



**LOJAHABITAR CÍA. LTDA.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE:**

- **DICTAMEN**
- **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
- **ESTADOS FINANCIEROS**
- **CARTA DE COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES  
SOBRE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO**
- **INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS  
ACORDADOS PARA LA REVISIÓN DE LAS  
MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE  
ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO  
Y OTROS DELITOS**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**



**LOJAHABITAR CÍA. LTDA.**

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**



## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS Y GERENTE DE LOJAHABITAR CIA. LTDA.

#### Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **LOJAHABITAR CIA. LTDA.**, que comprenden: el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa misma fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

#### Responsabilidad de la Administración de LOJAHABITAR CIA. LTDA. por los estados financieros.

2. La administración de **LOJAHABITAR CIA. LTDA.**, es responsable de los estados financieros de acuerdo con normas contables establecidas por la compañía. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para que la preparación y presentación razonable de los estados financieros estén libres de representaciones erróneas significativas, sean estas 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 fueron preparados de acuerdo con normas contables establecidas por la compañía, las mismas que están en sujeción a las Normas Internacionales de Información Financiera. Estas normas 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 las auditorías realizadas, las cuales fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros están libres de representaciones erróneas o inexactas de carácter significativo.
5. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener 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 considera los controles internos relevantes de la compañía para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito 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.



6. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoria

#### Fundamento de la Opinión con salvedades

7. Al 31 de diciembre de 2017, la compañía registra un índice de endeudamiento del 236% (relación de pasivos totales/activos totales). Este indicador pone en evidencia la difícil situación por la que atraviesa la compañía, más aún si se considera que durante el periodo auditado no ha generado ingresos relacionados con su operación habitual y más bien, se encuentra enfrentando acciones legales por parte de sus acreedores, poniendo en serio riesgo la continuidad de sus operaciones y consecuentemente el principio contable de negocio en marcha.

#### Énfasis

Al 31 de diciembre de 2017, la compañía registra pérdidas acumuladas en el orden de US\$. 1.091.143,78, las mismas que superan de manera significativa el capital suscrito y pagado de la compañía que es de US\$ 800.00. La situación patrimonial de la compañía se encuentra dentro de las causales de liquidación conforme lo establece el Art. 198 de la Ley de Compañías, el mismo que prescribe: **"Cuando las pérdidas alcancen al cincuenta por ciento o más del capital suscrito y el total de las reservas, la compañía se pondrá necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la compañía"**.

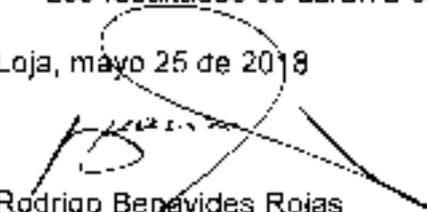
#### Otros asuntos

8. Los estados financieros de la Compañía correspondientes al año que terminó el 31 de diciembre de 2016, fueron auditados por otro auditor independiente, quien expresó en julio 26 de 2017, igualmente una opinión con salvedades.

#### Opinión

9. Excepto por lo señalado en párrafo 7, en nuestra opinión los estados financieros auditados presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera de la **LOJAHABITAR CIA. LTDA**, al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones y el correspondiente flujo de efectivo por el periodo terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y principios contables de general aceptación.
10. Respecto a cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de la compañía al 31 de diciembre de 2017, se han efectuado retenciones con base a las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su reglamento. Los resultados se darán a conocer en informe por separado

Loja, mayo 25 de 2018

  
Rodrigo Benavides Rojas  
AUDITOR EXTERNO  
RNAE 1057



**LOJAHABITAR CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**



**LOJAHABITAR CIA.LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

**ESTADOS FINANCIEROS**

<b>LOJAHABITAR CIA LTDA</b>					
<b>BALANCE GENERAL COMPARATIVO</b>					
<b>A 31 de diciembre</b>					
<b>CÓDIGO</b>	<b>CUENTA</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>AUMENTO O DISMINUCIÓN</b>
<b>1.</b>	<b>ACTIVOS</b>		<b>805,390.78</b>	<b>794,060.21</b>	<b>11,330.07</b>
<b>1.1.</b>	<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>732,094.76</b>	<b>732,932.58</b>	<b>897.82</b>
1.1.01.	ESECUIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	NOTA 4	5.20	5.20	-
1.1.02.	ACTIVO FINANCIEROS	NOTA 5	33,146.97	31,044.32	897.62
1.1.03	INVENTARIO	NOTA 6	481,612.80	481,612.80	-
1.1.06	PAGOS ANTICIPADOS	NOTA 6	217,393.20	217,330.20	-
<b>1.2.</b>	<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>73,295.52</b>	<b>61,067.63</b>	<b>12,227.89</b>
1.2.01.	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	NOTA 7	52,490.05	40,272.15	12,227.89
1.2.02.	PROYECTOS EN CURSO	NOTA 8	20,805.47	20,845.47	-
<b>2.</b>	<b>PASIVO</b>		<b>1,851,799.35</b>	<b>1,870,374.44</b>	<b>18,675.09</b>
<b>2.1.</b>	<b>PASIVO CORRIENTE</b>	<b>NOTA 9</b>	<b>266,003.01</b>	<b>254,495.33</b>	<b>11,507.66</b>
2.1.01.	CUENTAS POR PAGAR		13,242.46	48,456.00	214.53
2.1.02.	OBLIGACIONES CON EL IESS		1,251.49	2,001.71	770.24
2.1.03.	OBLIGACIONES CON EMPLEADOS		33,164.28	41,566.40	8,402.21
2.1.04	OTRAS CUENTAS POR PAGAR			136.07	136.67
2.1.05.	RETENCIONES EN LA FUENTE POR PAGAR		2,502.40	2,500.00	2.40
2.1.09.	IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR		21,542.31	513.40	21,028.91
2.1.10	COBROS ANTICIPADOS		154,320.07	154,320.07	-
<b>2.2.</b>	<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	<b>NOTA 10</b>	<b>1,582,510.34</b>	<b>1,612,633.09</b>	<b>30,122.75</b>
2.2.01.	PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO		1,582,510.34	1,612,633.09	30,122.75
2.3.	BENEFICIOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO		3,246.00	3,246.00	-
2.3.01	PROVISIÓN JUBILACION PATRONAL		2,441.00	2,441.00	-
2.3.02	PROVISIÓN DESAHUCIO		805.00	805.00	-
<b>3.</b>	<b>PATRIMONIO</b>	<b>nota 11</b>	<b>-1,046,369.07</b>	<b>-1,076,314.23</b>	<b>29,945.16</b>
3.1.	CAPITAL SOCIAL		800.00	800.00	-
3.1.01.	CAPITAL		800.00	800.00	-
3.3.	RESULTADOS		-1,047,169.07	-1,077,114.23	29,945.16
3.3.01	Resultados		-1,047,169.07	-1,077,114.23	29,945.16

