

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.**

---

**INFORME DE AUDITORÍA**

Por los Estados Financieros  
terminados al 31 de diciembre del 2014

## CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Balances generales
- Estados de resultados
- Estados de evolución del patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

## **DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los miembros de la  
Junta de Socios de  
**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados, evolución del patrimonio y flujos del efectivo para el cierre del ejercicio en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.

### *1. Responsabilidad de la administración por los estados financieros*

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFS y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de representación errónea de importancia relativa ya sea por fraude o error. La auditoría de los estados financieros del año 2013 fue realizado por otros auditores, sin encontrar observaciones que mencionar en su informe.

### *2. Responsabilidad del auditor*

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestras auditorías. Realizamos nuestro examen de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA's). Dichas normas exigen que cumplamos con requerimientos éticos, así como que la auditoría sea planeada y realizada para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea material.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de los riesgos de representación errónea material en los estados financieros, ya sea por fraude o error. Al hacer esas valoraciones de riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no para expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para sustentar nuestra opinión.

### 3. *Opinión*

En nuestra opinión, los estados financieros presentan un punto de vista verdadero y razonable de la posición financiera de **ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2014 y su desempeño financiero, evolución del patrimonio y los flujos de efectivo para los cierres de los ejercicios en esas fechas, de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados, con normas y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías y disposiciones legales emitidas en la República del Ecuador.

### 4. *Otras responsabilidades de informar*

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA. LTDA.**, requerida por disposiciones legales se emite por separado.

Quito, Ecuador  
21 de marzo de 2015

*Audit System*

AUDIT SYSTEM AUDITORES  
Registro Nacional de Auditores Externos  
SC RNAE 904



**Dr. Hugo Bonilla S.**  
Socio de Auditoría

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA LTDA**  
**ESTADO DE SITUACIÓN**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
 (Expresado en dólares estado unidenses)

	ACTIVOS		PASIVOS	
	2014	2013	2014	2013
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
Cuentas de depósitos en las Bancas (Nota 4)	337.026	337.237	Documentos y cuentas por pagar: Proveedores (Nota 10)	327.810
Inversiones temporales: (Nota 5): Inversiones	311.178	200.985	Otras cuentas por pagar (Nota 11)	91.040
			Beneficios sociales (Nota 12)	236.770
			Beneficios sociales	2.701
			<b>Total pasivo corriente</b>	<b>330.511</b>
				<b>265.339</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	
Préstamos de clientes: Clientes (Nota 6)	141.155	68.327	Jubilación patronal y desahucio (Nota 14)	16.744
Provisión cuentas incobrables	142.923	70.216		13.091
	-1.768	-1.899		
<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>412.547</b>	<b>379.969</b>	<b>Total pasivo no corriente</b>	<b>16.744</b>
	39.497	58.550		<b>13.091</b>
	373.050	321.419	<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>347.255</b>
				<b>278.430</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>1.201.906</b>	<b>986.518</b>	<b>PATRIMONIO</b>	
			Capital Social (Nota 15)	25.000
			Reserva Legal (Nota 16)	45.038
			Reserva Facultativa (Nota 16)	15.024
			Superávit	7.688.839
			Resultados acumulados (Nota 17)	-20.009
			Resultado del ejercicio	73.590
			Resultado Integral	-588
			<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>7.826.894</b>
				<b>7.454.605</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>8.174.149</b>	<b>7.733.035</b>	<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>8.174.149</b>
				<b>7.733.035</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 23)

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA LTDA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**  
**POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

	2014	2013
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>		
Ventas netas	1.606.439	1.496.987
<b>Menos: GASTOS OPERACIONALES</b>		
Gastos de administración	-1.544.214	-1.394.438
	<b>62.225</b>	<b>102.549</b>
<b>Menos: GASTOS NO OPERACIONALES</b>		
Gastos financieros	-5.754	-12.355
Gastos no operacionales	-2.760	-7.080
<b>Más: OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	19.879	9.173
	<b>73.590</b>	<b>92.287</b>
<b>Resultado del ejercicio</b>		

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 23)

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**  
(expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Superávit	Resultados acumulados	Resultado integral	Resultado del ejercicio	Total
al 31 de diciembre del 2013	25.000	45.038	15.024	7.271.710	5.546	0	92.287	7.454.605
referencia a dividendos por pagar								
reducción dividendos año 2013					-25.555		-92.287	-92.287
valor de bienes inmuebles				417.129				417.129
otro resultado integral						-588	73.590	-588
ad del ejercicio								73.590
al 31 de diciembre del 2014	25.000 <sup>r</sup>	45.038	15.024	7.688.839	-20.009	-588	73.590	7.826.894

