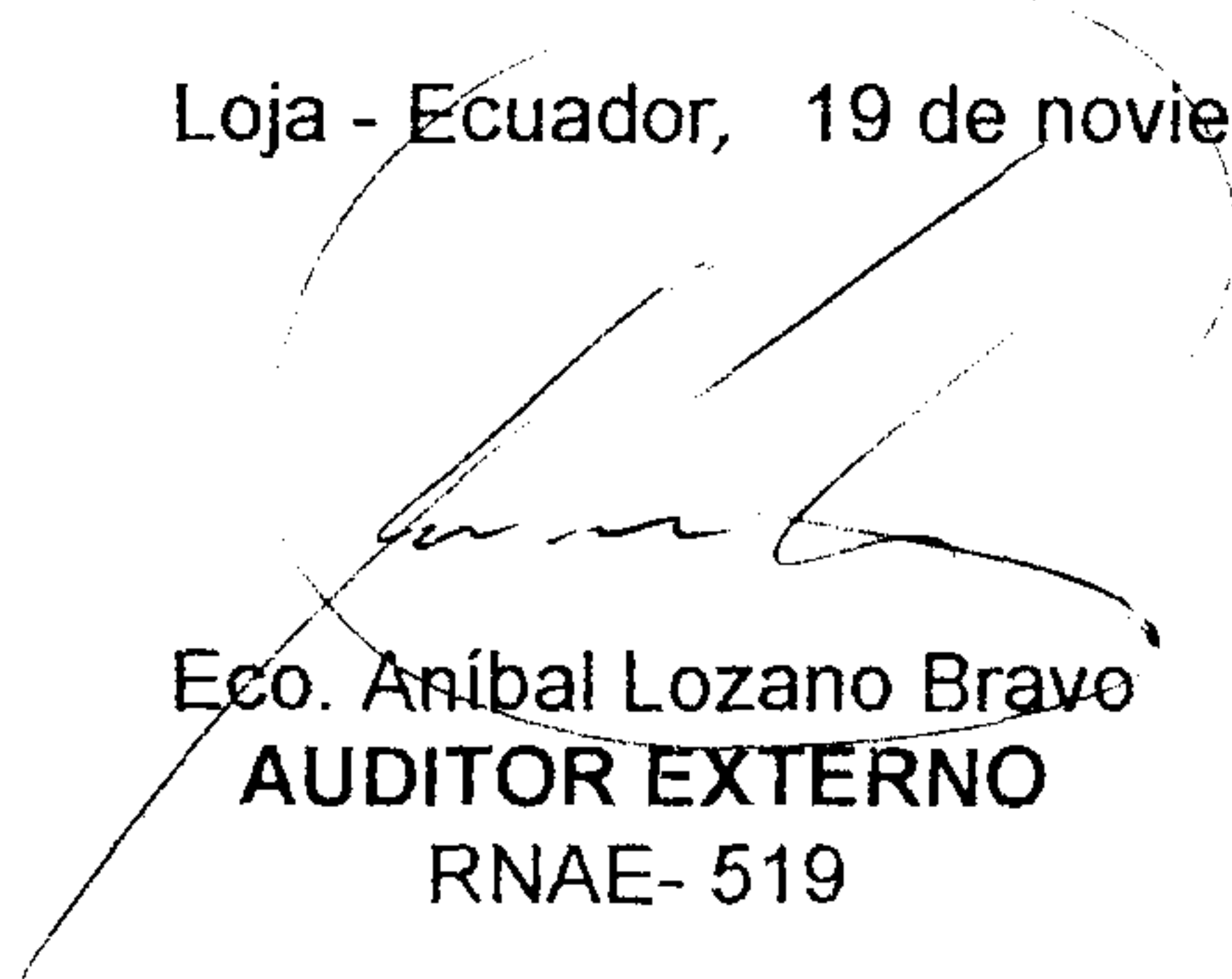
razonable de sus estados financieros, a fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar una opinión de auditoría.

6. De la revisión se determinó:
 - a. No se entregó el listado de los activos fijos por fecha de adquisición y los mismos no son depreciados.
 - b. En activo no corriente se registra los proyectos en curso, terrenos, materiales que son objeto de la inversión de la empresa y que se constituyen en el inventario de la misma
 - c. No se ha registrado la provisión por vacaciones del personal

Opinión

7. En nuestra opinión excepto a los efectos y limitaciones de lo citado en el párrafo 6, los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia, la situación financiera de la Compañía LOJAHABITAR Cía. Ltda. al 31 de diciembre de 2014, el resultado de sus operaciones, la información financiera por el año terminado esa fecha de conformidad a Principios de Contabilidad de General Aceptación y las políticas adoptadas por la Compañía.
8. Respecto al cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de la Compañía al 31 de Diciembre del 2014, se han efectuado retenciones, declaraciones y pago de las referidas obligaciones con apego a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno y su reglamento, vigentes en nuestro país, los resultados se darán a conocer en informe por separado.

Loja - Ecuador, 19 de noviembre de 2015


Eco. Aníbal Lozano Bravo
AUDITOR EXTERNO
RNAE- 519

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

ESTADOS FINANCIEROS

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.:
2579279, Celular 0992587881

