



AUDITORIAS DE RIESGOS

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIF'S**

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DEL
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 E INFORMACION
COMPARATIVA DEL AÑO 2016**

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Dirección: Alemania E4-55 y Av. República

Telfs.: 0982759652 - 0999565065

xaviercruz73@hotmail.com * xaviercruzpuente@yahoo.es

Quito - Ecuador



AUDITORIAS DE RIESGOS

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIF'S**

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE POR
EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 E INFORMACION COMPARATIVA
DEL AÑO 2016**

INDICE

Páginas No.

| | |
|---|-------|
| Informe del auditor independiente | 1-4 |
| Estado de Situación Financiera | 5 |
| Estado de Resultado Integral | 6 |
| Estado de evolución del patrimonio de los socios | 7 |
| Estados de flujos de efectivo | 8-9 |
| Notas a los estados financieros | |
| Sección 1. Información general | 10 |
| Sección 2. Políticas contables significativas | 11-28 |
| Sección 3. Estimaciones y juicios contables críticos | 29-30 |
| Sección 4. Información sobre las partidas de los Estados Financieros | 31-40 |

Dirección: Alemania E4-55 y Av. República

Telfs.: 0982759652 - 0999565065

xaviercruz73@hotmail.com * xaviercruzpuente@yahoo.es

Quito - Ecuador

*Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente***AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIF'S****INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE**

A la Junta General de Socios de:

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**OPINIÓN**

Hemos auditado los estados financieros de **INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas y políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”, de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre éstos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Párrafo de Énfasis

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la Sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de la Compañía **INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código y disposiciones de independencia de la Superintendencia

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIFS**



de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la administración y de los encargados de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonables de estos estados financieros de conformidad con Normas y políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías, y del Control Interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más que hacerlo.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error; y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- ✓ Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a 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 un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulten de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas manifestándose intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- ✓ Obtenemos 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- ✓ Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones efectuadas por la Administración.



Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIFS**

- ✓ Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con errores o condiciones que pueden generar 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 importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. 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.
- ✓ Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación contable.

Nos comunicamos con los responsables de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el monto de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIFS**

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por separado emitimos las opiniones sobre el cumplimiento por parte de **INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, de su Información Suplementaria, de sus Obligaciones Tributarias y el Informe de Verificación y Grado de Cumplimiento de la Políticas y Procedimientos Internos implementados en relación a las Normas para prevenir, detectar y erradicar el lavado de activos y la financiación de delitos, en sus diferentes modalidades, requeridos por la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre de 2017.

C.P.A. Xavier Cruz Puente
SC-RNAE No. 474
12 de abril de 2018
Quito, Ecuador

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

| | NOTAS | (Dólares) 31-12-17 | (Dólares) 31-12-16 |
|--|--------------|----------------------------|----------------------------|
| ACTIVOS | | | |
| ACTIVO CORRIENTE: | | | |
| Caja y Equivalente de Caja | 4 | 224.271,83 | 24.695,98 |
| Compañías Relacionadas | 5 | 0,00 | 608.633,11 |
| Activos Financieros | 6 | 7.881,90 | 13.728,00 |
| Inventarios en Construcción | 7 | 1.650.026,56 | 1.241.768,27 |
| Impuestos Anticipados | | 0,00 | 1.344,00 |
| Anticipo a Proveedores | | <u>916,30</u> | <u>2.346,29</u> |
| Total Activo Corriente: | | <u>1.883.096,59</u> | <u>1.892.515,65</u> |
| PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS, NETO | 8 | <u>130.516,52</u> | <u>43.850,83</u> |
| TOTAL ACTIVO | | <u>2.013.613,11</u> | <u>1.936.366,48</u> |
| PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS | | | |
| PASIVO CORRIENTE: | | | |
| Cuentas por pagar | 9 | 230.357,02 | 25.167,49 |
| Obligaciones Financieras | 10 | 174.279,01 | 120.708,04 |
| Obligaciones con el Fisco/IESS | | 15.092,18 | 4.290,90 |
| Beneficios Sociales por Pagar | | 17.160,69 | 2.662,04 |
| Anticipo de Clientes | 11 | 213.958,51 | 253.351,25 |
| Cuentas por pagar Socios y Terceros | 12 | <u>1.133.465,97</u> | <u>816.445,97</u> |
| Total Pasivo Corriente: | | <u>1.784.213,38</u> | <u>1.222.625,69</u> |
| Prestamos Financieros L/P | 13 | <u>47.044,70</u> | <u>327.500,00</u> |
| Ingresos Diferidos | | <u>109.491,33</u> | <u>329.671,47</u> |
| TOTAL PASIVO | | <u>1.940.749,41</u> | <u>1.879.797,16</u> |
| PATRIMONIO DE LOS SOCIOS: | | | |
| Capital Suscrito | 14 | 1.000,00 | 1.000,00 |
| Aporte Futura Capitalización | 15 | 39.000,00 | 39.000,00 |
| Reserva Legal | | 139,07 | 0,00 |
| Utilidades Acumuladas | | 2.642,28 | 0,00 |
| Utilidad del Ejercicio | | <u>30.082,35</u> | <u>16.569,32</u> |
| TOTAL PATRIMONIO | | <u>72.863,70</u> | <u>56.569,32</u> |
| TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO | | <u>2.013.613,11</u> | <u>1.936.366,48</u> |

