



## **PREDIALBIENES CIA.LTDA.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2019

**PREDIALBIENES CIA.LTDA.**

**SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de la situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

**SECCIÓN II: REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**SECCIÓN I**

**INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE**

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Socios  
**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**  
Guayaquil, Ecuador

**Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREDIALBIENES CIA. LTDA.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDIALBIENES CIA. LTDA.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

**Base de la opinión:**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

**Asuntos clave de auditoría:**

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
5. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail [pkfui@pkfecuador.com](mailto:pkfui@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



**Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:**

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:**

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:
  - 10.1 Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
  - 10.2 Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- 10.3 Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
- 10.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 10.5 Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:**

12. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

*PKFEcuador K co.*

11 de marzo de 2020  
Guayaquil, Ecuador



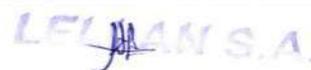
Manuel García Andrade  
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No.02

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresado en USDólares)

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota F)	93,502	144,748
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	6,240	12,628
Activos por impuestos corrientes	300	
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u>100,042</u>	<u>157,376</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	73,664	
Propiedad, planta y equipo (Nota G)	187,678	193,014
Bonos e instrumentos de deuda similares (Nota H)	625,405	578,591
Otros activos no corrientes	2,000	22,000
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<u>888,747</u>	<u>793,605</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u>988,789</u>	<u>950,981</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	11,706	5,330
Otras obligaciones corrientes	10	2
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u>11,716</u>	<u>5,332</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Otros pasivos no corrientes	2,980	2,980
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<u>2,980</u>	<u>2,980</u>
<b>PATRIMONIO: (Nota I)</b>		
Capital social	912,344	912,344
Reserva legal	9,177	9,177
Resultados acumulados	52,572	21,148
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u>974,093</u>	<u>942,669</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<u>988,789</u>	<u>950,981</u>

  
Elizabeth Altamirano  
Gerente General



LELLAN S.A.  
Contador

Veá notas a los estados financieros

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresado en USDólares)

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31 de diciembre de</b>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</b>		
Intereses ganados en bonos e instrumentos de deuda similares	51,622	42,290
Arrendamiento de inmuebles	23,851	21,674
Reembolso de expensas	16,173	4,550
	<u>91,646</u>	<u>68,514</u>
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota J)</b>	<u>60,222</u>	<u>47,366</u>
<b>UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	<u><u>31,424</u></u>	<u><u>21,148</u></u>

  
 Elizabeth Altamirano  
 Gerente General

  
 LELLAN S.A.  
 Contador

**Vea notas a los estados financieros**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero de 2018	912,344	9,177	110,694
Pago de dividendos			(110,694)
Utilidad neta y ejercicio integral del ejercicio			21,148
Saldo al 31 de diciembre de 2018	912,344	9,177	21,148
Utilidad neta y ejercicio integral del ejercicio			31,424
Saldo al 31 de diciembre de 2019	<u>912,344</u>	<u>9,177</u>	<u>52,572</u>

  
Elizabeth Alcamirano  
Gerente General

  
LELLAN S.A.  
Contador

Vea notas a los estados financieros

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresado en USDólares)

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31 de diciembre de</b>	
	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	135,569	138,502
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(53,838)	(50,164)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>81,731</b>	<b>88,338</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo, neto	(12,499)	
Bonos e instrumentos de deuda similares, neto	(46,814)	(41,050)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(59,313)</b>	<b>(41,050)</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Préstamo a terceros	(73,664)	
Dividendos pagados		(110,694)
<b>EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>(73,664)</b>	<b>(110,694)</b>
<b>DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(51,246)</b>	<b>(63,406)</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>144,748</b>	<b>208,154</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>93,502</b>	<b>144,748</b>

  
 Elizabeth Altamirano  
 Gerente General

  
 LELLAN S.A.  
 Contador

**Vea notas a los estados financieros**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresado en USDólares)

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31 de diciembre de</b>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>	31,424	21,148
Ajuste por:		
Depreciación	17,835	17,434
	<u>49,259</u>	<u>38,582</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas por cobrar clientes	6,388	(1,508)
Cuentas por cobrar relacionados		9,062
Otros activos corrientes	(300)	
Otros activos no corrientes	20,000	45,000
Cuentas y documentos por pagar	6,384	(2,798)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>81,731</u>	<u>88,338</u>

  
Elizabeth Akamirano  
Gerente General

  
LELLAN S.A.  
Contador

**Vea notas a los estados financieros**

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(Expresadas en USDólares)

**A. PREDIALBIENES CIA. LTDA.:**

La Compañía fue constituida el 20 de septiembre de 2007, de nacionalidad ecuatoriana y su domicilio principal en la ciudad de Guayaquil. Fue inscrita en el Registro Mercantil el 4 de octubre de 2007, con el objeto social principal de dedicarse a la compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles.