ng. Claudia Córdova Montielinos  
GERENTE

Dra. Carmen Zabaleta  
CONTADORA



LOJAHABITAR CIA LTDA					
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO					
Del 1 de enero al 31 de diciembre					
CÓDIGO	CUENTA		2016	2017	AUMENTO O DISMINUCIÓN
4	INGRESOS	NOTA 11	1,830.00		1,830.00
4.1	INGRESOS ORDINARIOS		1,830.00		1,830.00
4.1.01	INGRESOS POR VENTA		1,830.00		1,830.00
4.1.01.07	DEFICUNTO A EMPLEADOS		1,830.00		1,830.00
5	GASTOS		79,495.62	29,059.33	50,436.09
5.1.01.01	GASTOS DE PERSONAL	NOTA 12	40,176.61	12,364.05	27,812.56
5.1.01.01.01	SUARIOS PERSONAL ADM.		30,066.86	8,485.71	21,581.15
5.1.01.01.01.06	ALIMENTACIÓN		1,320.01		1,320.01
5.1.01.01.01.04	REMUNERACIONES PERSONAL CONTRATADO		4,544.89	2,250.86	1,990.50
5.1.01.01.05	BENEFICIOS SOCIALES CUMPLIMIENTO LIS		923.02		923.02
5.1.01.01.05.04	Desahucio		923.02		923.02
5.1.01.01	GASTOS OPERACIONALES ADMINISTRATIVOS	NOTA 13	39,318.61	16,692.48	22,626.13
5.1.01.02.02	AGUA, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES		3,062.72	1,979.62	1,082.90
5.1.01.02.03	SUMINISTROS Y MATERIALES		21.05		21.05
5.1.01.02.03.01	UTILES Y SUMINISTROS DE OFICINA		21.05		21.05
5.1.01.02.03.01.02	Utiles y Suministros de Oficina Oficina		21.05		21.05
5.1.01.02.04	GASTO COMBUSTIBLE		106.83		106.83
5.1.01.02.04.01	Gasto de Combustible		106.83		106.83
5.1.01.02.06	NOTARIOS, REGISTRADORES DE LA PROP. Y MFC		60.00		60.00
5.1.01.02.06.02	Registro de la Propiedad		60.00		60.00
5.1.01.02.07	TRIBUTARIOS CONTRIBUCIONES Y OTROS IMP.		3,081.17	1,969.75	1,987.25
5.1.01.02.07.06	Impuestos y contribuciones		1,942.01		1,942.01
5.1.01.02.08	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		1,243.34	240.00	1,003.34
5.1.01.02.10	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD		13.00		13.00
5.1.01.02.10.01	Gasto Promoción y Publicidad		13.00		13.00
5.1.01.02.13	GASTOS DE DEPRECIACIÓN, PROVISIÓN Y AMORTIZACIÓN		12,475.39	12,327.99	147.50
5.1.01.02.14	GASTOS BANCARIOS		20.26	47.21	27.05
5.1.01.02.15	OTROS GASTOS		19,325.15	705.67	18,121.48
5.1.01.02.15.04	IMPUESTO A LA RENTA		8,241.80		8,241.80
5.1.01.02.15.06	Pránsa de Emplazamiento		60.10		60.10
5.3.01.01	Utilidad o Pérdida del Ejercicio Actual		77,665.62	29,059.33	48,609.09
Ing. Claudia Córdova Monezines GENERAL			Dra. Carolina Zabaleta Costa COMPROBADA		

## NOTA 1 IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

**LOJAHABITAR CIA LTDA**, se constituyó en la ciudad de Loja al veintitrés de marzo del dos mil cinco, ante el doctor Galo Castro Muñoz, Notario Público Quinto del cantón Loja

### Objeto

De acuerdo a la escritura de constitución la compañía tiene por objeto la inversión inmobiliaria, la compra venta 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 si o por otra persona natural o jurídica intervenir en la compra venta de urbanizaciones; tiene facultades



para celebrar actos o 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, Estatuto y políticas internas de 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 en el correspondiente Estatuto Social.

El capital autorizado de la compañía es de OCHOCIENTOS DÓLARES, divididos en ochocientas participaciones de un dólar cada una. Se encuentra conformado de la siguiente manera:

Aura Luz María Montesinos	224.00	28.00%
José Antonio Córdova Montesinos	192.00	24.00%
Betsabeth Córdova Montesinos	192.00	24.00%
Claudia Córdova Montesinos	192.00	24.00%

## NOTA 2 BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

### a) Bases de preparación y presentación de los estados financieros

Los estados financieros individuales fueron preparados de en base a las normas de contabilidad, disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, observando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 06.Q.ICI.004, emitida por la Superintendencia de Compañías el 21 de agosto de 2006, y publicada en el Registro Oficial No. 348 el 4 de septiembre de 2006.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma.

### b) Bases de medición

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico.

### c) Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).



#### d) Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios contables que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados 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.

En relación con juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

#### e) Clasificación entre partidas corrientes y no corrientes

El Estado de Situación Financiera clasifica sus componentes en función de la liquidez y exigibilidad, es decir, utiliza de manera apropiada los conceptos de activos y pasivos corrientes y no corrientes.

Se clasifican como **Activos Corrientes** cuando: se espera realizarlo o hay la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación, se mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la que se informa; o, se trata de efectivo o un equivalente de efectivo sin ninguna restricción.

Se clasifica como **Pasivo No Corriente** todas aquellas deudas y obligaciones que tiene la empresa a largo plazo, es decir, las deudas cuyo vencimiento es mayor a un año y por lo tanto no deberán devolver el principal durante el año en curso, aunque si los intereses.

	CORRIENTES		NO CORRIENTES
Activos	732,992.58	Activos	61,067.63
Pasivos	254,495.35	Pasivos	1,612,633.09

#### f) Procesamiento de la información para la presentación de los estados financieros:

La compañía procesa su información contable a través del sistema ISYPLUS 2.0. Permite la obtención oportuna de información de diarios y mayores y procesa diariamente la información contable y la obtención de los respectivos estados financieros.



#### **g) Plan de Cuentas**

El plan de cuentas registra con amplitud y suficiencia los requerimientos de información de la compañía.

#### **h) Libros de Actas**

Se mantienen los libros de participaciones; sin embargo, no pudimos tener acceso a las actas de la Junta General de Socios.

#### **i) Principio de negocio en marcha.**

Durante los ejercicios 2016 y 2017, la empresa no ha registrado ingresos por venta de sus proyectos inmobiliarios, situación que ha incidido para que no logre cumplir sus compromisos financieros con instituciones financieras y organismos de control y se encuentre enfrentando acciones legales por parte de sus acreedores. Lo comentado más el nivel de pérdidas acumuladas que mantiene la compañía frente a su capital pagado ponen en evidencia la difícil situación por la que atraviesa, constituyendo un serio riesgo sobre la continuidad de la empresa.

### **3. NOTA 3 RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

#### **a) Efectivo**

Incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras nacionales.

#### **b) Cuentas y documentos por pagar**

Las cuentas y documentos por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en función de exigibilidad. Corrientes aquellos que se esperan recuperar en un plazo máximo de 12 meses y No corrientes los que se prevé serán recuperados en plazos superiores a los 12 meses.

#### **c) Inventarios**

Los inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste de los productos disponibles para la venta incluye el costo de producción o compra.

#### **d) Propiedad Planta y Equipo**

Se reconoce por su costo histórico. Se reconocerán aquellos que superen los US\$. 100.00 y que tengan una vida útil mayor a un año.

La depreciación de los elementos de maquinaria, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo u otro monto que se sustituye por el costo. 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 la vida





## ii) Reconocimiento de gastos

La compañía presenta un desglose de los gastos reconocidos en el resultado, utilizando una clasificación basada en la naturaleza de los mismos. La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la compañía. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

### NOTA 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de los respectivos años 2016 y 2017, el efectivo o sus equivalentes se encuentran conformados de la siguiente manera:

Cuenta	Detalle	2016	2017	Variación
1.1.01.03.01	Banco de Loja	0.50	0.50	-
1.1.01.03.03	BANCO DE PICHINCHA	2.52	2.52	-
1.1.01.03.04	MUTUALISTA PICHINCHA	2.37	2.37	-
1.1.01.03.05	Banco de Loja Cta Ahorros	0.81	0.81	-
<b>TOTAL</b>		<b>5.20</b>	<b>5.20</b>	<b>-</b>

Como se puede apreciar la compañía no ha registrado movimientos bancarios durante el período auditado. Los pagos que ha efectuado se los ha realizado en efectivo y como contrapartida se ha incrementado la cuenta de Préstamos de Socios o Accionistas.

### NOTA 5 ACTIVOS FINANCIEROS

Esta cuenta se encuentra conformada por lo siguiente:

Cuenta	Detalle	2016	2017	Variación
1.1.02.03.99	Cuentas por Cobrar Varlos	27,076.02	27,076.02	-
1.1.02.04.03	Anticipos Proveedores	3,881.40	4,381.40	500.00
1.1.02.04.06	ANTICIPO JOSE BOLIVAR BURGOS	640.36	640.36	-
1.1.02.05.01	Credito Tributarios IVA	1,548.72	1,946.54	397.82
<b>TOTAL</b>		<b>33,146.50</b>	<b>34,044.32</b>	<b>897.82</b>

Debido a la inactividad en la que se encuentra la empresa, prácticamente no existe variación entre la información financiera del año 2016 y 2017. Las variaciones existentes en Anticipo a proveedores se debe a pagos en efectivo efectuados por la ingeniera Claudia Córdova como anticipo a pago de honorarios dentro del juicio que la empresa mantiene con el Banco de Loja.