Marco Antonio Cruz Escalante
REPRESENTANTE LEGAL

Luz Elena Pineda R.
CONTADORA GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

| <u>NOTAS</u> | (Dólares) | (Dólares) |
|--------------|-----------|-----------|
| 31-12-17 | | 31-12-16 |

INGRESOS:

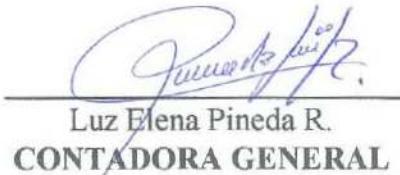
| | | | |
|---------------------------|----|--------------------------|----------------------------|
| Ventas netas | 17 | 912.138,44 | 2.763.901,07 |
| Ingresos no operacionales | | <u>6.928,57</u> | <u>4.914,58</u> |
| TOTAL | | <u>919.067,01</u> | <u>2.768.815,65</u> |

GASTOS:

| | | | |
|--------------------------|----|--------------------------|----------------------------|
| Costos | 17 | 471.552,52 | 2.463.087,40 |
| Gastos de Administración | | 395.811,05 | 253.149,46 |
| Gastos financieros | | <u>21.621,09</u> | <u>36.009,47</u> |
| TOTAL | | <u>888.984,66</u> | <u>2.752.246,33</u> |

| | | | |
|-------------------------------|--|------------------|------------------|
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | | 30.082,35 | 16.569,32 |
|-------------------------------|--|------------------|------------------|


 Marco Antonio Cruz Escalante
 REPRESENTANTE LEGAL


 Luz Elena Pineda R.
 CONTADORA GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

| | <u>Capital Suscrito</u> | <u>Aporte Fut. Capit.</u> | <u>Reserva Legal</u> | <u>Utilidades Acumuladas</u> | <u>Resultados Acumulados</u> | <u>Total</u> |
|---|-------------------------|---------------------------|----------------------|------------------------------|------------------------------|------------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2015 | 1.000,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | -107.966,82 | -106.966,82 |
| Ajuste y Absorción de la Perdida | | | | | 107.966,82 | 107.966,82 |
| Aporte Futura Capitalización | | 39.000,00 | | | 39.000,00 | 39.000,00 |
| Utilidad del ejercicio | | | | | 16.569,32 | 16.569,32 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2016 | 1.000,00 | 39.000,00 | 0,00 | 0,00 | 16.569,32 | 56.569,32 |
| Part. Empleados e Imp. Renta | | | | | -13.787,97 | -13.787,97 |
| Reserva Legal | | | 139,07 | | -139,07 | 0,00 |
| Transferencia a utilidades de años ant. | | | | 2.642,28 | -2.642,28 | 0,00 |
| Utilidad del ejercicio | | | | | 30.082,35 | 30.082,35 |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017 | 1.000,00 | 39.000,00 | 139,07 | 2.642,28 | 30.082,35 | 72.863,70 |