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Al 31/12/2014

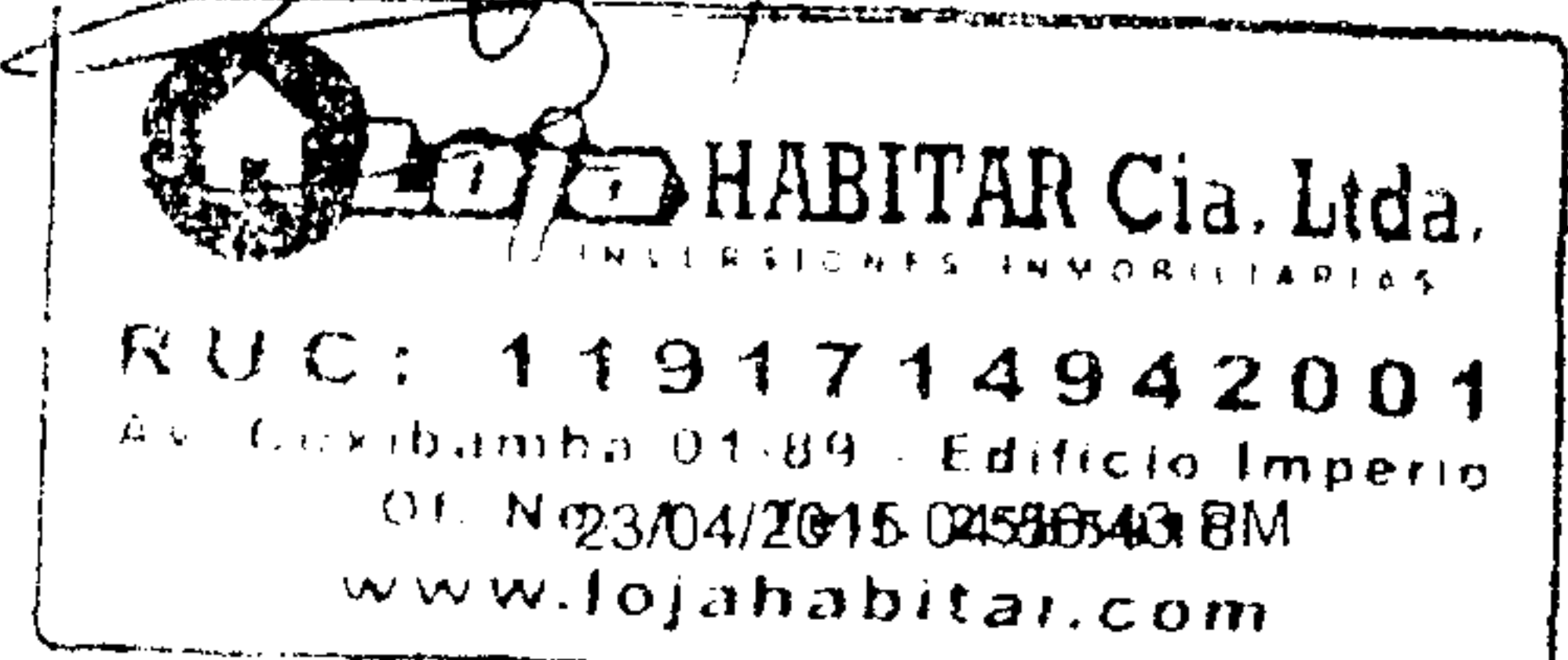
1. ACTIVOS	2,398,563.72
1.1. ACTIVO CORRIENTE	455,259.88
1.1.01. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	-15,165.36
1.1.01.01. CAJA GENERAL	51,895.66
1.1.01.01.01 Caja General	51,895.66
1.1.01.02. CAJA CHICA	331.15
1.1.01.02.01 Caja Chica	331.15
1.1.01.03. BANCOS	-67,392.17
1.1.01.03.01 Banco de Loja	-67,338.92
1.1.01.03.03 BANCO DE PICHINCHA	-55.62
1.1.01.03.04 MUTUALISTA PICHINCHA	2.37
1.1.02. ACTIVO FINANCIEROS	121,361.61
1.1.02.01. CTAS Y DCTOS POR COBRAR	70,000.27
1.1.02.01.01 Cuentas por Cobrar Socios	70,000.27
1.1.02.03. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONA	48,968.85
1.1.02.03.01 Cuentas por Cobrar Clientes	21,266.55
1.1.02.03.08 Cuentas por Cobrar Proveedores	760.23
1.1.02.03.99 Cuentas por Cobrar Varios	26,942.07
1.1.02.04. CUENTAS POR COBRAR OTROS	2,256.79
1.1.02.04.01 Cuentas por Cobrar Empleados	539.34
1.1.02.04.03 Anticipos Proveedores	1,077.45
1.1.02.04.05 Cuentas por Cobrar Varios	640.00
1.1.02.05. CREDITO TRIBUTARIO IVA	135.70
1.1.02.05.01 Credito Tributarios IVA	135.70
1.1.05. PAGOS ANTICIPADOS	349,063.63
1.1.05.01 Anticipo a terceros	335,261.94
1.1.05.03. ANTICIPOS DE IMPUESTOS	13,801.69
1.1.05.03.03 ANTICIPO A LA RENTA	13,801.69
1.2. ACTIVO NO CORRIENTE	1,937,713.58
1.2.01. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	60,685.93
1.2.01.01. PROPIEDADES	68,322.94
1.2.01.01.02 Edificios	312.26
1.2.01.01.04 Muebles y Enseres	1,994.86
1.2.01.01.05 Maquinaria y Equipo	22,850.01
1.2.01.01.07 Equipos de Computación	5,893.31
1.2.01.01.08 Vehiculos	37,240.40
1.2.01.01.09 Utensilios y Herramientas	32.10
1.2.01.02. (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA ACTIVO FIJ	-7,637.01
1.2.01.02.03 (-) Dep. Acum. de Maquinaria y E	-922.48
1.2.01.02.05 (-) Dep. Acum. Eq. Computación	-849.18
1.2.01.02.06 (-) Dep. Acum. de Vehiculos	-5,865.35
1.2.02. PROYECTOS EN CURSO	1,877,027.65
1.2.02.03. EDIFICIO IMPERIO	1,876,725.45
1.2.02.03.01 Materiales de Construcción	789,696.59
1.2.02.03.02 Mano de Obra	164,499.52
1.2.02.03.03 Terreno	300,000.00
1.2.02.03.04 Transporte	6,325.27
1.2.02.03.05 Costos Generales de Construcción	381,761.34
1.2.02.03.06 Alquiler de Maquinaria	12,803.74
1.2.02.03.07 IVA que se carga al costo	59,199.46
1.2.02.03.08 Red Eléctrica	28,816.20
1.2.02.03.09 Costo Intereses	132,147.33
1.2.02.03.10 Parques y Jardines	1,476.00
1.2.02.04. TORRE PROFESIONAL Y NEGOCIOS LOJA	302.20
1.2.02.04.04 Costos Generales de Construcción	300.00

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (Acumulado)

Al 31/12/2014

1.2.02.04.05 IVA q se carga al Costo	2.20	
1.3. OTROS ACTIVOS	5,590.26	
1.3.1. INTANGIBLES	5,590.26	
1.3.1.01.01 Inversión en Constitución	160.00	
1.3.1.01.02 Herramientas Menores	5,110.20	
1.3.1.01.03 Línea Telefónica	199.96	
1.3.1.01.04 Valores en Garantía	120.00	
2. PASIVO		2,403,495.99
2.1. PASIVO CORRIENTE	763,491.02	
2.1.01. CUENTAS POR PAGAR	159,072.97	
2.1.01.01 Cuentas por Pagar Proveedores	83,304.34	
2.1.01.02 Cuentas por Pagar Otros	74,105.05	
2.1.01.05 Cuentas por Pagar Vendedores	1,663.68	
2.1.02. OBLIGACIONES CON EL IESS	2,743.65	
2.1.02.02 IESS POR PAGAR	2,660.35	
2.1.02.03 FONDOS DE RESERVA POR PAGAR	83.30	
2.1.03. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS	8,422.22	
2.1.03.01 Sueldo Unificado por Pagar	8,422.22	
2.1.04. OTRAS CUENTAS POR PAGAR	279,650.00	
2.1.04.01 Obligaciones con Instituciones Financieras	279,650.00	
2.1.05. RETENCIONES EN LA FUENTE POR PAGAR	907.17	
2.1.05.01 10% RETENCIONES RENTA HONORARIOS	30.00	
2.1.05.02 8% RETENCION RENTA INMUEBLES	92.90	
2.1.05.03 8% RETENCIONES RENTA OTROS	54.40	
2.1.05.04 2% RETENCION RENTA SERVICIOS	66.92	
2.1.05.05 1% RETENCION RENTA BIENES	673.05	
2.1.06. RETENCIONES IVA POR PAGAR	141.35	
2.1.06.01 RETENCIONES 30% IVA	25.99	
2.1.06.02 RETENCIONES 70% IVA	9.75	
2.1.06.03 RETENCIONES 100% IVA	105.61	
2.1.10. COBROS ANTICIPADOS	312,553.66	
2.1.10.01 Anticipo de Clientes	312,553.66	
2.2. PASIVO NO CORRIENTE	1,629,997.97	
2.2.01. PASIVOS A FINANCIEROS A LARGO PLAZO	1,629,997.97	
2.2.01.01 Obligaciones con Instituciones Financieras	595,073.56	
2.2.01.02 Préstamos de Socios o Accionistas	1,034,924.41	
2.3. BENEFICIOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO	10,007.00	
2.3.01 PROVISION JUBILACION PATRONAL	8,601.00	
2.3.02 PROVISION DESAHUCIO	1,406.00	
3. PATRIMONIO		-4,932.27
3.1. CAPITAL SOCIAL	800.00	
3.1.01. CAPITAL	800.00	
3.1.01.01 Capital Suscrito o Asignado	800.00	
3.3. RESULTADOS	-5,732.27	
3.3.01. Resultados	-5,732.27	
3.3.01.01 Utilidad o Pérdida del Ejercicio Actual	-115,925.44	
3.3.01.02 Utilidad o Pérdida de Ejercicios Anteriores	104,947.02	
3.3.01.04 ADOPCION POR PRIMERA VEZ NIIF	5,245.55	