## NOTA 6 INVENTARIO Y PAGOS ANTICIPADOS

Cuenta	Detalle		2016	2017	Variación
1.1.03.01.01	Inventario de Inmuebles para la venta	a)	481,612.86	481,612.86	-
1.1.05.01	Anticipo a terceros	b)	212,048.45	212,048.45	-
1.1.05.03.03	ANTICIPO A LA RENTA		5,281.75	5,281.75	-
<b>TOTAL</b>			<b>698,943.06</b>	<b>698,943.06</b>	<b>-</b>

- a) Los inventarios de inmuebles para la venta corresponden a inmuebles construidos que se encuentran disponibles para la venta. Se encuentran ubicados en el edificio Imperio.
- b) Corresponden a anticipos entregados a terceros, los mismos que datan desde años anteriores. Durante el ejercicio auditado no se concedieron anticipos de esta naturaleza, esa la razón para que no exista variación en esta cuenta, tampoco se pudo conocer el detalle de estos anticipos.

## NOTA 7 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Este rubro está conformado de la siguiente manera:

Cuenta	Detalle		2016	2017	Variación
1.2.01.01.04	Muebles y Enseres		7,299.35	7,299.35	-
1.2.01.01.05	Maquinaria y Equipo		22,850.01	22,850.01	-
1.2.01.01.07	Equipos de Computación		6,143.31	6,143.31	-
1.2.01.01.08	Vehículos		37,240.40	37,240.40	-
1.2.01.01.09	Utensilios y Herramientas		32.10	32.10	-
1.2.01.02.02	(-) Dep. Acum. de Muebles y Enseres		- 3,618.00	- 4,334.01	- 715.02
1.2.01.02.03	(-) Dep. Acum. de Maquinaria y Equipo		- 986.77	- 3,271.77	- 2,285.00
1.2.01.02.05	(-) Dep. Acum. Eq. Computación		- 3,195.93	- 4,975.72	- 1,779.79
1.2.01.02.06	(-) Dep. Acum. de Vehículos		- 13,313.43	- 20,761.51	- 7,448.08
<b>TOTAL</b>			<b>52,450.05</b>	<b>40,222.16</b>	<b>- 12,227.89</b>

En el presente ejercicio 2017, se ha efectuado la depreciación de los activos de la compañía, gastos de depreciación que representan el 40.83 de las pérdidas registradas por la compañía. Es importante señalar que se ha afectado esta depreciación aun cuando los activos de propiedad planta y equipo no se encuentran en uso de la compañía por la inactividad comentada.

Para afectar los gastos de depreciación se han considerado los porcentajes establecidos por la administración tributaria sin embargo, en el rubro de vehículos se determinó que corresponden a vehículos que no prestan servicios para el giro del negocio, existiendo el riesgo de que esos gastos sean considerados como no deducibles por parte de la administración tributaria.

## NOTA 8 PROYECTOS EN CURSO

El saldo de esta cuenta se encuentra conformado por los siguientes proyectos:

8 | 1



Cuenta	Detalle	2016	2017	Variación
1.2.02.01.	PROYECTO EL DORADO	3.43	3.43	-
1.2.02.02.	PROYECTO ESTANCIA II	70.00	70.00	-
1.2.02.03.	EDIFICIO IMPERIO	4,085.61	4,085.61	-
1.2.02.04.	TORRE PROFESIONAL Y NEGOCIOS LOJA	425.40	425.40	-
1.2.02.05.	MALACATOS	16,261.03	16,261.03	-
<b>TOTAL</b>		<b>20,845.47</b>	<b>20,845.47</b>	<b>-</b>

Conforme puede observarse en el cuadro precedente, estos proyectos se mantienen con los mismos saldos en los dos periodos señalados, fruto de la paralización de actividades a la que la empresa se ha visto abocada; por tanto tampoco se han aplicado de manera definitiva a las cuentas que corresponden o a la liquidación de los mencionados proyectos.

#### NOTA 9 PASIVO CORRIENTE

Este grupo se encuentra conformado por las siguientes cuentas

Cuenta	Detalle	2016	2017	Variación
2.1.01.01	Cuentas por Pagar Proveedores	2,720.29	2,934.82	214.53
2.1.01.02	Cuentas por Pagar Otros	48,858.49	48,858.49	-
2.1.01.05	Cuentas por Pagar Vendedores	1,663.68	1,663.68	-
2.1.02.02	IESS POR PAGAR	1,231.49	1,375.51	144.02
2.1.02.04	Préstamos Quirografarios por Pagar		625.22	625.22
2.1.03.01	Sueldo Unificado por Pagar	33,164.28	41,566.49	8,402.21
2.1.04.02	Préstamos de Accionistas Locales		136.67	136.67
2.1.05.04	2% RETENCIÓN RENTA SERVICIOS	2,500.00	2,500.00	-
2.1.05.07	25% RETENCIÓN EN LA FUENTE X PAGAR	2.40		- 2.40
2.1.09.01	Impuesto a la Renta por Pagar	21,542.31	513.40	- 21,028.91
2.1.10.01	Anticipo de Clientes	154,320.07	154,320.07	-
<b>TOTAL</b>		<b>266,003.01</b>	<b>254,495.35</b>	<b>- 11,507.66</b>

Debido a la iliquidez por la que se encuentra atravesando la compañía, se observa el incremento de la cuenta de Sueldos unificados por pagar. Por otro lado mediante asiento contable No 0060 de enero 2 de 2017, se realiza la cancelación del impuesto a la renta del año 2015, según determinación de la administración tributaria.

#### NOTA 10 PASIVO NO CORRIENTE

Cuenta	Detalle	2016	2017	Variación
2.2.01.01	Obligaciones con Instituciones Financieras	558,007.04	558,007.04	-
2.2.01.02	Préstamos de Socios o Accionistas	1,024,503.30	1,054,626.05	30,122.75
2.3.01	PROVISIÓN JUBILACION PATRONAL	2,441.00	2,441.00	-
2.3.02	PROVISIÓN DESAHUCIO	805.00	805.00	-
<b>TOTAL</b>		<b>1,585,756.34</b>	<b>1,615,879.09</b>	<b>30,122.75</b>

Las obligaciones financieras las mantiene con el Banco de Loja, según se desprende de las correspondientes tablas de amortización. Sobre este pasivo el Banco de Loja ha iniciado una acción judicial en contra de la compañía a fin de recaudar los valores adeudados.



Respecto de la cuenta de "Préstamos de Socios y Accionistas" corresponden a valores prestados por los accionistas. En el 2017 la socia Claudia Córdova Montesinos ha efectuado varios préstamos a la compañía con el objeto de pagar en efectivo servicios básicos, honorarios varios, impuesto a la renta, etc.

Para el año 2017, no se realizó ninguna provisión relacionada con el cálculo actuarial.

#### NOTA 11 PATRIMONIO

Cuenta	Detalle	2016	2017	Variación
3.1.01.01	Capital Suscrito o Asignado	800.00	800.00	
3.3.01.01	Utilidad o Pérdida del Ejercicio Actual	- 77,665.62	- 20,056.53	
3.3.01.02	Utilidad o Pérdida de Ejercicios Anteriores	- 318,530.37	- 396,204.99	
3.3.01.03	ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ NIIF	5,245.55	5,245.55	
3.3.01.05	Resultados Ejercicios Anteriores	664,993.61	- 665,882.26	
3.3.01.06	RESULTADOS PERDIDAS O GANAN. ACTUARIAL	8,784.00	8,784.00	
TOTAL		- 1,046,369.07	- 1,076,314.23	29,945.16

Se evidencia que las pérdidas acumuladas superan de manera significativa el capital suscrito de la compañía, siendo por tanto, causal de liquidación conforme lo establece el Art. 198 de la Ley de Compañías. (Capital Suscrito US\$ 800.00 Pérdidas Acumuladas US\$. 1.091.144.)