Marco Antonio Cruz Escalante
REPRESENTANTE LEGAL

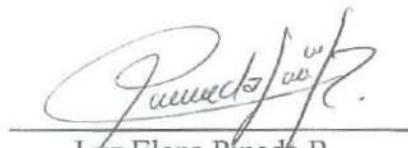
Luz Elena Pineda R.
CONTADORA GENERAL

○ Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

| | NOTAS | (Dólares) 31-12-17 | (Dólares) 31-12-16 |
|--|--------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| <u>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u> | | | |
| Efectivo recibido de clientes | | 1.497.021,97 | 1.900.944,78 |
| Efectivo pagado a proveedores y empleados | | <u>-696.540,15</u> | <u>-2.383.847,46</u> |
| Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación | | <u>800.481,82</u> | <u>-482.902,68</u> |
| <u>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u> | | | |
| Compra de activos fijos | 7 | <u>-100.270,53</u> | <u>-19.748,23</u> |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión | | <u>-100.270,53</u> | <u>-19.748,23</u> |
| <u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u> | | | |
| Préstamos Bancarios | | 0,00 | 90.000,00 |
| Pago de Préstamos | | -280.455,30 | 0,00 |
| Aumento de Ingresos diferidos | | -220.180,14 | 329.671,47 |
| Aporte Futura Capitalización | | <u>0,00</u> | <u>39.000,00</u> |
| Efectivo neto utilizado (provisto) en (por) las actividades de financiamiento | | <u>-500.635,44</u> | <u>458.671,47</u> |
| CAJA Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO: | | | |
| Aumento (Disminución) del efectivo | | 199.575,85 | -43.979,44 |
| Saldo del efectivo al inicio del año | | <u>24.695,98</u> | <u>68.675,42</u> |
| Saldo del efectivo al final del año | | <u>224.271,83</u> | <u>24.695,98</u> |


 Marco Antonio Cruz Escalante
REPRESENTANTE LEGAL

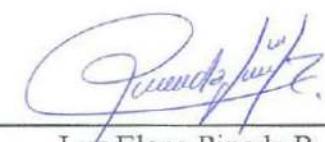

 Luz Elena Pineda R.
CONTADORA GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

| | <u>NOTAS</u> | (Dólares) 31-12-17 | (Dólares) 31-12-16 |
|--|--------------|--|--|
| UTILIDAD DEL EJERCICIO ANTES PE/IRC | | 30.082,35 | 16.569,32 |
| AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | |
| Depreciación | 7 | <u>13.604,84</u> <u>13.604,84</u> | <u>10.599,29</u> <u>10.599,29</u> |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN | | | |
| Cuentas por cobrar | | 617.347,70 | -431.213,60 |
| Inventarios en Construcción | | -408.258,29 | 1.277.779,99 |
| Anticipo de Clientes | | -39.392,74 | -436.657,27 |
| Cuentas por pagar | | <u>587.097,96</u> <u>756.794,63</u> | <u>-919.980,41</u> <u>-510.071,29</u> |
| EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR (EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | | |
| | | <u>800.481,82</u> | <u>-482.902,68</u> |


 Marco Antonio Cruz Escalante
REPRESENTANTE LEGAL


 Luz Elena Pineda R.
CONTADORA GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.



AUDITORIAS DE RIESGOS

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIF'S**

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

**INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
SOBRE VERIFICACIÓN Y GRADO DE
CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS,
PROCEDIMIENTOS INTERNOS IMPLEMENTADOS EN
RELACIÓN A NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE
LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL
TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

↓

Dirección: Alemania E4-55 y Av. República

Telfs.:  0982759652 - 0999565065

 xaviercruz73@hotmail.com * xaviercruzpuente@yahoo.es

Quito - Ecuador



AUDITORIAS DE RIESGOS

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIF'S**

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

**SOBRE VERIFICACIÓN Y GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS
POLÍTICAS, PROCEDIMIENTOS INTERNOS IMPLEMENTADOS EN
RELACIÓN A NORMAS PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE
ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

1-7



AUDITORIAS DE RIESGOS

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIF'S**

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

**SOBRE VERIFICACIÓN Y GRADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS,
PROCEDIMIENTOS INTERNOS IMPLEMENTADOS EN RELACIÓN A NORMAS
PARA LA PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL
TERRORISMO Y OTROS DELITOS.**

A la Junta de Accionistas de INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

He auditado los estados financieros de la compañía **INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2017 sobre los que el día 12 de abril de 2018, he emitido mi opinión de auditoría.