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 23)

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA LTDA**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

	2014	2013
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	1.533.732	1.573.895
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-1.238.419	-1.109.474
Impuesto a la Renta Pagado	-28.026	
Gasto por intereses	-7.632	
Ingreso por intereses	12.405	
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>	<b>272.061</b>	<b>464.422</b>
 <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Movimiento neto de activo fijo	-5.249	-10.323
Inversiones	-110.192	
Anticipos efectuados a terceros		-58.550
Otras entradas de efectivo		-160.985
<b>Efectivo provisto / utilizado en actividades de inversión</b>	<b>-115.441</b>	<b>-229.858</b>
 <b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Cuentas y documentos por pagar no corriente	64.548	
Pagos de dividendos	92.284	
Préstamos a largo plazo		102.674
<b>Efectivo provisto/ utilizado por actividades de financiamiento</b>	<b>-156.831</b>	<b>102.674</b>
<b>Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	<b>-211</b>	<b>337.237</b>
<b>Efectivo al comienzo del año</b>	<b>337.237</b>	<b>0</b>
 <b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>337.026</b>	<b>337.237</b>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los Estados Financieros (1 al 23)

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CÍA LTDA  
CONCILIACIÓN ENTRE LA PÉRDIDA Y LOS FLUJOS DE  
EFECTIVO NETOS UTILIZADOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN  
POR EL TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014 Y 2013**

	2014	2013
Utilidad / Pérdida del ejercicio	73.590	92.287
Partidas de conciliación entre la pérdida y el flujo de efectivo neto utilizado por actividades de operación:		
Gastos de depreciación y amortizaciones	195.101	207.702
Gastos en provisiones		94.987
Gasto deterioro de cuentas por cobrar	59.933	
Impuesto a la renta	54.399	
Gasto desahucio	404	
Jubilacion patronal	1.779	
Participación de trabajadores	22.586	
Otros ajustes	882	19.259
<b>Total</b>	<b>335.084</b>	<b>321.948</b>
Cambios netos en activos y pasivos		
Disminución /Aumento en cuentas por cobrar clientes	-79.875	69.287
Aumento en cuentas por cobrar	26.220	
Disminución / Aumento cuentas por pagar	85.775	-78.458
Aumento / Disminución en otras cuentas por pagar	-375	58.550
Aumento / Disminución en gastos acumulados fisco	-119.100	
Aumento / Disminución en otros pasivos		808
Aumento/ Disminución 15% participación trabajadores	-21.232	
Aumento / Disminución impuesto a la renta	-28.026	
<b>Total</b>	<b>-136.613</b>	<b>50.187</b>
<b>Efectivo neto utilizado por actividades de operación</b>	<b>272.061</b>	<b>464.422</b>

Las notas que se adjuntan son parte integrante de los estados financieros (1 al 23)

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

La composición de saldos es la siguiente:

##### EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Descripción	Al 31 diciembre	
	2014	2013
Banco Pichincha	239.838	283.399
Banco Produbanco Cta Ahorros	44.110	28.364
Banco Produbanco Cta Cte	53.078	25.474
<b>Total general</b>	<b><u>337.026</u></b>	<b><u>337.237</u></b>

#### 5. INVERSIONES

La composición de saldos es la siguiente:

##### INVERSIONES TEMPORALES

Descripción	Al 31 diciembre	
	2014	2013
Banco del Pichincha	105.159	100.000
Banco Produbanco	100.000	
Banco Promerica inversiones	106.019	100.985
<b>Total general</b>	<b><u>311.178</u></b>	<b><u>200.985</u></b>

## 6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La composición de saldos es la siguiente:

### CLIENTES

Descripción	Al 31 diciembre	
	2014	2013
Cientes	142.923	70.216
<b>Total general</b>	<b><u>142.923</u></b>	<b><u>70.216</u></b>

Detalle de Clientes (a):

### CLIENTES

	31 diciembre 2014
Acolchados Plumapintex	99.343,68
Cointemperie S.A.	35.209,27
Neyplex Cá. Ltda.	3.573,32
Textiles Kusatroy	1.776,93
Zaroal	1.351,12
Lucía del Carmen Vega	990,04
Industrial San Esteban S.A	652,01
Odontocondado Cá. Ltda.	27,00
<b>Total general</b>	<b><u>142.923</u></b>