#### NOTA 12 INGRESOS

Cuenta	Detalle	2016	2017	Variación
4.	INGRESOS	1,830.00		- 1,830.00
4.1.	INGRESOS ORDINARIOS	1,830.00		- 1,830.00
4.1.01	INGRESOS POR VENTA	1,830.00		- 1,830.00
4.1.01.01	DESCUENTO A EMPLEADOS	1,830.00		- 1,830.00

Conforme puede apreciarse, la compañía durante los años 2016 y 2017, no ha registrado ingresos operacionales. Los únicos que se registran en el año 2016, corresponden a ingresos por descuentos efectuados a empleados de la compañía.

#### NOTA 13 GASTOS DE PERSONAL

Cuenta	Detalle	2016	2017	Variación
5.1.01.01.01.01	Sueldo Unificado Persona Adm.	23,660.44	7,478.00	- 16,202.44
5.1.01.01.01.02	Décimo tercer Sueldo Administrativo	2,399.41	621.51	- 1,777.90
5.1.01.01.01.03	Décimo cuarto Sueldo Administrativo	2,087.00	406.25	- 1,680.75
5.1.01.01.01.06	ALIMENTACION	1,920.01		- 1,920.01
5.1.01.01.02.01	Aporte Patronal 12.15% Administrativo	2,871.67	906.14	- 1,968.53
5.1.01.01.02.02	Fondos de Reserva Administrativo	1,970.87	621.75	- 1,349.61
5.1.01.01.04.01	Honorarios, Dirta, Serv. Profes. Administrat	4,078.57	2,350.89	- 1,727.68
5.1.01.01.04.03	Comisiones	2.82		- 2.82
5.1.01.01.04.04	Servicios de Consultoría	260.00		- 260.00
5.1.01.01.05.04	Desahucio	923.02		- 923.02
TOTAL		40,176.81	12,364.05	- 27,812.76



Como resultado de la inactividad de la empresa, los gastos de personal también se han visto restringidos, siendo importante señalar que en lo que corresponde a sueldo unificado personal administrativo no se han cancelado sino que se han registrado como sueldos por pagar.

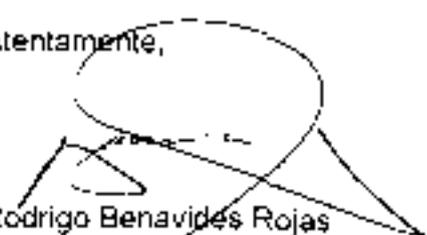
Los valores registrados como honorarios, corresponden a pagos por servicios contables

#### **NÓTA 14 GASTOS OPERACIONALES**

Cuenta	Detalle	2016	2017	Variación
5.1.01.02.02.	AGUA, ENERGIA Y TELECOMUNICACIONES	3,067.72	1,979.82	- 1,087.90
5.1.01.02.03.	SUMINISTROS Y MATERIALES	21.05	-	- 21.05
5.1.01.02.04.	GASTO COMBUSTIBLE	106.83	-	- 106.83
5.1.01.02.05.	NOTARIOS, REGISTRADORES DE LA PROP Y M	60.00	-	- 60.00
5.1.01.02.07.	TRIBUTARIOS CONTABILIDADES Y OTROS IMP.	3,981.07	1,993.79	- 1,987.28
5.1.01.02.08.	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	1,243.34	240.00	- 1,003.34
5.1.01.02.10.	PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	13.00	-	- 13.00
5.1.01.02.13.	GASTOS DE DEPRECIACIÓN, PROVISIÓN Y AM	12,475.39	12,227.89	- 247.50
5.1.01.02.14.	GASTOS BANCARIOS	30.26	47.31	17.05
5.1.01.02.15.	OTROS GASTOS	18,325.15	203.67	- 18,121.48
	<b>TOTAL</b>	<b>39,318.81</b>	<b>16,682.48</b>	<b>- 22,626.33</b>

Corresponden a gastos efectuados por servicios básicos y otros, llamando la atención que estos pagos, se los realice en efectivo en vista del bloqueo que ha sido objeto las cuentas bancarias de la compañía.

Atentamente,

  
Rodrigo Benavides Rojas  
**AUDITOR EXTERNO**  
RNAE 1057



**LOJAHABITAR CÍA. LTDA.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

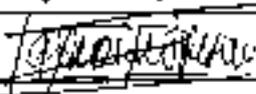
Al 31/12/2017

<b>1. ACTIVOS</b>		<b>794,060.21</b>
<b>1.1. ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>732,992.58</b>	
<b>1.1.01. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO</b>	<b>5.20</b>	
<b>1.1.01.03. BANCOS</b>	<b>5.20</b>	
1.1.01.03.01 Banco de Loja	-0.50	
1.1.01.03.02 BANCO DE FICHINCHA	2.52	
1.1.01.03.04 MUTUALISTA FICHINCHA	2.17	
1.1.01.03.05 Banco de Loja Cta Ahorros	0.81	
<b>1.1.02. ACTIVO FINANCIEROS</b>	<b>34,044.32</b>	
<b>1.1.02.03. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONA</b>	<b>27,076.02</b>	
1.1.02.03.99 Cuentas por Cobrar Varios	27,076.02	
<b>1.1.02.04. CUENTAS POR COBRAR OTROS</b>	<b>5,021.76</b>	
1.1.02.04.03 Anticipos Proveedores	4,381.40	
1.1.02.04.06 ANTICIPO JOSE BOLIVAR BURGOS	640.36	
<b>1.1.02.05. CREDITO TRIBUTARIO IVA</b>	<b>1,946.54</b>	
1.1.02.05.01 Credito Tributarios IVA	1,946.54	
<b>1.1.03. INVENTARIO</b>	<b>481,612.86</b>	
<b>1.1.03.01. INVENTARIO</b>	<b>481,612.86</b>	
1.1.03.01.01 Inventario de Inmuebles para la	481,612.86	
<b>1.1.05. PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>217,330.20</b>	
<b>1.1.05.01 Anticipo a terceros</b>	<b>212,048.45</b>	
<b>1.1.05.03. ANTICIPOS DE IMPUESTOS</b>	<b>5,281.75</b>	
1.1.05.03.03 ANTICIPO A LA RENTA	5,281.75	
<b>1.2. ACTIVO NO CORRIENTE</b>	<b>61,067.63</b>	
<b>1.2.01. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	<b>60,222.16</b>	
<b>1.2.01.01. PROPIEDADES</b>	<b>73,565.17</b>	
1.2.01.01.04 Muebles y Enseres	7,299.35	
1.2.01.01.05 Maquinaria y Equipo	22,830.01	
1.2.01.01.07 Equipos de Computación	6,143.31	
1.2.01.01.08 Vehiculos	37,240.40	
1.2.01.01.09 Utensilios y Herramientas	32.10	
<b>1.2.01.02. (-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA ACTIVO FIJ</b>	<b>-33,343.01</b>	
1.2.01.02.02 (-) Dep. Acum. de Muebles y Ense	-4,334.31	
1.2.01.02.03 (-) Dep. Acum. de Maquinaria y E	-3,271.77	
1.2.01.02.05 (-) Dep. Acum. Eq. Computación	-4,975.72	
1.2.01.02.06 (-) Dep. Acum. de Vehiculos	-20,761.51	
<b>1.2.02. PROYECTOS EN CURSO</b>	<b>20,845.47</b>	
<b>1.2.02.01. PROYECTO EL DORADO</b>	<b>3.43</b>	
1.2.02.01.05 Impuestos y Contribuciones	3.43	
<b>1.2.02.02. PROYECTO ESTANCIA II</b>	<b>70.00</b>	
1.2.02.02.02 Mano de Obra	70.00	
<b>1.2.02.03. EDIFICIO INMUEBLO</b>	<b>4,005.61</b>	
1.2.02.03.02 Mano de Obra	1,368.00	
1.2.02.03.09 Costo Intereses	3,085.61	
<b>1.2.02.04. TORRE PROFESIONAL Y NEGOCIOS LOJA</b>	<b>425.40</b>	
1.2.02.04.04 Costos Generales de Construcción	410.00	
1.2.02.04.06 IVA q se carga al Costo	15.40	
<b>1.2.02.05. MALACITOS</b>	<b>16,261.03</b>	
1.2.02.05.01 Costos Generales De Construcción	1,649.28	
1.2.02.05.02 Transporte de Personal	1,618.90	
1.2.02.05.03 Mano de Obra	12,878.15	
1.2.02.05.04 IVA que se carga al costo	114.70	
<b>2. PASIVO</b>		<b>1,870,374.44</b>
<b>2.1. PASIVO CORRIENTE</b>	<b>254,495.35</b>	
<b>2.1.01. CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>53,456.99</b>	
<b>2.1.01.01 Cuentas por Pagar Proveedores</b>	<b>2,934.32</b>	
<b>2.1.01.02 Cuentas por Pagar Otros</b>	<b>12,050.49</b>	
<b>2.1.01.03 Cuentas por Pagar Vendedores</b>	<b>1,663.68</b>	

## ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31/12/2017

2.1.02. OBLIGACIONES CON EL IESS	2,001.73	
2.1.02.02 IESS POR PAGAR	1,375.51	
2.1.02.01 Préstamos Quirografarios por Pagar	623.22	
2.1.03. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS	41,566.49	
2.1.03.01 Sueldo Diferido por Pagar	41,566.49	
2.1.04. OTRAS CUENTAS POR PAGAR	136.67	
2.1.04.02 Préstamos de Accionistas Locales	136.67	
2.1.05. RETENCIONES EN LA FUENTE POR PAGAR	2,500.00	
2.1.05.07 25% RETENCION EN LA FUENTE X PAGAR	2,500.00	
2.1.09. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR	513.40	
2.1.09.01 Impuesto a la Renta por Pagar	513.40	
2.1.10. CORROS ANTICIPADOS	154,320.07	
2.1.10.01 Anticipo de Clientes	154,320.07	
2.2. PASIVO NO CORRIENTE	1,612,633.09	
2.2.01 PASIVOS A FINANCIEROS A LARGO PLAZO	1,612,633.09	
2.2.01.01 Obligaciones con Instituciones Financieras	599,007.34	
2.2.01.02 Préstamos de Socios o Accionistas	1,054,625.75	
2.3. BENEFICIOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO	3,246.00	
2.3.01 PROVISION JURISDICCION PATRONAL	2,442.00	
2.3.02 PROVISION ERGONOMICA	805.00	
3. PATRIMONIO		-1,076,314.23
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	-1,077,114.23	
3.3.01. Resultados	-1,077,114.23	
3.3.01.01 Utilidad o Pérdida del Ejercicio Actual	-79,856.53	
3.3.01.02 Utilidad o Pérdida de Ejercicios Anteriores	-396,204.96	
3.3.01.04 ADICION POR PRIMERA VEZ NIIF	5,242.55	
3.3.01.05 Resultados Ejercicios Anteriores	-665,882.26	
3.3.01.06 RESULTADOS PERDIAS O GANAN. ACTURIALES	3,784.00	

Elaborador por: PASANTE	Analista Contable	Aprobado por
		

ESTADO DE RESULTADOS (Acumulado)

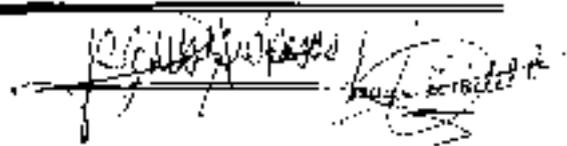
Del 01/01/2017 al 31/12/2017

<b>5. GASTOS</b>		<b>29,056.53</b>
5.1. COSTOS Y GASTOS		29,056.53
5.1.01. GASTOS ADMINISTRATIVOS		29,056.53
5.1.01.01. GASTOS DE PERSONAL		12,364.05
5.1.01.01.01. SUELDOS PERSONAL ADM.		8,485.76
5.1.01.01.01.01. Sueldo Unificado Personal		7,450.00
5.1.01.01.01.02. Décimo tercer Sueldo Admini		621.51
5.1.01.01.01.03. Decimoquinto Sueldo Admini		406.25
5.1.01.01.02. APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL		1,527.40
5.1.01.01.02.01. Aporte Patronal 12.15% Am.		906.14
5.1.01.01.02.02. Fondos de Reserva Administr		621.26
5.1.01.01.04. REMUNERACIONES PERSONAL CONTRAT		2,350.89
5.1.01.01.04.01. Honorarios, Dietas Serv. P		2,350.89
5.1.01.02. GASTOS OPERACIONALES ADMINISTRATIVOS		16,692.48
5.1.01.02.02. AGUA, ENERGIA Y TELECOMUNICACION		1,979.82
5.1.01.02.02.01. Gasto Energía Eléctrica		898.77
5.1.01.02.02.02. Gasto Teléfono y Fax		501.26
5.1.01.02.02.03. Gasto Agua Potable		579.77
5.1.01.02.07. TRIBUTARIOS CONTRIBUCIONES Y OTR		1,993.79
5.1.01.02.07.06. Impuestos y contribuciones		1,993.79
5.1.01.02.09. MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		240.00
5.1.01.02.09.01. Reparación y Mantenimiento		240.00
5.1.01.02.13. GASTOS DE DEPRECIACIÓN, PROVISI		12,227.89
5.1.01.02.13.01. GASTOS DE DEPRECIACIÓN		12,227.89
5.1.01.02.13.01.02. Depreciación Muebles		2,996.81
5.1.01.02.13.01.03. Depreciación Vehicul		7,448.08
5.1.01.02.13.01.04. Depreciación Otros A		3.21
5.1.01.02.13.01.05. Depreciación Equipos		1,779.79
5.1.01.02.14. GASTOS BANCARIOS		47.31
5.1.01.02.14.03. Comisiones Bancarias		47.31
5.1.01.02.15. OTROS GASTOS		203.67
5.1.01.02.15.02. Multas e Intereses Fiscale		171.21
5.1.01.02.15.03. Otros Gastos No Deducibles		32.46
<b>Utilidad o Pérdida del Ejercicio Actual</b>		<b>-29,056.53</b>

Elaborador por: <b>WASANTE</b>	Analista Contable	Aprobado por
		

**LOJAHABITAR CIA LTDA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**EXPRESADO EN DOLARES**  
**METODO DIRECTO**

<b>Flujo de Operación</b>	
Efectivo recibido por clientes	-2.330,00
Efectivo pagado a proveedores y empleados	-11.507,66
Crédito Tributario	
Otros Activos	52.381,90
Pagos Anticipados	-397,82
Gastos	-80.497,06
Obligaciones Sociales	
Impuestos	
<b>Flujo neto de operación</b>	<b>-42.350,64</b>
<b>Flujo de Financiamiento</b>	
Prestamos Bancarios	
Credito a Largo Plazo	30.122,75
Porcio corriente clp	
<b>CAPITAL</b>	
Pago de Dividendos	
<b>Flujo neto de financiamiento</b>	<b>30.122,75</b>
<b>Flujo de Inversión</b>	
Propiedad Planta y Equipo	12.227,89
Inversiones a Largo Plazo	0,00
<b>Flujo Neto de Inversión</b>	<b>12.227,89</b>
<b>Flujo Neto</b>	<b>0,00</b>





**LOJAHABITAR CIA LTDA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**Al 31 de Diciembre de 2017**

**1. Información general de la empresa**

La compañía **LOJAHABITAR CÍA. LTDA.**, se constituye el 31 de Marzo de 2005, domiciliada en la ciudad de Loja, tiene como actividad principal las actividades de inversiones en bienes inmuebles, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles y alquiler de bienes inmuebles para vivienda y actividades de inversiones en bienes inmuebles.

Las presentes notas explicativas corresponden a los saldos de las cuentas contables luego de haber registrado las transacciones financieras de acuerdo a la NIIF para las Pymes.

**2. BASES DE ELABORACION**

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias (u.m.) del país dólar americano, que es la moneda de presentación del grupo. La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes del grupo se establecen en la nota 3.

**2.1. Bases de presentación de los estados financieros**

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES. Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque de coste histórico.