Mi auditoría se realizó con el propósito de expresar una opinión sobre si los referidos estados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes la situación financiera de la compañía **INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, a la fecha mencionada, de conformidad con las Normas Internacionales de información financiera.

La información suplementaria que he verificado y que consta en el presente informe de verificación se emite con el fin de dar cumplimiento a la Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014, que en su Art. 32, prescribe: "En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras".

La Administración y el Oficial de Cumplimiento de la Compañía son responsables por la implementación y cumplimiento de la Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014.

Mediante resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de 26 de mayo 2015, emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros dispone que las auditorías externas cumplan al menos entre otros procedimientos:



AUDITORIAS DE RIESGOS

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIF'S**

- 1) Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.
- 2) Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentran definidos en el Manual de Prevención.
- 3) En el caso de los grupos o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u 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 (US\$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.
 - b. Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos por la muestra.
 - c. Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF 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.

AUDITORIAS DE RIESGOS

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIF'S**



Con fecha 21 de julio de 2016 fue publicada en el Registro Oficial Nro. 802, Segundo Suplemento, la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos. Esta ley trae cambios sustanciales en materia de cumplimiento de la prevención de lavado de activos, en los que se incluye reformas al Código Orgánico Integral Penal en relación al delito de defraudación tributaria y respecto del levantamiento del sigilo profesional por requerimientos de la Unidad de Análisis Financiero y Económico, entre otros.

A continuación, un resumen de las cuestiones más importantes que trae esta ley.

- La Unidad de Análisis Financiero "UAF" pasa a llamarse Unidad de Análisis Financiero y Económico "UAFFE" y estará adscrita al Ministerio Coordinador de la Política Económica.
- Por otro lado, los sujetos obligados a informar o cualquier otra persona, no podrán invocar el sigilo o reserva bancaria, ni el secreto profesional o fiscal, para negar el acceso o demorar la entrega de la información solicitada por la UAFFE.
- En el caso de la información confidencial custodiada por los sujetos obligados y enviada a la UAFFE, esta ley la eleva al rango de reservada y secreta.
- Se incrementa a diez años la obligación de guardar secreto por parte de los funcionarios de la UAFFE y de los sujetos obligados aun después de haber cesado en sus funciones tanto como funcionario de la UAFFE o como funcionarios del sujeto obligado.
- Se amplía el rango de sujetos obligados a reportar a la UAFFE, en los que se incluye a los promotores artísticos y organizadores de rifas.
- Los sujetos obligados a informar a la UAFFE son, entre otros los siguientes:

-instituciones del sistema financiero y de seguros
-las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano;
-las bolsas y casas de valores;
-las administradoras de fondos y fideicomisos;
-las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales;
-las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves;
-las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de encomiendas o paquetes postales, correos y correos -paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias;
-las agencias de turismo y operadores turísticos;



AUDITORIAS DE RIESGOS

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIF'S**

- las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción;
- hipódromos;
- los montes de piedad y las casas de empeño;
- los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas;
- los comerciantes de antigüedades y obras de arte; los notarios;
- los promotores artísticos y organizadores de rifas;
- los registradores de la propiedad y mercantiles.

La compañía **INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, está ubicada en el sector Construcción.

| Procesos de Implementación | Estado | Observación |
|---|------------|-------------|
| Designación de oficial de cumplimiento | cumplido | |
| Someter a calificación de la UAFE al oficial de cumplimiento. | cumplido | |
| Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. | cumplido | |
| Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleado (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información). | cumplido | |
| Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y, software para la aplicación de la normativa. | En proceso | |
| Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos. | cumplido | |



AUDITORIAS DE RIESGOS

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIFS**

A efecto de poder emitir una opinión respecto del cumplimiento razonable de los controles para evitar el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, provenientes de actividades ilícitas. He realizado los siguientes procedimientos descritos a continuación.

1. Designación del Oficial de Cumplimiento

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA., cuenta con el Oficial de cumplimiento, se encuentra en conocimiento de los accionistas mediante acta de junta y se encuentra registrado en la UAFE. Fue designado como Oficial de Cumplimiento con fecha 25 de agosto de 2016, la señorita María Eugenia Rovayo Obando, con cédula de identidad Nro. 171611824-3.

Con fecha enero de 2018, el oficial de Cumplimiento presentó a la Junta de accionistas su informe anual de labores de la unidad de cumplimiento en materia de prevención de lavado de activos del año 2017.