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables se detallan a continuación:

### PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES

Descripción	Valor
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2013</b>	<b>1.889</b>
Provisiones	-1550
Aplicaciones	1429
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2014</b>	<b><u>1.768</u></b>

## 7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

La composición de saldos es la siguiente:

### OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Descripción	Al 31 diciembre	
	2014	2013
Anticipo dividendos	32.330	
Intereses inversiones por cobrar	7.167	
Anticipo varios		58.550
<b>Total general</b>	<b><u>39.497</u></b>	<b><u>58.550</u></b>

## 8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de saldos es la siguiente:

### IMPUESTOS CORRIENTES

Descripción	Al 31 diciembre	
	2014	2013
Retenciones renta clientes	111.149	116.946
Retenciones iva clientes	8.542	8.770
Iva en compras	14.618	8.918
Credito tributario iva	141.918	96.708
Otros credito fiscal	96.823	90.077
<b>Total general</b>	<b><u>373.050</u></b>	<b><u>321.419</u></b>

## 9. ACTIVOS FIJOS

La composición de saldos es el siguiente:

Descripción	Saldo 31/12/2013	Adiciones	Ventas o Bajas	Revalúos	Saldo 31/12/2014
Inmuebles	653.936		3.408		657.345
Reavalúo Inmuebles	3.450.929		-3.408	158.982	3.606.503
Equipos de computación	910				910
Software	2.370				2.370
Equipos Varios	71.510	5.249			76.759
Terrenos	3.652.674			258.147	3.910.821
<b>subtotal costo</b>	<b>7.832.330</b>	<b>5.249</b>	<b>0</b>	<b>417.129</b>	<b>8.254.707</b>
<b>Depreciaciones</b>					
Inmuebles	552.168	24.567			576.736
Reavalúo Inmuebles	517.128	163.757			680.885
Equipos de computación	2.539	273			2.812
Equipos Varios	15.527	6.504			22.031
<b>subtotal depreciaciones</b>	<b>1.087.363</b>	<b>195.101</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.282.464</b>
<b>Total activo fijo neto</b>	<b>6.744.967</b>	<b>-189.852</b>	<b>0</b>	<b>-417.129</b>	<b>6.972.243</b>

## 10. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

La composición de saldos es el siguiente:

### PROVEEDORES

Descripción	Al 31 diciembre	
	2014	2013
Acreedores por pagar (a)	91.040	5.265
<b>Total general</b>	<b><u>91.040</u></b>	<b><u>5.265</u></b>

Detalle de Proveedores (a):

Detalle Proveedores	Al 31 de diciembre
	2014
Alexandra Pinto Mancheno	99.344
Ana Paulina Troya Mena	1.761
Liberty Seguros S.A.	928
Francisco Rubén Meythaler Baquero	-250
Gregorio Aguirre Ayala	-923
Novainstalación	-1.602
Leonardo Patricio Morales Villenas	-1.718
Elena Susana Pinto Mancheno	-6.500
<b>Total general</b>	<b><u>91.040</u></b>

## 11. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación un resumen de las otras cuentas por pagar de la Compañía:

### OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Descripción	Al 31 diciembre	
	2014	2013
Aporte personal	940	597
Aporte patronal	735	703
Fondos de reserva	63	186
Participación trabajadores	22.586	21.232
Provisión impuesto a la renta	54.399	28.026
Retenciones en la fuente	14.049	4.985
Iva en ventas	14.714	13.903
Iva retenciones por pagar	11.866	7.038
Arriendos cobrados por anticipado	33.735	117.023
Dividendos por pagar		305
Implementación aplicación NIIF		-4.627
Garantías por pagar arrendatarios	83.683	77.578
Intereses garantías NIIF		-8.009
<b>Total general</b>	<b><u>236.770</u></b>	<b><u>258.940</u></b>

## 12. OBLIGACIONES LABORALES

La composición de saldos es la siguiente:

### BENEFICIOS SOCIALES

Descripción	Décimo Tercer Sueldo	Décimo Cuarto Sueldo	Provisión Vacaciones	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2013	406	728	0	1.134
Aplicaciones	-3.972	-2.036	0	-6.008
Provisiones	3.993	2.158	1.424	7.575
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2014</b>	<b><u>427</u></b>	<b><u>850</u></b>	<b><u>1.424</u></b>	<b><u>2.701</u></b>

### 13. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

#### a) Situación tributaria –

La Compañía manifiesta que ha procedido a cumplir en forma adecuada con sus obligaciones de carácter tributario, establecidas en las leyes tributarias emitidas por el estado. Es importante señalar la potestad que tiene la administración tributaria para efectuar las revisiones fiscales que considere necesarias y que ratificarían el cumplimiento adecuado por parte de la compañía.