La preparación de estados financieros conformes con las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables.

**2.2. Efectivo y equivalentes al efectivo:** El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos, y los descubiertos bancarios. En el balance, los sobregiros bancarios se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente.

**2.3. Cuentas y documentos por cobrar:** Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos de más de 12 meses a partir de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar del Grupo comprenden las partidas del balance de clientes y otras cuentas a cobrar

El tiempo máximo de crédito no podrá superar los treinta días de emitida la factura.

**2.4. Inventarios:** Los inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste se determina por el método promedio. El coste de los productos disponibles para la venta incluye el costo producción o compra. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio; menos los costes variables de venta aplicables.

**2.5. Propiedad, Planta y Equipo:** La propiedad planta y equipo se reconoce por su valor razonable, determinado en base a valoraciones realizadas por tasadores externos independientes. Las valoraciones se realizan con regularidad suficiente para asegurar que el valor razonable de un activo revalorizado no difiera significativamente de su importe en libros. Se reconocerán aquellos que superen los 100,00 dólares y que tengan una vida útil mayor a un año. Las depreciaciones se realizarán por el método lineal, con los porcentajes establecidos por el servicio de rentas internas.

**2.6. Cuentas y documentos por pagar:** Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal de explotación, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su coste amortizado usando el método de tipo de interés efectivo.

**2.7 Capital:** Las acciones suscritas así como el incremento del capital se clasifican como patrimonio neto. Los resultados obtenidos se reconocen como parte del patrimonio como deducción cuando se trata de pérdidas o como incremento cuando se obtenga utilidades.

**2.8 Reconocimiento de Ingresos:** Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos, devoluciones. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro y cuando se alcancen determinadas las condiciones para cada grupo.

**2.9 Reconocimiento de Gastos:** La compañía presentará un desglose de los gastos reconocidos en el resultado, utilizando una clasificación basada en la naturaleza de los mismos. La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

## **1. SECCIONES PARA PYMES Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

### **SECCIONES**

1. Sección 1 Pequeñas y medianas entidades
2. Sección 2 conceptos y Principios Generales
3. Sección 3 Presentación de los Estados financieros
4. Sección 4 Estado de situación financiera
5. Sección 5 Estado de Resultado Integral y Estado de Resultados
6. Sección 6 Estado de cambios en el Patrimonio
7. Sección 7 Estado de Flujo de Efectivo
8. Sección 8 Nota a los Estados Financieros
9. Sección 10 Políticas contables, estimaciones y errores
10. Sección 11 Instrumentos financieros
11. Sección 12 Otros temas relacionados con los instrumentos financieros
12. Sección 17 Propiedades Planta y Equipo
13. Sección 18 Activos Intangibles distintos a la plusvalía
14. Sección 21 Provisiones y Contingencias
15. Sección 22 Pasivos y Patrimonio
16. Sección 23 Ingresos en Actividades Ordinarias
17. Sección 27 Deterioro del Valor de activos
18. Sección 28 Beneficios a los empleados
19. Sección 29 Impuestos a las ganancias
20. Sección 32 Hechos ocurridos después de la presentación del balance
21. Sección 25 Costo por Intereses

## **2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

### **POLITICA 1**

**SECCIÓN 1: Pequeñas y medianas entidades**

**SECCIÓN 2: conceptos y Principios Generales**

**SECCIÓN 3: Presentación de los Estados financieros**

**SECCIÓN 4: Estado de situación financiera**

**SECCIÓN 5: Estado de Resultado Integral y Estado de Resultados**

**SECCIÓN 6: Estado de cambios en el Patrimonio**

**SECCIÓN 7: Estado de Flujo de Efectivo**

**SECCIÓN 8: Nota a los Estados Financieros**

**SECCIÓN 10: Políticas contables, estimaciones y errores**

**SECCIÓN 23: Ingresos Ordinarios**

### **Objetivos de los Estados Financieros:**

"El objetivo de los estados financieros es suministrar información acerca de la situación financiera, rendimiento y cambios a su posición financiera, la cual debe ser útil para una amplia gama de interesados clave.

Los estados financieros preparados para este propósito nos suministran toda la información, ya que reflejan hechos pasados y no incluyen otro tipo de información, además que muestran los resultados de la gestión de los administradores."<sup>1</sup>

Los Activos, Pasivos, Patrimonio, ingresos, gasto y costo, serán registrados de acuerdo a los conceptos que nos indica la sección 1; además los registros contables se realizarán en base al método del devengado.

### **RECONOCIMIENTO DE LOS ELEMENTOS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

#### **Reconocimiento Activos:**

Cuando es probable que se obtengan del mismo beneficios futuros, este adecuadamente valorado y determinado con fiabilidad.

#### **Reconocimiento Pasivos:**

Cuando es probable que del pago de la obligación presente se derive la salida de recursos que lleven incorporados beneficios económicos y la cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

#### **Reconocimiento Ingresos:**

Cuando ha surgido un incremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un incremento en los activos o un decremento en los pasivos y además, el importe puede valorarse con fiabilidad.

#### **Reconocimiento Gastos:**

Cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o incremento en los pasivos, y pueden valorarse con fiabilidad.

### **VALORIZACIÓN**

El método de valorización será al costo corriente

Costo corriente.- Se registran según el importe de efectivo o equivalente al efectivo que debería pagarse en la actualidad. (cambio de precios)

### **ESTADOS FINANCIEROS A PRESENTAR:**

- ✓ Situación Financiera
- ✓ Resultados Integral
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo
- ✓ Estado de cambios en el patrimonio

✓ Notas explicativas

- a. **El Estado de situación Financiera.**- El estado de Situación Financiera se clasificará de acuerdo al grado de liquidez de las cuentas contables y contendrá los siguientes grupos de cuentas:
1. Activo corriente
  2. Activo no corriente
  3. Pasivo corriente
  4. Pasivo no corriente
  5. Patrimonio
- b. **Estado de Resultados Integral.**- será elaborado por el método de la función o costo.
1. Ingresos Ordinarios
  2. Otros Ingresos
  3. Costo de venta
  4. Gastos de Administración y venta
- c. **Estado de Flujo de efectivo.**- El estado de Flujo de efectivo se lo realizará bajo el método directo.
- d. Las Notas explicativas deberán ser cuantitativa, descriptiva y narrativa.
- e. Los Estados financieros serán presentados en forma anual y serán comparativos al año anterior.
- f. Las políticas contables, se cambiarán únicamente si la norma lo dispone.

**Sección 11 Instrumentos financieros**

**Sección 12 Otros temas relacionados con los Instrumentos financieros**

**Sección 22 Pasivos y Patrimonio**

"Un *instrumento financiero* es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad."

Por lo tanto se valorará como instrumento financiero a los siguientes:

Un activo financiero es cualquier activo que sea:

- a. efectivo;
- b. un instrumento de patrimonio de otra entidad;
- c. un derecho contractual;
- d. a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o

- e. a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o
- f. un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propio de la entidad, y sea:
- g. un instrumento no derivado, según el cual la entidad esté o puede estar obligada a recibir una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propios, o
- h. un instrumento derivado que será a o podrá ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de un importe fijo de efectivo, o de otro activo financiero, por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad.

Un *pasivo financiero* es cualquier pasivo que sea:

- a. una obligación contractual;
- b. de entregar efectivo u otro activo financiero a otra entidad; o
- c. de intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente desfavorables para la entidad; o
- d. un contrato que será o podrá ser liquidado utilizando instrumentos de patrimonio propio de la entidad, y sea:
- e. un instrumento no derivado, según el cual la entidad esté o puede estar obligada a entregar una cantidad variable de sus instrumentos de patrimonio propio, o
- f. un instrumento derivado que será a o podrá ser liquidado mediante una forma distinta al intercambio de un importe fijo de efectivo, o de otro activo financiero, por una cantidad fija de los instrumentos de patrimonio propio de la entidad.

#### **Instrumento de Patrimonio**

Un *instrumento de patrimonio* es cualquier contrato que ponga de manifiesto una participación residual en los activos de una entidad, después de deducir todos sus pasivos.

#### **MEDICION**

Se registrará al precio amortizado.