Elaborador por: PASANTE	Analista Contable	Aprobado por



ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

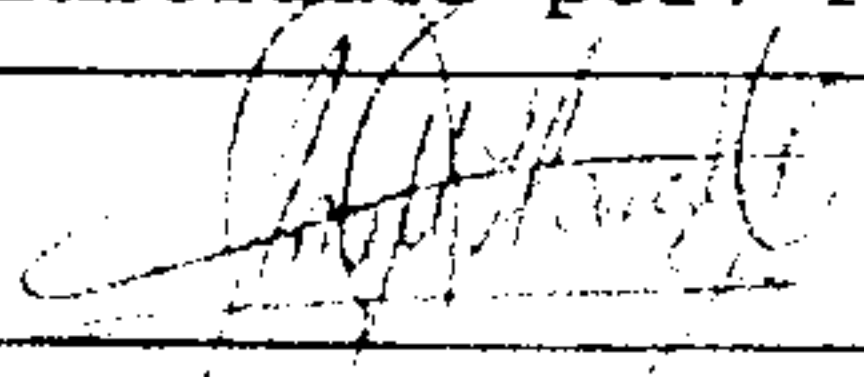
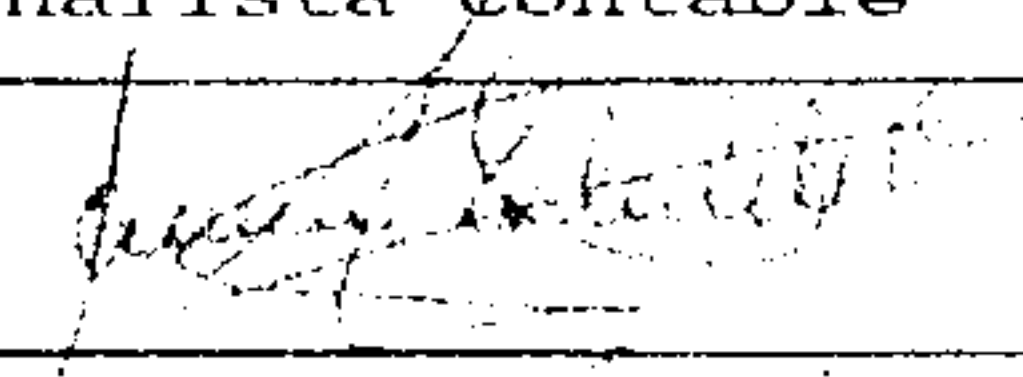
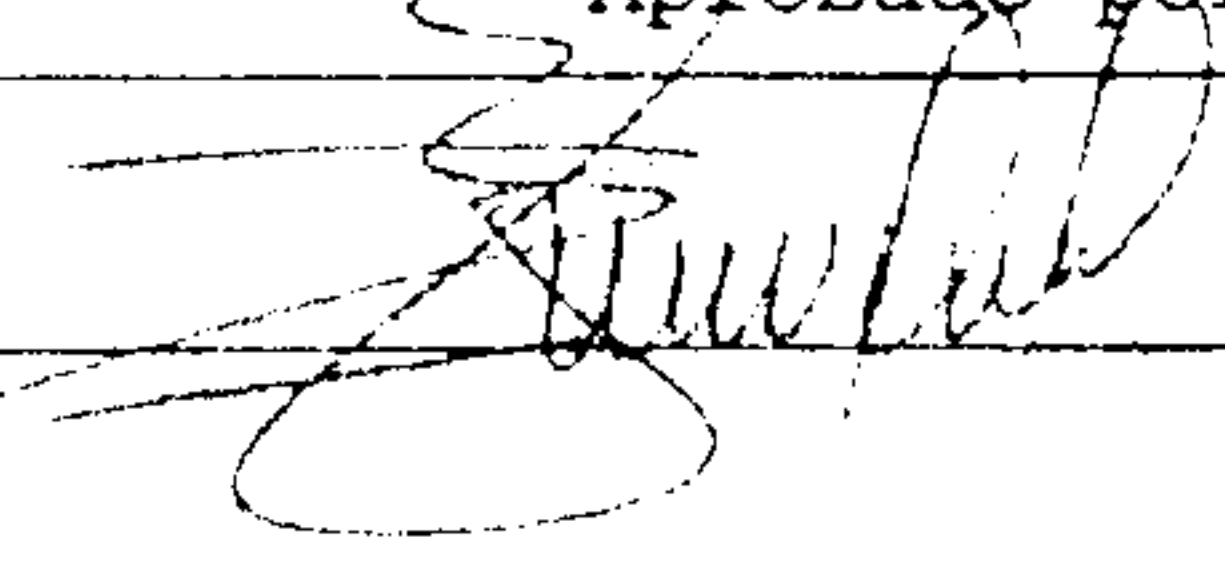
Del 01/04/2014 al 31/12/2014

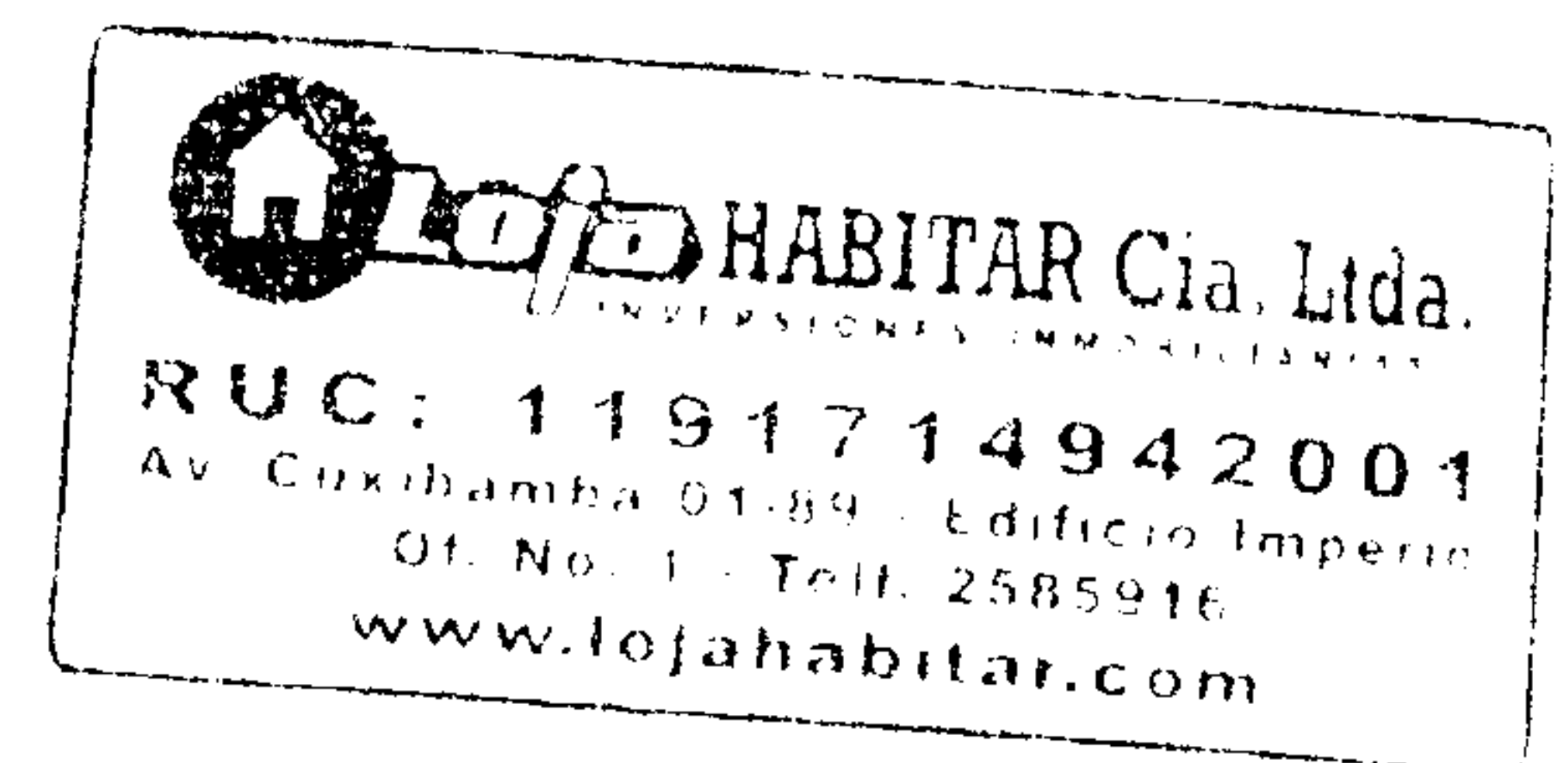
4. INGRESOS	19,368.47
4.1. INGRESOS ORDINARIOS	2,850.61
4.1.01. INGRESOS POR VENTA	2,850.61
4.1.01.01 Ventas Inmuebles	2,850.00
4.1.01.06 Intereses Ganados	0.61
4.2. UTILIDAD BRUTA	16,517.86
4.2.02.01.04 Otros Ingresos	16,517.86
5. GASTOS	135,293.91
5.1. COSTOS Y GASTOS	135,233.81
5.1.01. GASTOS ADMINISTRATIVOS	135,233.81
5.1.01.01. GASTOS DE PERSONAL	90,608.12
5.1.01.01.01. SUELDOS PERSONAL ADM.	48,411.70
5.1.01.01.01.01 Sueldo Unificado Personal	30,645.69
5.1.01.01.01.02 Décimotercer Sueldo Admini	12,296.64
5.1.01.01.01.03 Décimocuarto Sueldo Admini	5,354.37
5.1.01.01.01.05 Horas Extras Administrativ	125.00
5.1.01.01.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	16,624.07
5.1.01.01.02.01 Aporte Patronal 12.15% Adm	10,123.66
5.1.01.01.02.02 Fondos de Reserva Administ	6,500.41
5.1.01.01.03. GASTOS DE VIAJE	11,959.92
5.1.01.01.03.02 Hospedaje y Alimentación P	11,727.11
5.1.01.01.03.03 Gasto Movilización y Trans	232.81
5.1.01.01.04. REMUNERACIONES PERSONAL CONTRAT	11,190.43
5.1.01.01.04.01 Honorarios, Dietas Serv. P	10,390.43
5.1.01.01.04.03 Comisiones	500.00
5.1.01.01.04.04 Servicios de Consultoria	300.00
5.1.01.01.05. BENEFICIOS SOCIALES E INDEMNIZA	2,422.00
5.1.01.01.05.03 Jubilación Patronal Admini	2,071.00
5.1.01.01.05.04 Desahucio	351.00
5.1.01.02. GASTOS OPERACIONALES ADMINISTRATIVOS	44,625.69
5.1.01.02.02. AGUA, ENERGIA Y TELECOMUNICACIO	2,617.16
5.1.01.02.02.01 Gasto Energia Eléctrica	294.64
5.1.01.02.02.02 Gasto Teléfono y Fax	1,920.50
5.1.01.02.02.03 Gasto Agua Potable	537.23
5.1.01.02.02.07 (-) Descuento y Promocióne	-135.21
5.1.01.02.03. SUMINISTROS Y MATERIALES	410.81
5.1.01.02.03.01. UTILES Y SUMINISTROS DE O	350.36
5.1.01.02.03.01.01 Utiles y Suministros	302.36
5.1.01.02.03.01.02 Utiles y Suministros	48.00
5.1.01.02.03.03. MATERIAL DE LIMPIEZA	60.45
5.1.01.02.03.03.01 Material de Limpieza	60.45
5.1.01.02.04. GASTO COMBUSTIBLE	363.94
5.1.01.02.04.01 Gasto de Combustible	363.94
5.1.01.02.06. NOTARIOS, REGISTRADORES DE LA P	3,967.78
5.1.01.02.06.01 Notariales	2,745.78
5.1.01.02.06.02 Registro de la Propiedad	1,222.00
5.1.01.02.07. TRIBUTARIOS CONTIBUCIONES Y OTR	13,426.72
5.1.01.02.07.01 IVA que se Carga al Gasto	2,263.79
5.1.01.02.07.02 Patente Municipal	126.43
5.1.01.02.07.03 Matricula Vehicular	86.44
5.1.01.02.07.05 Predio Urbano	124.42
5.1.01.02.07.06 Impuestos y contribuciones	10,735.93
5.1.01.02.07.07 SOAT	89.71
5.1.01.02.08. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	228.43
5.1.01.02.08.04 Reparación y Mantenimiento	71.43

ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

Del 01/01/2014 al 31/12/2014

5.1.01.02.08.05 Repuestos y Enseres Ventru	135.58	
5.1.01.02.08.07 Mantenimiento y Reparacion	21.47	
5.1.01.02.09. GASTOS SEGUROS	5,279.99	
5.1.01.02.09.01 Seguros	4,189.35	
5.1.01.02.09.02 SEGURIDAD Y VIGILANCIA	1,090.64	
5.1.01.02.10. PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	2,385.06	
5.1.01.02.10.01 Gasto Promoción y Publicidad	2,385.06	
5.1.01.02.11. TRANSPORTE Y CORREOS	84.50	
5.1.01.02.11.01 Servicio de Transp. Priv.	84.50	
5.1.01.02.14. GASTOS BANCARIOS	12,399.66	
5.1.01.02.14.01 Gastos Bancarios	3,380.91	
5.1.01.02.14.02 Intereses Pagados	8,924.77	
5.1.01.02.14.03 Comisiones Bancarias	93.98	
5.1.01.02.15. OTROS GASTOS	3,461.64	
5.1.01.02.15.01 Gastos Varios	2,127.94	
5.1.01.02.15.02 Multas e Intereses Fiscales	163.61	
5.1.01.02.15.03 Otros Gastos No Deducibles	50.19	
5.1.01.02.15.05 Gasto Arriendo	1,120.00	
5.2. COSTOS DE VENTA	60.10	
5.2.02.07.07 Permiso de Funcionamiento	60.10	
Utilidad o Pérdida del Ejercicio Actual		-115,925.44

Elaborador por: PASANTE	Analista Contable	Aprobado por
		



DISTRIBUIDORA LOJAHABITAR CIA LTDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
EXPRESADO EN DOLARES
METODO DIRECTO

Flujo de Operación

Efectivo recibido por clientes	14113,43
Efectivo pagado a proveedores y empleados	367740,58
Crédito Tributario	
Otros Activos	0
Pagos Anticipados	
Gastos	
Obligaciones Sociales	
Impuestos	
Flujo neto de operación	381854,01