#### b) Amortización de pérdidas tributarias

En función de las normativas legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

#### c) Pasivos por impuestos corrientes

Los saldos de pasivos por impuestos corrientes son:

#### PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Descripción	<u>Al 31 diciembre</u> <u>2014</u>
Retenciones en la fuente	14.049
Iva en ventas	14.714
Iva retenciones por pagar	11.866
<b>Total general</b>	<b><u>40.629</u></b>

d) **Cálculo del pasivo por impuesto corriente**

A continuación los cálculos del impuesto a la renta corriente correspondientes a los periodos fiscales 2014 y 2013:

		<u>2014</u>	<u>2013</u>
	<b>Resultado del ejercicio</b>	<b>150.574</b>	<b>141.545</b>
<b>Menos:</b>	Participación utilidades trabajadores 15%	-22.586	-21.232
<b>Más:</b>	Gastos no deducibles	85.496	7.080
	Base imponible impuesto a la renta	<u>213.484</u>	<u>127.393</u>
	<b>Impuesto a la Renta</b>	<u>46.967</u>	<u>28.026</u>
	% impuesto	22%	22%
	<b>Impuesto a la renta del periodo mayor al impuesto causado) (Anticipo</b>	<b>54.399</b>	<b>53.585</b>
<b>Menos:</b>	Retenciones en la Fuente del año	-111.149	-116.946
	<b>Saldo a favor</b>	<u><u>-56.750</u></u>	<u><u>-63.361</u></u>

**14. JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO**

La composición de saldos es la siguiente:

**JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO**

Descripción	<u>Al 31 diciembre</u>	
	2014	2013
Reserva jubilación patronal	13.607	10.934
Reserva bonificación por desahucio	3.137	2.157
<b>Total general</b>	<u><u>16.744</u></u>	<u><u>13.091</u></u>

## 15. CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía asciende a USD 25.000,00 31 de diciembre del 2014 y 2013. El capital social de la compañía se encuentra dividido en 25.000 participaciones de valor nominal de USD 1,00 por participación.

## 16. RESERVAS

La composición de saldos es la siguiente:

### RESERVAS

Descripción	Al 31 diciembre	
	2014	2013
Reserva legal	45.038	45.038
Reserva Facultativa	15.024	15.024
<b>Total general</b>	<b><u>60.062</u></b>	<b><u>60.062</u></b>

## 17. RESULTADOS ACUMULADOS

La composición de saldos es la siguiente:

### RESULTADOS ACUMULADOS

Descripción	Al 31 diciembre	
	2014	2013
Resultados acumulados	-20.009	5.546
<b>Total general</b>	<b><u>-20.009</u></b>	<b><u>5.546</u></b>

## 18. INGRESOS – COMPOSICIÓN

La composición de saldos es la siguiente:

### INGRESOS

Descripción	Al 31 diciembre	
	2014	2013
Arrendos ganados	1.416.246	1.320.991
Cuotas de mantenimiento	190.193	175.996
Intereses ganados	19.514	1.098
Otros ingresos extraordinarios	365	8.075
<b>Total general</b>	<b><u>1.626.318</u></b>	<b><u>1.506.160</u></b>

## 19. COSTOS Y GASTOS

La composición de saldos es el siguiente:

### COSTOS Y GASTOS

Descripción	Al 31 diciembre	
	2014	2013
Gastos de administración	1.126.435	940.722
Gastos de operación	162.744	151.027
Gastos de valuación	255.035	302.689
Gastos financieros	5.754	12.355
Gastos no operacionales	2.760	7.080
<b>Total general</b>	<b><u>1.552.728</u></b>	<b><u>1.413.873</u></b>

## **20. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS**

Una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con la entidad que prepara sus estados financieros (la entidad que informa). Esta persona o entidad debe tener una influencia significativa en la toma de decisiones de la compañía, participara en su dirección o administración.

Una transacción entre partes relacionadas es una transferencia de recursos, servicios u obligaciones entre una entidad que informa y una parte relacionada, con independencia de que se cargue o no un precio.