**"PRECIO AMORTIZADO.-** Importe al que fue medido en su reconocimiento inicial un activo financiero o un pasivo financiero menos reembolsos de principal, más o menos la amortización acumulada utilizando el método de la tasa de interés efectiva de cualquier diferencia existente entre el importe inicial y el importe al vencimiento y menos cualquier reducción por la pérdida de valor de deterioro o dudosa recuperación."

## Sección 13 Inventarios

Esta sección establece los principios para el reconocimiento y medición de los inventarios. Los inventarios son activos:

- (a) poseídas para ser vendidas en el curso normal de las operaciones;
- (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o
- (c) en forma de materiales o suministros que se consumirán en el proceso de producción o en la prestación de servicios.

### MEDICION DE LOS INVENTARIOS

"Una entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y el precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta"

Los inventarios de mercadería para la venta se medirán por el costo de adquisición

**Costo de Adquisición.**- Los costos de adquisición de los inventarios comprenderán el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), el transporte, la manipulación y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, materiales o servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

El método de valoración de los inventarios será el método promedio.

### Sección 17: Propiedad Planta y Equipo

- a) Son activos que se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios.
- b) Propósitos administrativos.
- c) Se esperan usar durante más de un período.
- d) Se reconocerá, cuando sea probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros, ejerza control, y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

### MEDICIÓN:

1. La propiedad planta y equipo se medirá al precio de costo.
2. Las depreciaciones del grupo propiedad planta y equipo serán elaboradas bajo el método de línea recta, con una vida útil de acuerdo a lo que establece la Ley de Régimen Tributario Interno.
3. La depreciación de un activo comenzará, cuando esté disponible para su uso.

La depreciación no cesará cuando el activo esté sin utilizar o se haya retirado del uso activo.

4. El importe depreciable de un activo, se determina después de deducir su valor residual

#### **DETERIORO DE VALOR**

- a) La pérdida por deterioro del valor, es cuando el importe en libros es superior a su importe recuperable.
- b) La pérdida por deterioro del valor se reconocerá inmediatamente en el resultado del periodo.
- c) Una entidad evaluará, en cada fecha sobre la que se informa, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo.
- d) Si existe algún indicio de deterioro, la entidad estimará el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo.

#### **Sección 29 Impuestos a las ganancias**

El término impuesto a las ganancias son todos aquellos impuestos sean estos nacionales o extranjeros, que se relacionan con las ganancias sujetas a pago de impuestos.

#### **RECONOCIMIENTO**

- ✓ El impuesto corriente al ejercicio presente y a los anteriores debe ser reconocido como un pasivo. Si los montos pagados exceden los montos adeudados, el exceso debe ser reconocido como un activo.
- ✓ El beneficio de arrastre de pérdidas que pueden ser utilizadas para recuperar el impuesto corriente de un periodo anterior se debe reconocer como un activo.
  - a) Determinar las diferencias entre las bases fiscales y los montos en libros.
  - b) Determinar cuáles de ellas son diferencias futuras sujetas a impuesto y cuáles son diferencias futuras deducibles.
  - c) Multiplicarlas por la tasa vigente de impuestos que se espera que aplique.
  - d) Determinar si se carga un impuesto diferido al estado de resultados o el patrimonio.
  - e) Determinar si debe reconocerse un activo de impuesto diferido y hasta qué punto.

Partida Financiera		Partida Tributaria	Surge diferencia temporaria	Origen un
Activo Financiero	>	Activo tributario	Imponible	Pasivo por impuesto diferido
Activo Financiero	<	Activo tributario	Deducible	Activo por impuesto diferido
pasivo Financiero	>	Pasivo Tributario	Deducible	Activo por impuesto diferido
pasivo Financiero	<	Pasivo Tributario	Imponible	Pasivo por impuesto diferido

### REVELACIONES

- ✓ Componentes del Gasto de Impuestos (ingreso)
- ✓ Total de Impuestos Corrientes y Diferidos cargado / acreditado al patrimonio
- ✓ Montos reconocidos de activos por impuestos diferidos:
- ✓ Depende de la utilidad futura gravable y
- ✓ La entidad ha sufrido una pérdida
- ✓ Consecuencias potenciales de impuestos de los pagos de dividendos a los accionistas
- ✓ Monto y fecha de vencimiento de las diferencias temporales deducibles, las pérdidas fiscales no utilizadas y los créditos fiscales no utilizados con respecto a los que no se reconoce ningún activo por impuestos diferidos.

**Sección 25 Costos por Intereses.-** Todos los costos por intereses se cargan a gastos cuando se incurren o se devengan y no se capitalizan.

### ACTIVO

El valor del activo la compañía suma un monto total de unos setecientos noventa y cuatro mil sesenta con veinte y un centavos (USD. 794,060.21). Monto que exige a la compañía realizar una auditoría externa correspondiente al año 2017.

Las cuentas más representativas de los activos de la compañía se detallan a continuación:

<b>ACTIVOS</b>	
<b>ACTIVO FINANCIERO</b>	
Cuentas por Cobrar Varios	\$27,076.02
<b>INVENTARIO</b>	
Inventario de Inmuebles para la venta	\$481,612.86
<b>PAGOS ANTICIPADOS</b>	

Anticipo a Terceros	\$212,048.45
<b>ANTICIPO DE IMPUESTOS</b>	
Anticipo a la Renta	\$5,281.75
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>	
Muebles y Enseres	\$7,299.35
Maquinaria y Equipo	\$22,850.01
Equipo de Computación	\$6,143.31
Vehículos	\$37,240.40
Utensilios y Herramientas	\$32.10

En los activos corrientes de la compañía, el valor de Cuentas por Cobrar Varlos Relacionados representa valores por cobrar a socios por (\$27,076.02), Inventario de inmuebles para la venta (\$481,612.86), anticipo a terceros (\$212,048.45).

En los activos no corrientes se tiene un valor de sesenta y mil sesenta y siete con sesenta y tres (\$61,067.63) incluye la propiedad, planta y equipo por un valor de \$40,222.16, para aplicar las depreciaciones correspondientes se utiliza el método de línea recta. Por otra parte por proyectos en curso de la compañía los mismos que ascienden a un valor de \$20,845.47.

#### **PASIVO**

El pasivo dentro de la empresa suma el valor de un millón ochocientos setenta mil trescientos setenta y cuatro con cuarenta y cuatro centavos (USD 1'870,374.44), de los cuales sus cuentas más representativas son las siguientes:

<b>PASIVOS</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	
Cuentas por Pagar Proveedores	\$2,934.82
Cuentas por Pagar Otros	\$48,858.49
<b>OBLIGACIONES COM EMPLEADOS</b>	

Sueldo Unificado por Pagar	\$41,566.49
<b>COBROS ANTICIPADOS</b>	
Anticipo de Clientes	\$154,320.07
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>	
<b>PASIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO</b>	
Obligaciones con Instituciones Financieras	\$558,007.04
Préstamos de socios o Accionistas	\$1'054,626.05

Los pasivos corrientes de la compañía corresponden a valores por cuentas por pagar otros (48,858.49), sueldo unificado por pagar (41,566.49), y un valor de (154,320.07) por anticipo de clientes.

En el pasivo no corriente se cuenta con un valor por préstamos de socios o accionistas a la compañía por (\$1,054,626.05) y Obligaciones con instituciones financieras por (\$558,007.004) del cual cabe mencionar que la compañía se encuentra en juicio con la entidad financiera.

#### **PATRIMONIO Y RESULTADOS**

El patrimonio neto a la fecha de cierre de este ejercicio económico es de un millón setenta y seis mil trescientos catorce con veinte y tres centavos (USD. \$ 1,076,314.23) valor que incluye la pérdida del ejercicio (USD. \$29,056.53)

#### **INGRESOS**

En el ejercicio económico 2017 la compañía no tuvo ingresos producto de su actividad principal.

#### **COSTOS Y GASTOS**

Los costos y gastos administrativos ascienden a un valor de veinte y nueve mil cincuenta y seis con cincuenta y tres centavos (\$29,056.53) de la compañía representan valores por sueldos, salarios y demás remuneraciones que constituyen materia gravada del IESS, gastos operacionales como agua, energía y telecomunicaciones, impuesto y contribuciones,

mantenimiento y reparaciones, gastos de depreciaciones y otros gastos varios que incurrieron durante el año 2017.