Flujo de Financiamiento

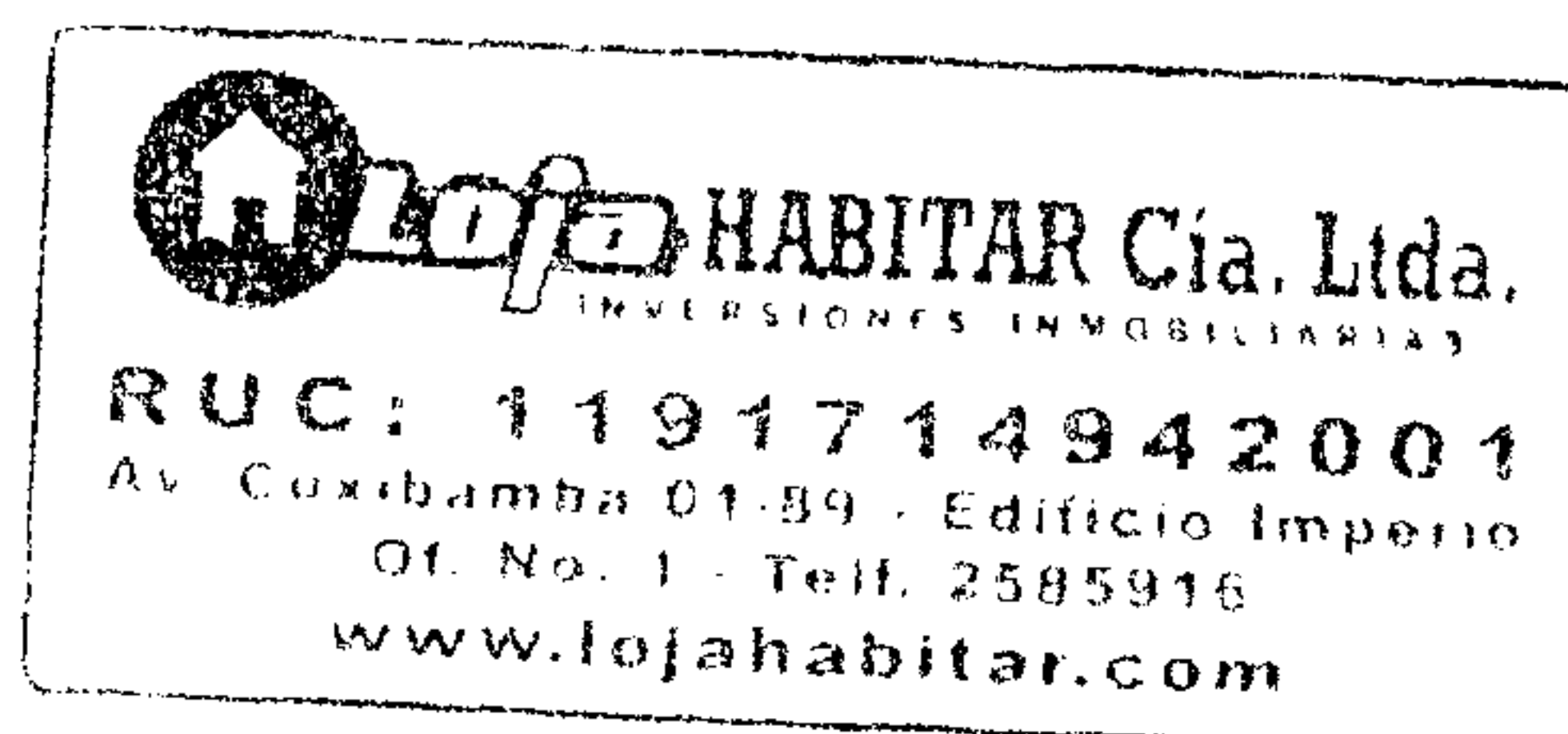
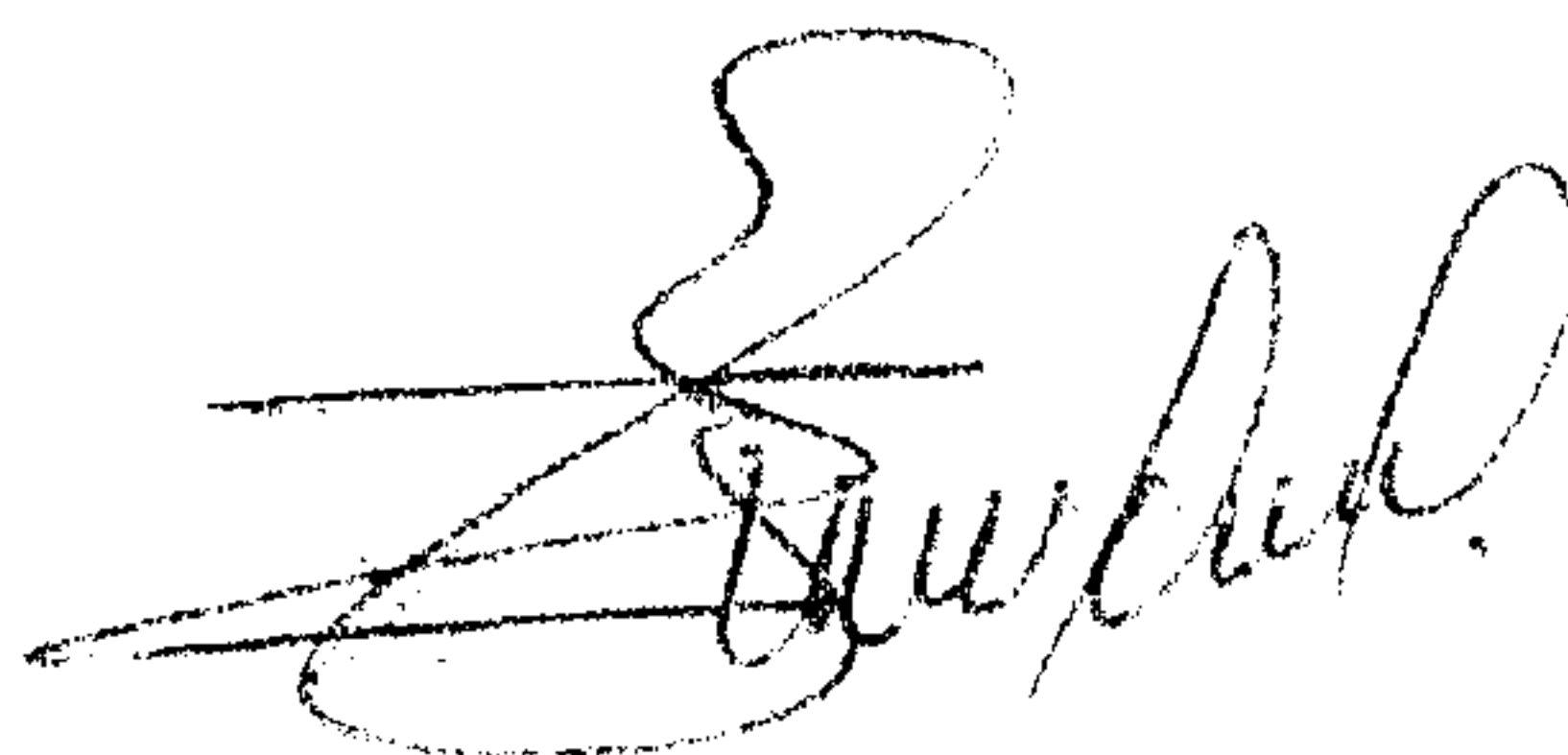
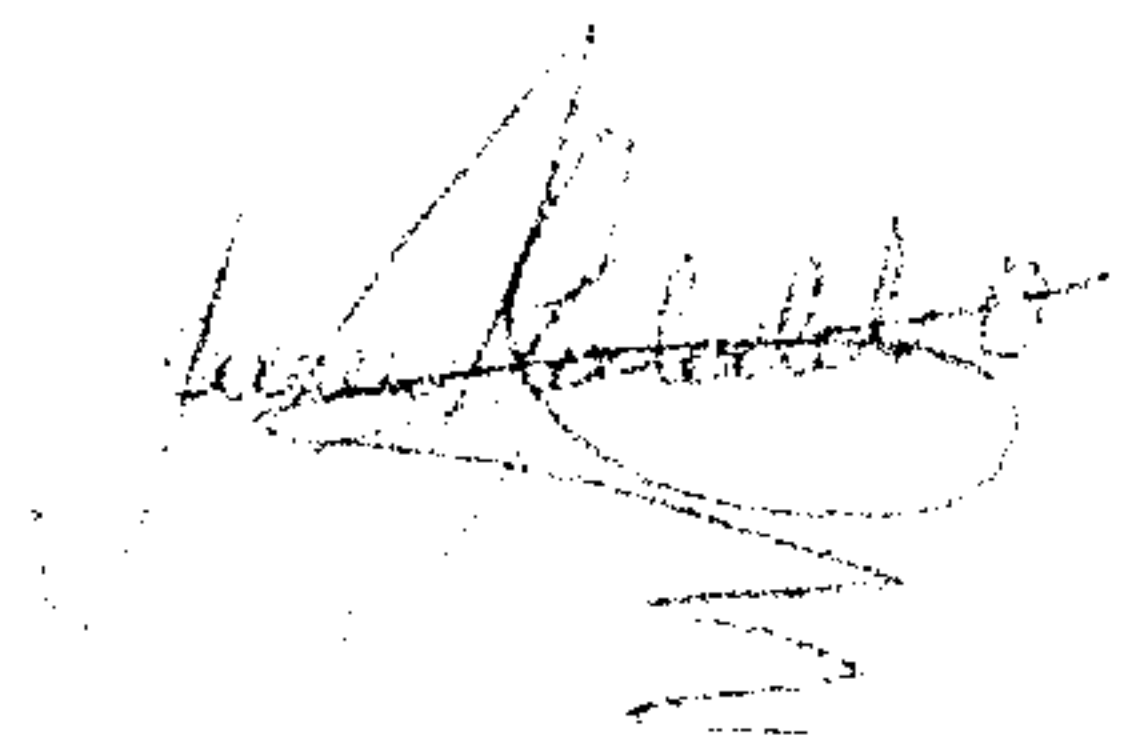
Prestamos Bancarios	
Credito a Largo Plazo	-680500,936
Porcio corriente clp	
CAPITAL	
Pago de Dividendos	
Flujo neto de financiamiento	-680500,936

Flujo de Inversion

Propiedad Planta y Equipo	287611,81
Inversiones a Largo Plazo	0
Flujo Neto de Inversión	287611,81

Flujo Neto

-11035,116



[illegible]

Handwritten signature

Loja HABITAR Cía. Ltda.
INVERSIONES INMOBILIARIAS

RUC: 1191714942001
Av. Cuxibamba 01-89 - Edificio Imperio
Of. No. 1 - Telf. 2585916
www.lojahabitar.com

COMPAÑÍA LOJAHABITAR CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

NOTA 1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA

COMENTARIO 1:

La Compañía LOJAHABITAR Cía. Ltda., fue constituida en la ciudad de Loja, el veintitrés de marzo del año dos mil cinco, ante el doctor Galo Castro Muñoz, Notario Público quinto del cantón, habiendo concurrido al otorgamiento los señores: Ing. Manuel Córdova Cevallos, Ing. Claudia Córdova Montesinos, Lic. Betsabeth Córdova Montesinos, Ing. Fabricio Córdova Montesinos, Dr. José Córdova Montesinos

La compañía según los estatutos puede establecer sucursales o agencias en cualquier lugar del Ecuador.

Objeto

La inversión inmobiliaria, la compra venta de inmuebles, urbanización de terrenos, administración de inmuebles, arrendamiento, mandato para administrarlos, constitución de hipotecas sobre sus bienes propios, contratación de empréstitos bajo garantía de sus bienes.- la compañía podrá por sí o por otra persona natural o jurídica intervenir en la compra venta de urbanizaciones; tiene facultades para celebrar actos y contratos en otras compañías que persigan iguales finalidades, ya sea dentro o fuera del país y que sean permitidos por la ley.