El 9 de octubre de 2012, mediante escritura pública, la Compañía cambio su objeto social principal para dedicarse a la actividad mercantil como comisionista, intermediaria, agente y representante de personas naturales y jurídicas, y podrá invertir en todo tipo de valores fiduciarios, con lo cual dejo como actividad secundaria el arrendamiento de inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía no tiene empleados en relación de dependencia.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización de fecha 24 de febrero de 2020 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Socios para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los pasivos por beneficios definidos a largo plazo de empleados, que se miden con base en métodos actuariales.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**(Continuación)

Nivel 1: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.

Nivel 2: Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

**Juicios y estimaciones:** La preparación de estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

**Moneda funcional y de presentación:** El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**

**Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes:** La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa. La Compañía clasifica el resto de sus pasivos como no corrientes.

**Efectivo y equivalentes al efectivo:** Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****C. RESUMENDE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**(Continuación)

Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

**Instrumentos financieros:** Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo o a un instrumento de patrimonio de otra. La Compañía mantiene activos y pasivos financieros básicos que se reconocen cuando pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar:** La mayoría de las ventas se realizan conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Cuando un crédito se extiende más allá de los términos comerciales normales, los créditos se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al cierre de cada período sobre el que se informa, los valores en libros de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si hay evidencia objetiva que los montos no son recuperables. De ser así, la pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.
- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar:** Son obligaciones contraídas en el curso normal del negocio conforme los términos comerciales normales y no devengan intereses. Las deudas comerciales denominadas en moneda extranjera se convierten en Dólares de E.E.U.U. utilizando el tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa. La ganancia o pérdida por tipo de cambio se incluye en otros ingresos u otros gastos, según corresponda.
- **Bonos e instrumentos de deuda similares:** Un bono es un título de deuda, por el que el emisor les adeuda a los tenedores una deuda y, según las condiciones del bono, queda obligado a cubrir el interés (el cupón) y reembolsar el principal en una fecha futura, denominada vencimiento. Es un contrato formal que insta a reembolsar el dinero que se tomó prestado con intereses, en intervalos fijos.

Los bonos que mantiene la entidad son instrumentos financieros básicos; el derecho contractual de la Compañía de recibir efectivo (activo financiero) se corresponde con la obligación de pagar (pasivo financiero) por parte del emisor de los instrumentos financieros. Para su reconocimiento posterior, se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden posteriormente al valor razonable con cambios en resultados). Sin embargo, si el acuerdo constituye una transacción de financiación, los instrumentos financieros se miden al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Al final de cada período sobre el que se informa, la Administración evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor de los activos financieros. De existir, se reconoce inmediatamente una pérdida en resultados.

**Baja de activos financieros:** Un activo financiero se da de baja en cuentas solo cuando:

- Expiren o se liquiden los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero;
- El activo financiero se transfiere a terceros; o,
- A pesar de haber conservado algunos riesgos y ventajas inherentes a la propiedad significativos, se transfiere el control del activo a otra parte, y éste tiene la capacidad práctica de vender el activo en su integridad a una tercera parte no relacionada y es capaz de ejercer esa capacidad unilateralmente y sin necesidad de imponer restricciones adicionales sobre la transferencia.

Si una transferencia no da lugar a una baja en cuentas porque se conservan riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad del activo transferido, se continuará reconociendo el activo transferido en su integridad, y se reconocerá un pasivo financiero por la contraprestación recibida.

**Baja de pasivos financieros:** Un pasivo financiero (o una parte de un pasivo financiero) se da de baja en cuentas solo cuando se haya extinguido—esto es, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

Cualquier diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero (o de una parte de un pasivo financiero) cancelado o transferido a un tercero y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido que sea diferente del efectivo o del pasivo asumido, se reconoce en resultados.

**Servicios y otros pagos anticipados:** Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del período.

**Propiedad, planta y equipo:** El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

- **Medición inicial:**

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

- **Medición posterior (Modelo del costo):**

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedad, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- **Método de depreciación y vidas útiles:**

El costo de las propiedad, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedad, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación, se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

Clases	Vida útil en años	Tasa de depreciación %
Edificios	20	5
Muebles y enseres	10	10
Instalaciones	10	10
Vehículos	5	20

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

- **Bajas o venta de propiedad, planta y equipo:**

Una partida de propiedad, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados

**Deterioro del valor de los activos no financieros:** El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor de uso). La Administración evalúa al final de cada ejercicio económico anual, si existe algún indicio de deterioro del valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo.

Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en resultados, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.**

**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Otras obligaciones corrientes: Corresponde a obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas.

Provisiones corrientes: Se reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación.

El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Distribución de dividendos: La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

Impuesto a la renta:

▪ Corriente:

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- **Diferido:**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros separados. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias:** Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la prestación de servicios y venta de productos se reconocen en la medida que los servicios han sido prestados y cuando el riesgo y los beneficios inherentes a la propiedad de tipo significativo, han sido transferidos sustancialmente a los compradores, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

**Costos y gastos ordinarios:** Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

**Gastos financieros:** Se originan por servicios bancarios como emisión de chequeras, emisión de remesas al exterior, comisión por cobros con tarjetas de crédito y estados de cuenta recibidos.

**Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES):**No se han emitido nuevos pronunciamientos de la NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad se reunió el 12 de marzo de 2019 para la revisión completa. No se ha tomado alguna decisión hasta el momento.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**Deterioro de instrumentos financieros:** A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo:** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota C.

**E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	93,502		144,748	
Cuentas y documentos por cobrar clientes	5,980		12,627	
Cuentas y documentos por cobrar terceros		73,664		
Bonos e instrumentos de deuda similares		625,405		578,591
Otros activos no corrientes		2,000	22,000	
<b>Total activos financieros</b>	<b>99,482</b>	<b>701,069</b>	<b>179,375</b>	<b>578,591</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	11,706		5,330	
Otros pasivos no corrientes		2,980		2,980
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>11,706</b>	<b>2,980</b>	<b>5,330</b>	<b>2,980</b>

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

**PREDIALBIENES CIA. LTDA.****F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Caja		300	300
Banco local	(1)	93,202	144,448
		<u>93,502</u>	<u>144,748</u>

(1) Corresponde a saldo conciliado en cuenta corriente 02013018120 de Banco de la Producción S.A. Produbanco.

**G. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:**

	Edificios	Muebles y enseres	Instalaciones	Vehículos	Total US\$
<b>Costo:</b>					
Saldo al 01-01-2018	341,961	1,625	3,360	15,323	362,269
Saldo al 31-12-2018	341,961	1,625	3,360	15,323	362,269
Adiciones				12,499	12,499
(-)Baja				13,323	13,323
Saldo al 31-12-2019	341,961	1,625	3,360	14,499	361,445
<b>(-Depreciación acumulada:</b>					
Saldo al 01-01-2018	131,961	1,625	3,248	15,323	152,157
Adiciones	17,098				17,098
Saldo al 31-12-2018	149,059	1,625	3,248	15,323	169,255
Adiciones	17,098		112	625	17,835
(-)Baja				13,323	13,323
Saldo al 31-12-2019	166,157	1,625	3,360	2,625	173,767
Saldo al 01-01-2018	210,000		112		210,112
Saldo al 31-12-2018	192,902		112		193,014
Saldo al 31-12-2019	175,804			11,874	187,678

(1) Corresponde a la venta de vehículo totalmente depreciado, marca Kia modelo Rio Sedan.

**H. BONOS E INSTRUMENTOS DE DEUDA SIMILARES:**

Emisor	Fecha		Tasa de Interés Anual	Nominal (US\$)	Al 31 de diciembre de	
	Inicio	Vencimiento			2019	2018
Avícola Fernández S.A.	06/03/2017	06/03/2018	8.00%	15,192		47,501
Centuriosa S.A.	01/03/2014	11/03/2019	8.00%	68,809		3,748
Compañía General de Comercio y Mandato Sociedad Anónima	20/12/2018	20/12/2022	8.00%	107,279	105,679	
Corporación El Rosado S.A.	21/09/2015	21/09/2019	7.00%	70,452		11,226
Efectivo						6,003
Electrocables C.A.	14/03/2018	14/03/2023	8.00%	66,922	66,816	87,512
Electrocables C.A.	11/07/2019	11/07/2024	8.00%	52,771	51,664	
Envases del Litoral S.A.	09/07/2019	09/07/2023	8.00%	67,253	66,825	107,950
Envases del Litoral S.A.	06/06/2017	06/06/2021	8.00%	18,778	18,842	
Envases del Litoral S.A.	27/08/2018	27/08/2022	8.00%	30,584	30,436	
Envases del Litoral S.A.	18/11/2016	18/11/2020	8.00%	14,712	14,857	
Exofrut S.A.	27/05/2014	27/05/2019	8.00%	59,389		7,527
Humanitas S.A.	01/11/2017	01/11/2021	8.00%	27,709	27,626	41,563
Hydriapac S.A.	30/03/2017	30/03/2020	8.00%	9,572	9,586	47,861
Indusur Industrial del Sur S.A.	31/08/2012	31/08/2017	7.50%	73,055		1,126
Jaroma S.A.	31/08/2017	31/08/2021	8.00%	30,176	30,198	47,419
Megaproductos S.A.	25/10/2018	25/10/2022	8.00%	51,161	50,632	57,583
Motores y Tractores Motrac S.A.	06/03/2015	06/03/2020	8.00%	238	240	2,791
Quimpac S.A.	24/07/2018	24/07/2022	8.00%	14,432	14,381	38,707
Reproductoras del Ecuador S.A.	21/03/2019	21/03/2024	8.00%	51,698	50,693	
Reproccsa						