---

ING. CLAUDIA CORDOVA MONTESINOS  
GERENTE GENERAL  
LOJAHABITAR CIA. LTDA.



---

DRA. CARMEN ZABALETA COSTA  
CONTADORA



**LOJAHABITAR CÍA. LTDA.**

**CARTA DE COMENTARIOS SOBRE LA ESTRUCTURA DE  
CONTROL INTERNO**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ  
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**



## **CARTA DE COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO**

### **A LA GERENCIA GENERAL DE LOJAHABITAR CÍA LTDA.**

En el proceso de planeación y ejecución de nuestra auditoría a los estados financieros de **LOJAHABITAR CÍA LTDA.**, con corte al 31 de diciembre de 2017, hemos revisado la estructura del control interno, con el propósito de determinar los procedimientos necesarios para expresar una opinión sobre los estados financieros.

La Administración de **LOJAHABITAR CÍA LTDA.**, es responsable de establecer y mantener una estructura de control interno contable, operacional y financiero. Para cumplir con esta responsabilidad se requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y juicios para evaluar los beneficios anticipados y costos relacionados con los procedimientos de control. Los objetivos de una estructura de control interno conllevan a que la Administración obtenga una seguridad razonable, pero no absoluta, respecto a la salvaguarda de los activos contra pérdidas resultantes de uso o disposición no autorizada, que las transacciones se efectúen de acuerdo con la autorización de la Administración y que éstas se registren adecuadamente para permitir la preparación de los Estados Financieros.

Nuestro estudio y evaluación de la estructura de control interno efectuado con el propósito limitado establecido en el primer párrafo de este informe, no necesariamente revelaría todas las condiciones que se consideran como debilidades materiales de control interno; consecuentemente no expresamos una opinión sobre la estructura del control interno de **LOJAHABITAR CÍA LTDA.**, tomado como un todo. Sin embargo, este estudio y evaluación mostró hallazgos resumidos en el índice de este informe sobre los cuales es necesario se adopten las correspondientes acciones correctivas con el propósito de fortalecer la estructura de control interno y la eficiencia operacional.

Este informe está dirigido para información y uso de la Administración **LOJAHABITAR CÍA LTDA.** y para su presentación ante la Superintendencia de Compañías, y no debe ser utilizado con otro propósito.



## CARTA DE COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO

LOJAHABITAR CÍA.LTDA.

## CARTA DE COMENTARIOS Y RECOMENDACIONES SOBRE LA ESTRUCTURA DE CONTROL INTERNO

El control interno es un proceso, efectuado por el directorio, la dirección y el resto de los integrantes de una organización, destinado a proveer razonable seguridad en relación con el logro de objetivos en las siguientes categorías:

- Eficacia y eficiencia de las operaciones;
- Confiabilidad de la elaboración e información contable;
- Cumplimiento con las leyes y regulaciones aplicables

En este contexto es necesario que los socios de LOJAHABITAR CÍA. LTDA., adopten las decisiones conducentes para viabilizar la operación de la compañía, poniendo especial énfasis en su capitalización. De persistir la situación como la que actualmente se encuentra afrontando, daría lugar para que la Superintendencia de Compañías adopte los mecanismos previstos en la Ley de Compañías.

Nos permitimos recordar a los accionistas de LOJAHABITAR CÍA. LTDA., una premisa utilizada de manera recurrente en administración financiera, la misma que indica: "**Las empresas no mueren por balance sino por falta de liquidez**". Lamentablemente de lo que hemos podido evidenciar la compañía se encuentra atravesando serias dificultades de liquidez al no poder vender los proyectos inmobiliarios que se encuentran disponibles para la venta y así poder solucionar los problemas judiciales que también se encuentra atravesando

Loja, mayo 25 de 2018

  
Rodrigo Benavides Rojas  
**AUDITOR EXTERNO**  
RNAE.1057

**LOJAHABITAR CÍA. LTDA.**

---

**INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS PARA LA  
REVISIÓN DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE  
ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS  
DELITOS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS ACORDADOS**

### **A la Junta General de Accionistas de LOJAHABITAR CÍA LTDA.**

Hemos realizado los procedimientos enunciados en la Resolución No. SCVS DNPLA.15 008 del 12 de junio de 2015, tales procedimientos que se enumeran a continuación fueron acordados entre la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y LOJAHABITAR CÍA LTDA. exclusivamente para asistirlos en la revisión sobre el cumplimiento de las medidas de prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre de 2017.

Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría aplicable a trabajos de procedimientos previamente acordados. La suficiencia de estos procedimientos es exclusiva responsabilidad de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, consecuentemente no hacemos representación alguna sobre la suficiencia de los procedimientos que se detallan a continuación ni para el propósito para el que se nos ha solicitado este informe, ni para ningún otro propósito.

La descripción específica del alcance de las políticas y procedimientos establecidos en la Resolución mencionada y los resultados se describe a continuación

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.
2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.
3. En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único
4. Confirmar que el oficial de cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio
5. Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:
  - a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (USD 10.000) originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.
  - b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra
  - c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente
  - d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.



6. Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.
7. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

**Resultado de las pruebas de cumplimiento efectuadas:**

- a) **Procedimiento 1.-** Verificamos la designación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero. Se ha designado Oficial de Cumplimiento Titular y Suplente:

USUARIO	RESPONSABLE	CARGO
SEC19-LOJAHA13085-OCT1	BETZABETH ADRIANA CORDOVA MONTESINOS	OFICIAL DE CUMPLIMIENTO TITULAR
SEC19-LOJAHA13085-OCS1	CLAUDIA CORDOVA MONTESINOS	OFICIAL DE CUMPLIMIENTO SUPLENTE

- b) **Procedimiento 2.-** La Compañía no dispone del Manual requerido, por tanto, no se han definido de manera específica las políticas y procedimientos sobre el tema de lavado de activos
- c) **Procedimiento 3.** Es inaplicable debido a que la Compañía no es un holding.
- d) **Procedimiento 4.** Auditoría pese al requerimiento efectuado, no conoció el informe que la Oficial de Cumplimiento debía preparar para conocimiento y aprobación de la Junta General de Socios.
- e) **Procedimiento 5.** Por la inactividad en la que se encuentra la compañía, no se ha reportado a la Unidad de Análisis Financiero los Reportes de Operaciones y Transacciones Económicas que iguales o superen el Umbral (RESU). Tampoco se ha efectuado ningún reporte a la UAFE haciendo conocer sobre la inexistencia de transacciones de esta naturaleza.
- f) **Procedimiento 6.-** Únicamente pudimos tener acceso al nombramiento y la correspondiente asignación de usuarios tanto para el Oficial de Cumplimiento Titular y Suplente, no así a los RESU.
- g) **Procedimiento 7.-** La compañía no mantiene la matriz de riesgos.

Debido a que los procedimientos previamente acordados descritos en los numerales 1 al 7 de este informe no constituyen una auditoría, no expresamos ninguna seguridad sobre los elementos, cuentas o partidas; en adición, dichos procedimientos acordados no constituyen un examen sobre la eficacia del control interno sobre las medidas de prevención de lavado de activos proveniente de actividades ilícitas, cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre éstas; consecuentemente, no expresamos opinión de esta naturaleza. Si hubiésemos efectuado procedimientos adicionales, otros asuntos pudieran haber llamado nuestra atención, los que habrían sido informados a ustedes.



Nuestro informe es exclusivamente para el propósito expuesto en el primer párrafo de este informe y para su información y no debe utilizarse para ningún otro propósito ni distribuirse a ninguna otra parte. Este informe es sólo relativo a la aplicación de los procedimientos descritos en los numerales 1 al 7 anteriores y no se extiende a ninguno de los estados financieros de LOJAHABITAR CIA.LTDA., tomados en conjunto.

Loja, 25 de mayo de 2018



Rodrigo Benavides Rojas  
**AUDITOR EXTERNO**  
**RNAE 1057**