Sus actividades se enmarcan, en las disposiciones legales vigentes de la Ley de Compañías, Estatutos y las disposiciones administrativas internas impartidas en la empresa

La duración de la Compañía es de veinte años, sin embargo podrá disolverse en cualquier tiempo o prorrogar su plazo de duración de acuerdo a lo dispuesto por la Junta General de Socios, en la Ley, y Estatutos.

El capital autorizado de la compañía es de OCHOCIENTOS DOLARES, divididos en ochocientas participaciones de un dólar cada una. Dividido de la siguiente forma:

Aura Luz María Montesinos \$ 224; Dr. José Antonio Córdova Montesinos \$ 192; Lic. Betsabeth Córdova Montesinos \$ 192; Ing. Claudia Córdova Montesinos \$ 192.

NOTA 2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

COMENTARIO 2:

a) Preparación de los estados financieros:

Los estados financieros se preparan en base a las normas de contabilidad, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, Ley de Compañías, la información se procesa a través del Software Visual Fac 9.0.

b) Unidad monetaria:

Las cifras son presentadas en dólares de los Estados Unidos, moneda de circulación en el país

c) Plan de cuentas:

El plan de cuentas se adapta a las necesidades de la Compañía.

d) Valuación de activos fijos:

Los activos fijos registrados en la contabilidad de LOJAHABITAR Cía. Ltda., se mantienen a costos históricos y se los controla independientemente en Contabilidad, sin embargo no se encontró el listado de todos los bienes por fecha de adquisición.

e) Depreciaciones:

No se ha registrado la depreciación de los activos existentes debido a que se desconoce la fecha de adquisición de los mismos.

f) Período de presentación:

Los estados financieros se presentan anualmente con la información comprendida entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año, también se los elabora mensualmente.

g) Libros de actas:

Se revisaron los libros de actas de sesiones de Junta General de socios, encontrándose que en el período de análisis se han desarrollado once sesiones, el 7, 14 de febrero, 12, 30 de junio, 12 de septiembre, 1, 9 y 20 de octubre, 1, 28 de noviembre y el 26 de diciembre. Se mantienen los libros de participaciones.

REFERENTE A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 3: EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

Cuenta	Saldo
Caja general	51.895,66
Caja chica	331,15
Banco de Loja	-67.338,92
Mutualista Pichincha	-55,62
Mutualista Pichincha	2,37
Total	-15.165,36

Comentario:

Se puede observar que se mantienen cantidades relativamente altas de valores en efectivo, con los consiguientes riesgos; realizándose muchos pagos en efectivo en lugar de cheque por norma de control. Por otra parte se mantienen durante algunos meses saldos acreedores en esta cuenta lo que se considera absurdo.

Recomendación:

El dinero producto de las recaudaciones debe depositarse íntegros, realizando los pagos en cheque por procedimiento de control.

Comentario:

Las conciliaciones no reflejan los cheques girados y no cobrados no sirviendo para control y toma de decisiones, sin embargo a partir del 2015 se ha adoptado el mecanismo. Por otra parte existe una diferencia de \$ 2 entre los saldos en balance y mayor.

Recomendación:

Contabilidad deberá elaborar las conciliaciones de todas las cuentas bancarias, y regularizar la diferencia presentada.

NOTA 4: ACTIVOS FINANCIEROS:

Cuenta	Saldo
Cuentas por cobrar socios	70.000,27
Ctas por cobrar clientes relacionados	48.968,85
Ctas por cobrar otros	2.256,79
Crédito tributario	135,70
Total	121.361,61

Comentario:

Se realizan préstamos a los socios y terceros a plazos relativamente largos, por otra parte también en el pasivo existen obligaciones con los socios.

Además existen cuentas por cobrar a terceros no relacionados que se arrastran de periodos anteriores, las mismas deben ser reportadas a la DINARDAP

Recomendación:

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

Proceder a reflejar saldos reales compensando activos con pasivos de los socios, y proceder a realizar el reporte a la DINARDAP.

NOTA 5: PAGOS ANTICIPADOS:

Cuenta	Saldo
Anticipo a terceros	335.261,94
Anticipo impuesto a la renta	13.801,69
Total	349.063,63

Son valores anticipados por trabajos en la construcción

NOTA 6: ACTIVO NO CORRIENTE:

Cuenta	Saldo
Propiedad, planta y equipo	60.685,93
Proyectos en curso	1.877.027,65
Otros activos	5.590,26
Total	1.943.303,84

Comentario:

No se entregó el listado de activos fijos por fecha de adquisición, ni se deprecia en el presente período, además en edificios se registra \$ 312,26 por error.

En el grupo de activo no corriente se registra los proyectos en curso terrenos, y materiales que son objeto de la inversión de la empresa y que deberían reclasificarse al activo corriente, como parte del inventario de la empresa.

Recomendación:

Proceder a realizar los ajustes correspondientes.

NOTA 7: PASIVO CORRIENTE:

Cuenta	Saldo
Cuentas por pagar	159.072,97
Obligaciones con el IESS	2.743,65
Obligaciones con empleados	8.422,22
Otras cuentas por pagar	279.650,00
Administración tributaria	1.048,52
Anticipo de clientes	312.553,66
Total	763.491,02

Comentario:

No se ha registrado las provisiones por vacaciones del personal

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

NOTA 7: PASIVO NO CORRIENTE:

Cuenta	Saldo
Pasivos financieros largo plazo	1.629.997,97
Beneficios empleados largo plazo	10.007,00
Total	1.629.997,97

En esta cuenta se registran obligaciones con el sistema financiero.

NOTA 8: PATRIMONIO:

Cuenta	Saldo
Capital suscrito	800,00
Utilidad o pérdida ejercicio	-115.925,44
Utilidad o pérdida ejercicios anteriores	104.947,62
Adopción por primera vez NIIF	5.245,55
Total	-4.932,27

Este grupo presenta el capital, reservas y resultados obtenidos.

NOTA 9: INGRESOS Y EGRESOS:

COMENTARIO:

Se debe evitar al máximo el uso de la cuenta Gastos Varios, y Otros Gastos, direccionando adecuadamente el gasto a fin de evaluar y tomar decisiones adecuadas.

Atentamente,


Ec. Aníbal Lozano Bravo
AUDITOR EXTERNO
RNAE-519

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.:
2579279, Celular 0992587881

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

COMPAÑÍA LOJAHABITAR Cía. Ltda.

CARTA DE CONTROL INTERNO

Al 31 de Diciembre de 2014

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.:
2579279, Celular 0992587881

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

Loja, noviembre 19 de 2015

A la Junta General de Socios y Gerencia General de
COMPAÑÍA LOJAHABITAR CIA. LTDA.

REF: Informe confidencial a la administración por la auditoría de los estados financieros al 31 de Diciembre de 2014.

Con relación a la auditoría de los estados financieros de la **COMPAÑÍA LOJAHABITAR Cía. Ltda.** al 31 de Diciembre de 2014, efectuamos un estudio y evaluación del sistema de control interno contable en la extensión que consideramos necesaria. Nuestro propósito fue evaluar dicho sistema tal como lo requieren las Normas de Auditoría Generalmente Aceptadas. Dicho estudio y evaluación tuvieron como único propósito establecer la naturaleza, extensión y oportunidad de los procedimientos de auditoría necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros, de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

La administración de la Compañía es la única responsable por el diseño y operación del sistema de control interno contable. En cumplimiento de esta responsabilidad, la Administración realiza estimaciones y formula juicios para determinar los beneficios esperados de los procedimientos de control interno. El objetivo del sistema de control interno contable es proporcionar a la administración una razonable seguridad de que las transacciones hayan sido efectuadas de acuerdo con las autorizaciones de la administración y registradas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros.

En vista de las limitaciones inherentes a cualquier sistema de control interno contable, es posible que existan errores e irregularidades no detectados. Igualmente, la proyección de cualquier evaluación del sistema hacia períodos futuros está sujeta al riesgo de que los procedimientos se tornen inadecuados debido a los cambios en las condiciones o que el grado de cumplimiento de los mismos se deteriore.

Nuestro estudio y evaluación realizados con el exclusivo propósito descrito en el primer párrafo, no necesariamente revelan todas las debilidades significativas en el sistema. Consecuentemente no expresamos una opinión sobre el sistema de control interno contable de la **COMPAÑÍA LOJAHABITAR Cía. Ltda.**, tomado en su conjunto.

Basados en nuestra revisión de ciertas áreas seleccionadas, hemos detectado debilidades que afectan el Control Interno de la Compañía, por lo que se ha formulado recomendaciones tendientes para mejorar su estructura así como los procedimientos de

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

contabilidad, que en el corto e inmediato periodo podría mejorar su condición actual.