## **21. DETERMINACIÓN DE PRECIOS DE TRANSFERENCIA.**

El régimen de precios de transferencia se estableció con el objetivo de regular con fines tributarios las transacciones que se realizan con partes relacionadas en los términos que señala la Ley Orgánica de Régimen Tributario, de tal manera que las contra prestaciones sean similares a las que se realizan entre partes independientes. Para el presente caso una parte relacionada lo constituye la sociedad matriz y sus sociedades filiales o establecimientos permanentes.

La Administración Tributaria emitió una resolución en la cual señala la obligación de presentación de información con partes relacionadas y establece que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliados en el exterior dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado a USD Tres millones de dólares de los Estados Unidos de América deberán presentar al Servicio de Rentas Internas un Anexo de Operaciones con partes relacionadas.

Además establece que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliados en el exterior dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado a USD Seis millones de dólares de los Estados Unidos de América deberán presentar al Servicio de Rentas Internas además del Anexo de Operaciones con partes relacionadas el informe Integral de Precios de Transferencia.

## **22. EVENTOS SUBSECUENTES**

Los eventos subsecuentes son los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa son todos los hechos, favorables o desfavorables, que se han producido entre el final del periodo sobre el que informa y la fecha de autorización de los estados financieros para su publicación.

A la fecha de emisión del informe de auditoría del 21 de Marzo de 2015 y los estados financieros al 31 de diciembre del 2014, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

## **23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2014 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros deberán ser aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.

**INFORME DE AUDITORES EXTERNOS**

**ARRENDAMIENTOS LAS VIOLETAS CIA. LTDA.**

**APLICACIÓN DE NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL  
TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

**PERIODO DEL 1 ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

A los miembros de la

Junta de Socios de

**Arrendamiento Las Violetas Cía. Ltda.**

Estimados Señores:

1. Hemos procedido a efectuar el análisis sobre el cumplimiento de la normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos llevado a cabo por la Compañía Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda. Por el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2014 y 31 de diciembre del 2014, para lo cual hemos aplicado procedimientos de revisión, a fin de dar cumplimiento a esta exigencia legal.

#### **Base legal**

2. La normativa vigente emitida y aplicada se compone principalmente de la Ley de Prevención, detección y erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos (Ley 12 publicada en el registro oficial 127 del 18 de octubre del 2005) y reformada según la Ley No.1 publicada en registro oficial Suplemento 732 del 26 de junio del 2012. Además de la expedición de las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, emitida según registro oficial No.292 del 18 de julio del 2014.
3. Según lo señala las Normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos en su artículo No.1 Ámbito: " La presente normativa regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos que deberán observar los sujetos obligados o compañías reguladas por la Superintendencia de Compañías y Valores que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo in numerado agregado a continuación del artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos"
4. El artículo in numerado presentado luego del artículo No.3 de la de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos menciona en texto lo siguiente: " A más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) a través de la entrega de los reportes previstos en el artículo 3 de la Ley": " las personas

naturales y jurídicas que se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción”

5. La compañía de acuerdo a lo señalado anterior es un sujeto obligado a reportar las operaciones y transacciones económicas cuyo valor sea igual o superior a lo mencionado en la Ley (USD10.000)

#### **Políticas y procedimientos de control**

1. La compañía Arrendamientos las Violetas Cía. Ltda. según lo señala el artículo No.3 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, debe contar con políticas de control para prevenir el lavado de activos, el financiamiento de terrorismo y otros delitos.
2. Designar el Oficial de cumplimiento, que es la persona responsable de velar por la observancia e implementación de las políticas, controles y procedimientos necesarios para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos y de verificar la aplicación de la normativa existente sobre la materia (Artículo 2. Definiciones de Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos)
3. La compañía Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda. procedió a aprobar el código de ética y manual para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos según acta de socios del 8 de julio del 2014 y posteriormente se contó con la aprobación de la Superintendencia de Compañías el 16 de julio del 2014.
4. A la fecha de nuestra revisión se encuentra como Oficial de Cumplimiento Titular de la compañía Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda. la persona que presenta asignación respectiva con un código de usuario notificado por la Unidad de Análisis Financiero, con fecha 24 de noviembre del año 2014. Anteriormente a esta fecha constaba como Oficial de Cumplimiento otra persona designada para el efecto.