**PREDIALBIENES CIA.LTDA.****H. BONOS E INSTRUMENTOS DE DEUDA SIMILARES:** (Continuación)

Emisor	Fecha		Tasa de Interés Anual	Nominal (US\$)	Al 31 de diciembre de	
	Inicio	Vencimiento			2019	2018
Servicios Internacionales Turísticos Situr S.A.	05/02/2019	05/02/2023	8.00%	26,961	26,571	
South Ecuameridian S.A.	22/10/2018	22/10/2021	8.00%	28,215	28,141	46,755
South Ecuameridian S.A.	25/08/2017	25/08/2022	8.00%	19,834	19,668	
Telconet S.A.	29/04/2015	29/04/2020	8.00%	4,405	4,422	23,319
Telconet S.A.	14/10/2016	14/10/2020	8.00%	8,053	8,127	
					<u>625,404</u>	<u>578,591</u>

Corresponde a los bonos e instrumentos de deuda de renta fija que se negocian en la bolsa de valores del país, a través de ADVFIN S.A. Casa de Valores, con vencimientos mayores a 360 días.

**I. PATRIMONIO:**

**Capital social:** El capital social está constituido por 912,344 participaciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 5% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados:** El saldo de esta cuenta está a disposición de los socios de la Compañía.

**J. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Honorarios	3,950	3,620
Suministros y materiales	276	587
Depreciación	17,835	17,434
Mantenimiento	4,123	1,908
Otros	34,038	23,817
	<u>60,222</u>	<u>47,366</u>

**K. IMPUESTO A LA RENTA:**

La Compañía no generó base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de los ejercicios económicos 2019 y 2018, puesto que sus ingresos provinieron principalmente de rentas exentas y no gravadas de impuesto a la renta, tales como los ingresos por arrendamiento de inmuebles y rendimientos de inversiones en valores en renta fija que se negocien a través de la bolsa de valores del país, emitidos a 360 días calendario o más.

**L. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

**PREDIALBIENES CIA.LTDA.****L. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

<b>Exenciones</b>	<b>Deducciones</b>	<b>Otros</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).</li> <li>➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley.</li> <li>➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.</li> <li>➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.</li> <li>➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.</li> <li>➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación.</li> <li>➤ Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.</li> <li>➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.</li> <li>➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.</li> <li>➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.</li> </ul>

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

**PREDIALBIENES CIA.LTDA.****M. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**N. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

**SECCIÓN II**

**INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS  
MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL  
TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

A los Socios

**PREDIALBIENES CIA.LTDA.**

Samborondón, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos implementados por **PREDIALBIENES CIA.LTDA.** al 31 de diciembre de 2019.
2. Según lo establecido en el artículo 5 de la Ley Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros, las agencias de turismo y operadores turísticos; las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción. La Compañía se dedica habitualmente a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, por lo tanto, está obligada a cumplir con los requerimientos de esta Ley y su reglamento de aplicación.
3. A la fecha de nuestro informe, la Compañía no ha implementado las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Hasta mayo de 2016, presentaron la información requerida, de forma física, a la Unidad de Análisis Financiero y Económico. Mediante correo del 12 de julio de 2016, la UAFE indicó que la Compañía cuenta con un código de registro pero no con un usuario acreditado (Oficial de Cumplimiento) para remitir dichos informes de manera digital.
4. No pudimos verificar las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la Compañía para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.
5. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

*PKFEcuador & Co.*

11 de marzo de 2020  
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade  
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No.02

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail [pkfui@pkfecuador.com](mailto:pkfui@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.