Dichas recomendaciones no incluyen todas las posibles mejoras que un examen pormenorizado podría haber revelado, sino las de aquellas áreas que requieren de mejoramiento potencial y que llamaron nuestra atención durante nuestro examen practicado.

De la revisión efectuada en la referencia y de acuerdo al Contrato suscrito con la Compañía, efectuamos la evaluación de la estructura del control interno contable y administrativo, así como la evaluación de los riesgos operativo, de crédito, de liquidez y de mercado, por lo que a continuación detallamos nuestros comentarios sobre los aspectos requeridos.

En el caso de la depreciación existe subvaloración debido a que la maquinaria y equipo se ha depreciado exclusivamente sobre un año cuando ese equipo tiene más tiempo de adquisición.

En base a lo señalado deberá procederse a realizar los ajustes respectivos a fin de que las cuentas se presenten razonablemente.

GOBIERNO CORPORATIVO

El control interno constituye garantía para las actividades y operaciones de la empresa para asegurar que su desempeño le conduzca efectivamente al cumplimiento de metas y objetivos.

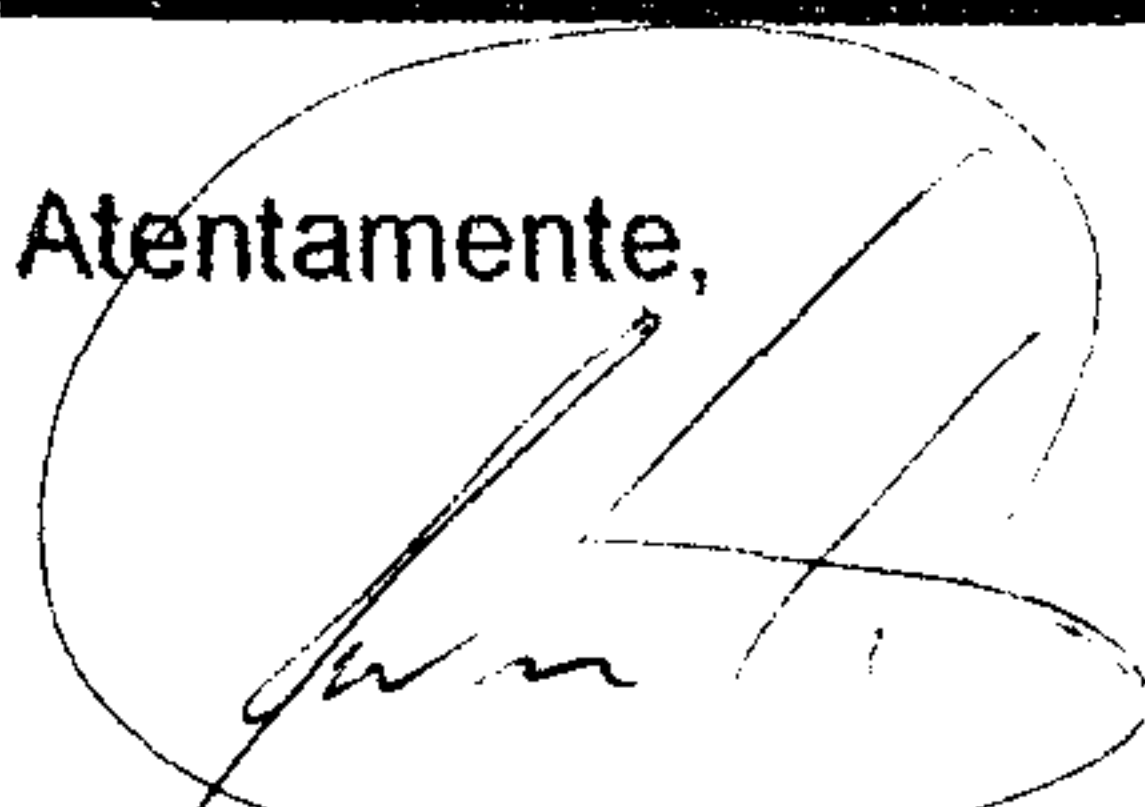
Nuestras observaciones y recomendaciones las presentamos de la siguiente forma:

1. Riesgo Operativo
2. Gestión y Riesgo de Crédito
3. Gestión y Riesgo de Liquidez
4. Gestión y Riesgos de Mercado

Con esta oportunidad expresamos nuestra gratitud, por la colaboración del señor Gerente de la **COMPAÑÍA LOJAHABITAR Cía. Ltda.**, quien nos ha proporcionado la información, durante el proceso del examen.

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

Atentamente,



Ec. Aníbal Lozano Bravo
AUDITOR EXTERNO
RNAE-519

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

1.- RIESGO OPERATIVO

1.1.- La Compañía cuenta con políticas y procedimientos contables, aprobados por la Junta General de Socios, en períodos anteriores.

De la revisión se establecieron los siguientes comentarios:

Comentario:

Se puede observar que se mantienen cantidades relativamente altas de valores en efectivo, con los consiguientes riesgos; realizándose muchos pagos en efectivo en lugar de cheque por norma de control. Por otra parte se mantienen durante algunos meses saldos acreedores en esta cuenta lo que se considera absurdo.

Recomendación:

El dinero producto de las recaudaciones debe depositarse íntegros, realizando los pagos en cheque por procedimiento de control.

Comentario:

No se entregaron las conciliaciones de todos los bancos para su revisión, las entregadas no reflejan los cheques girados y no cobrados no sirviendo para control y toma de decisiones, sin embargo a partir del 2015 se ha adoptado el mecanismo. Por otra parte existe una diferencia de \$ 2 entre los saldos en balance y mayor.

Recomendación:

Contabilidad deberá elaborar las conciliaciones de todas las cuentas bancarias, y regularizar la diferencia presentada.

Comentario:

No se entregó el listado de activos fijos por fecha de adquisición, ni se deprecia en el presente período, además en edificios se registra \$ 312,26 por error.

En el grupo de activo no corriente se registra los proyectos en curso terrenos, y materiales que son objeto de la inversión de la empresa y que deberían reclasificarse al activo corriente, como parte del inventario de la empresa.

Recomendación:

Proceder a realizar los ajustes correspondientes.

2.- GESTIÓN Y RIESGO DE CRÉDITO

2.1.- Según información verbal la Compañía no realiza ventas a crédito.

3.- GESTIÓN Y RIESGO DE LIQUIDEZ

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

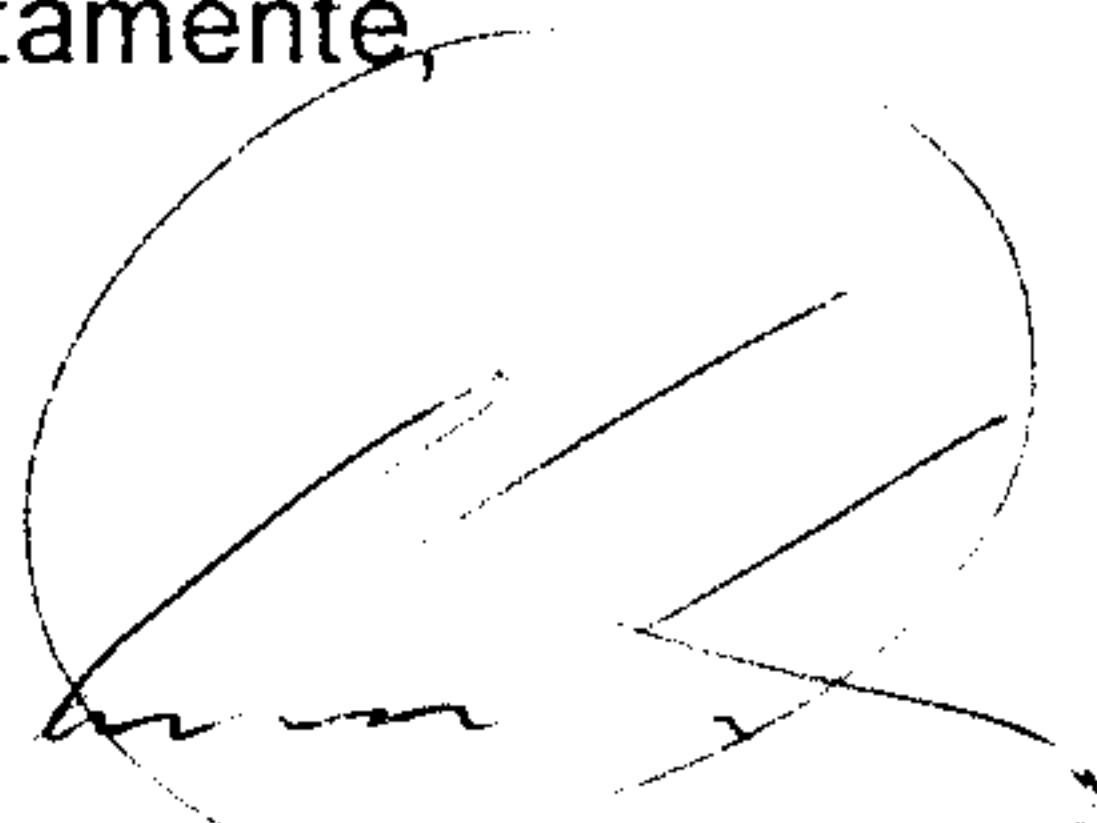
Las actividades de la Compañía se desarrollan a través de créditos solicitados al sistema financiero y en casos a personas particulares.