2. Políticas y Procedimientos para prevenir el lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA., a través del oficial de Cumplimiento puso a disposición de la Superintendencia de Compañías el Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos y el Código de Ética. El documento señalado ha sido aprobado por parte de la Superintendencia de Compañías. Consta como fecha de aprobación del Manual de Prevención el 22 de marzo de 2016.

3. Sistema de Gestión de Riesgo-Matriz de Riesgo

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA., se encuentra en proceso de configurar una matriz de riesgos, sin embargo, cuenta con la información de sus clientes entre otros la actividad, información patrimonial, financiera, referencias bancarias, etc.



AUDITORIAS DE RIESGOS

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIFS**

4. **Políticas y procedimientos sobre la debida diligencia - Información y Conservación de archivos.** Verificar que el Oficial de Cumplimiento ha previsto procedimientos de revisión de cumplimiento de las disposiciones legales, instrucciones impartidas por la Unidad de Análisis Financiero (UAF) y que ha presentado los reportes de transacciones inusuales.

La actividad de INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA., está dada la compra, venta, permuta, comercialización y administración de bienes inmuebles. La planificación, promoción, construcción y administración de toda clase de obras civiles y arquitectónicas. Existiendo en los archivos de la Compañía los contratos, Formulario de licitud de fondos, como también los reportes de transacción mensual emitidos a la Unidad de Análisis Financiero.

En base a reportes del departamento de contabilidad, se registra la información que mensualmente es enviada vía Web a la Unidad de Análisis Financiero (UAFE).

Los reportes enviados a la Unidad de Análisis Financiero sobre el total de transacciones realizadas por los clientes de la compañía y los reportes de transacciones inusuales e injustificadas se detallan a continuación:

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.

| PERIODO | FECHA VALIDACION | ESTADO DE VALIDACION | ENTREGA DEL REPORTE |
|---------|------------------|------------------------------|---------------------|
| ene-17 | 06/02/2017 | validado | dentro del plazo |
| feb-17 | 07/03/2017 | validado | dentro del plazo |
| mar-17 | 10/04/2017 | validado | dentro del plazo |
| abr-17 | 04/05/2017 | validado | dentro del plazo |
| may-17 | 05/06/2017 | validado | dentro del plazo |
| jun-17 | 05/07/2017 | validado | dentro del plazo |
| Jul-17 | 06/08/2017 | validado | dentro del plazo |
| ago-17 | 04/09/2017 | validado | dentro del plazo |
| sep-17 | 05/10/2017 | validado | dentro del plazo |
| oct-17 | | No se reportaron operaciones | |
| nov-17 | 07/12/2017 | validado | fuerza del plazo |
| dic-17 | 10/01/2018 | validado | dentro del plazo |



AUDITORIAS DE RIESGOS

Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente

**AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIFS**

5. Revisar que la Compañía cuente con el cumplimiento de control de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y que su control abarque todas las áreas sensibles al lavado de activos y financiamiento del terrorismo, en sus agencias, sucursales, subsidiarios y afiliados. En caso de que la Compañía tenga agencias, subsidiarias y afiliadas en el exterior, indagar si existe unificación de las prácticas de prevención de lavado de activos para todo el grupo financiero y si la Compañía se preocupa porque exista la debida coordinación para reportar las operaciones sospechosas con la Administración de la matriz, y el Oficial de Cumplimiento y revelar las excepciones.

INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA., no mantiene sucursales, subsidiarias y afiliadas en el país ni en el exterior.

6. Programa de Capacitación Anual

El plan Anual del año 2018, se lo presentará en el primer trimestre y se incluirá un programa de capacitación, como también se procederá con la actualización del manual de prevención en caso de requerir.

En el año 2017, no se realizó ningún programa de capacitación al personal

La gestión del oficial de Cumplimiento se sujeta a las disposiciones, normativas y resoluciones de los Organismos de Control en relación a controlar y prevenir el lavado de activos.

En base a los resultados de la aplicación de los procedimientos de verificación realizados, puedo concluir que, al 31 de diciembre de 2017, **INMOCRUZESCAL CONSTRUCTORA CIA. LTDA.**, ha dado cumplimiento a las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la compañía para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

C.P.A. Xavier Cruz Puente

SC-RNAE-474

12 de abril de 2018

Quito-Ecuador