### Revisión de cumplimiento de políticas y procedimientos de control

1. Se procedió a realizar la verificación del cumplimiento de políticas y procedimientos de control en la compañía Arrendamiento Las Violetas Cía. Ltda., es decir de la aplicación del Código de Ética y Manual para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, de lo cual podemos mencionar lo siguiente:
2. Se están cumpliendo los procedimiento para llevar a cabo en forma integral lo que se denomina "Conozca a su cliente", de lo cual se ha efectuado y aplicado los requisitos que se señala en el Código de Ética y Manual para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Como observación cabe indicar que este proceso continua y todavía no se tiene la documentación completa de todos los clientes, para alcanzar el 100% de este proceso. Los documentos de soporte de este procedimiento se los tiene archivados por separado en forma independiente del uso o manejo de otra área de la compañía Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda.
3. Se ha cumplido con el procedimiento para llevar a cabo lo que se denomina "Conozca a su empleado" para lo cual se han cumplido los requisitos señalados en el Código de Ética y Manual para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Sobre este punto si bien se ha realizado el proceso de obtención de información y difusión de información sobre el contenido Código de Ética y Manual para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, como observación vale indicar que no se había legalizado con firmas de los empleados y trabajadores los formularios de toma de datos requeridos, pero ya se cumplió con este requisito importante para la compañía.
4. Se ha cumplido con el procedimiento de "conozca su proveedor, y por el número de estos no se presenta observaciones que mencionar. Los soportes documentarios son los adecuados y también se mantienen en forma separada.
5. En términos generales la documentación soporte se encuentra manejada en forma independiente sin que esta sea utilizada en otros fines que no sean el soporte del trabajo de respaldo del cumplimiento de normas y procedimientos para prevenir lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos
6. Hasta la fecha de nuestra revisión se hallaba en elaboración el informe de las actividades desarrollas en el año 2014, el cual deberá ser conocido por la junta general de socios para su revisión. Así también la elaboración del plan de trabajo del año 2015.

## Informes

1. Cabe señalar lo expresado en la norma existente que señala:

“ De acuerdo a la Resolución No.UAF-DG-SO-2014-0092 emitida por la Unidad de Análisis Financiero USF Consejo nacional Contra el lavado de Activos resuelve reformar la resolución No. UAF-DG-2012 -0035 de 30 de marzo del 2012, publicada en el Registro Oficial No.710 de 24 de mayo de 2012, modificada mediante Resoluciones No. UAF-DG-2012-0106 de 19 de diciembre de 2012, publicada en el Registro Oficial No.923 de 1 de abril de 2013 y No.UAF-DG-SO-2013-0013 de 24 de diciembre de 2013, publicada en el Registro Oficial No.152 de 27 de diciembre de 2013, en los siguientes términos:” “Art.2. Reemplácese el Art.2.- por el siguiente: Art.2.- Los sujetos obligados que en forma habitual

se dediquen a la inversión e Intermediación inmobiliaria y a la construcción deberán presentar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) los siguientes reportes:

1. Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII) o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Para tal efecto, se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho.
2. Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días (RESU).
3. Reporte de operaciones y transacciones individuales propias nacionales e internacionales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas.

En el caso de los sujetos obligados que en forma individual se dediquen a la inversión e intermediación inmobiliaria, el inicio de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero se efectuará dentro del plazo de quince días posteriores al cierre del ejercicio del mes de junio del 2015, es decir, hasta el 15 de julio de 2015, y a partir de ahí consecutivamente.”

2. De acuerdo a la normativa expresada no emitimos comentarios respecto a la emisión de reportes, ya que la norma señala los plazos vigentes. ( Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0092 de fecha 3 julio del 2014)
3. En forma conjunta con el Oficial de Cumplimiento hemos revisado la aplicación de las normas que lleva la empresa para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, y señalamos que no se presentan operaciones o transacciones inusuales o injustificadas. Esto se comunico al Oficial de Cumplimiento.
4. Del trabajo de auditoría efectuado en la Compañía Arrendamientos Las Violetas Cía. Ltda., indicamos que se ha procedido a verificar el cumplimiento de lo previsto en el código de ética y manual para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Se ha descrito en el presente informe las observaciones establecidas que deberán ser corregidas y/o completadas a fin de dar cumplimiento a los procedimientos establecidos.

Quito, Ecuador 21 de marzo del 2015

*Audit System*

AUDIT SYSTEM AUDITORES

Registro Nacional de Auditores Externos

SC RNAE 904

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hugo Bonilla S.', with a horizontal line underneath.

**Dr. Hugo Bonilla S.**

**Socio de Auditoría**