4.- GESTIÓN Y RIESGOS DE MERCADO

El mercado de la Compañía está comprendido por las personas naturales, sujetos de crédito del BIESS o sistema financiero privado.

El presente informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, de la Junta General de Socios y Gerencia de la Compañía LOJAHABITAR Cía. Ltda., por lo que no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

Atentamente,



Eco. Aníbal Lozano Bravo
AUDITOR EXTERNO
RNAE-519

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

COMPañÍA LOJAHABITAR Cía. Ltda.

PROCEDIMIENTOS ACORDADOS PARA LA REVISION
POR PARTE DE LOS AUDITORES EXTERNOS
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCION DE
LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTES
DE ACTIVIDADES ILICITAS

Al 31 de Diciembre de 2014

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.:
2579279, Celular 0992587881

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881

Loja – Ecuador noviembre 19 de 2015

Señora Doctora
Cristina Guerrero Aguirre
INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE LOJA
Presente.

De mi consideración:

Ref: PROCEDIMIENTOS ACORDADOS PARA LA REVISION POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES ILICITAS DE LA COMPAÑIA "LOJAHABITAR" CIA. LTDA. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Como auditor externo contratado por la Compañía LOJAHABITAR Cía. Ltda., a fin de dar cumplimiento a las disposiciones. Hemos revisado estos procedimientos que se enumeran a continuación fueron referenciados y evaluados en la Compañía, exclusivamente para apoyarnos en la revisión sobre el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre de 2014.

1. *Verificar que la Compañía haya fijado políticas y procedimientos de control para evitar el lavado de activos proveniente de actividades delictivas.*
2. *Verificar que los oficiales de cumplimiento han previsto procedimientos de revisión del cumplimiento de las disposiciones legales, instrucciones impartidas por la UAF – Unidad de Análisis Financiero.*
3. *Revisar que la institución auditada cuente con una unidad de control de lavado de activos y que su control abarque todas las áreas sensibles al lavado de activos, subsidiarias y afiliadas.*
4. *Solicitar una copia de los informes del oficial de cumplimiento remitidos internamente a la Gerencia, sobre la revisión del cumplimiento de los controles para evitar el lavado de activos, y de las actas de las sesiones en las que la administración de la institución emitió su opinión.*
5. *Incluir en el informe de auditoría externa los hallazgos identificados en los informes señalados anteriormente que no hayan merecido acciones por parte de los máximos directivos de la Compañía.*
6. *Seleccionar al azar 5 hallazgos detectados en cada uno de los informes señalados en el numeral 4 anterior, verificar los correctivos dispuestos por la administración y el cumplimiento de las instrucciones, políticas, y resoluciones de la Junta General de Socios; así como la implantación de controles internos.*

7. *Obtener carta de representación de la Administración de la Compañía en la cual se confirme que la misma ha realizado las acciones informadas al auditor externo.*

Nuestros resultados los informamos a continuación:

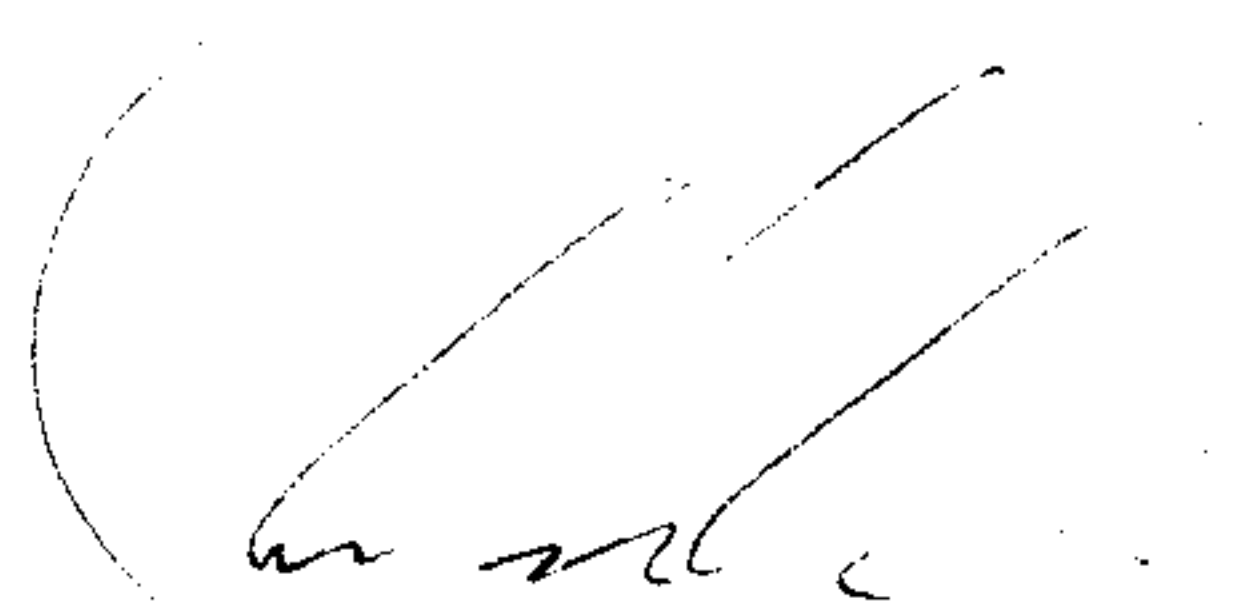
- a) En relación al procedimiento 1, hemos verificado que la Compañía está desarrollando la normativa sobre Control para Prevenir el Lavado de Activos.
- b) Con respecto al procedimiento 2, hemos verificado que por su condición y naturaleza actual de la Compañía, cuenta con una persona para cumplir funciones como Oficial de Cumplimiento, en el período auditado y se han remitido los informes a la UAF.
- c) Con relación a los procedimientos 3 y 4, por lo expresado en el párrafo precedente, es aplicable, y el control se lo realiza y existe la coordinación para verificar las operaciones que se llevan a cabo en la Compañía.
- d) Con respecto al procedimiento 5, no se constataron operaciones inusuales.
- e) En relación con el procedimiento 6, no se encontraron hallazgos para reportar.
- f) Con respecto al procedimiento 7, la Administración nos proporcionó la carta de representación sobre las manifestaciones cualitativas de los estados financieros auditados y el cumplimiento de disposiciones establecidas por los organismos de control que contemplan las relacionadas con la prevención del lavado de activos.

Debido a que los procedimientos previamente acordados descritos en los numerales 1 al 7 de este informe no constituyen una auditoría, no expresamos opinión sobre los elementos, cuentas o partidas; en adición, dichos procedimientos acordados no constituyen un examen de la eficacia del control interno sobre las medidas de prevención de lavado de activos proveniente de actividades ilícitas; no se ha determinado otros asuntos que pudieran haber llamado nuestra atención, y que debieran ser informados al Organismo de Control.

Nuestro informe se emite exclusivamente para el propósito expuesto en el primer párrafo y para su información, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito. Este informe es relativo a la aplicación de los procedimientos descritos en los numerales 1 al 7 anteriores; además, no se extiende a ninguno de los estados financieros de la **COMPAÑÍA LOJAHABITAR CÍA. LTDA.**, tomados en su conjunto.

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.:
2579279, Celular 0992587881

Atentamente,



Ec. Aníbal Lozano Bravo
AUDITOR EXTERNO
RNAE-519

Ec. Aníbal Lozano Bravo, Auditor externo RNAE 519, Dirección: Lourdes 10-44 y 24 de Mayo. Telf.: 2579279, Celular 0992587881
