

**INMOBILIARIA UCUBAMBA
INMOBAMBA S. A.
INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS POR EL
EJERCICIO ECONOMICO 2017**

1

INDICE DE CONTENIDO	
Informe de Auditoría Independiente	3-5
Estado de Situación Financiera	7
Estado de Resultados	8
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado de Flujos de Efectivo	10-12
Informe Prevención y Lavado de Activos (UAFE)	13-15
Notas a los Estados Financieros	16 en adelante
PÁGINA	

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas

OPINION

He auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de la Compañía INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA S.A., al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes Estados de Resultados Integral, El Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas, y el Estado de Flujo del Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las Notas a los Estados Financieros.

En mi opinión, excepto por los efectos de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades de mi informe, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA S.A., al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

FUNDAMENTO DE LA OPINION CON SALVEDADES

Al 31 de diciembre del 2017 la empresa no efectuó la prueba de deterioro de sus cuentas por cobrar con el objetivo de establecer su Valor Razonable.

La compañía mantiene registrados valores por US \$ 201,200.00 a empresas relacionadas las cuales no generan intereses ni mantienen un plazo establecido para el cobro. La administración de la empresa no ha procedido a la medición del valor razonable ni ha determinado indicios por deterioro lo que incumple con lo establecido en la NIIF 9.

La empresa no posee un Estudio Actuarial por el año 2017 que le permita registrar las provisiones respectivas por jubilación Patronal y Desahucio de conformidad a las disposiciones legales por lo tanto no se ha realizado un registro adecuado por estas obligaciones laborales.

Las partidas de Otras Cuentas por Cobrar y otras cuentas por pagar a largo plazo (Nota 12) corresponden a valores de años anteriores en los cuales la administración no ha determinado la razonabilidad de estos saldos sobre la existencia, valuación y naturaleza, la administración preparará un plan de análisis y de esta manera establecer el saldo correcto.

Se ha llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe. Soy independiente de la Empresa de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión con salvedades.

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORIA

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de mi opinión sobre éstos, y no expreso una opinión por separado sobre esas cuestiones. Además de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN EN RELACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS.

La Administración es responsable de la presentación y preparación de los Estados Financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIFs, y del Control Interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los Estados Financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Empresa de continuar como un Negocio en Marcha, revelando, según corresponda las cuestiones relacionadas para catalogarla como tal, y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Empresa o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Empresa, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR CON RESPECTO A LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Mi objetivo es obtener seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si individualmente o de forma agregada puede preverse fielmente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

INFORME SOBRE REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

La Compañía durante el año 2017 ha dado cumplimiento a las obligaciones tributarias como agente de percepción y retención, de conformidad con las disposiciones tributarias vigentes. Por separado se presenta el Dictamen Tributario en cumplimiento a expresas disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Cuenca, Marzo 15 de 2018

Atentamente,



MBA Patricia Semperegui Barrera
Auditor Externo SC-RNAE Nro. 716

ESTADOS FINANCIEROS

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL PERIODO ENERO 1 - DICIEMBRE 31 DEL 2017
(Válidos expresados en dólares de E.E.U.U. De N. A.)

14	Notas	VENTAS	144,000.00		
		(-) COSTO DE VENTAS	0		
		UTILIDAD BRUTA	144,000.00		
15		(-) GASTOS OPERACIONALES	63,835.31		
		UTILIDAD OPERACIONAL	80,164.69		
		OTROS INGRESOS Y EGRESOS			
		(+) Otros Ingresos	0.00		
		(-) Otros Gastos	0.00		
		(-) Gastos Financieros	0.00		
		UTILIDAD LIQUIDA	80,164.69		
16		PROVISIONES			
		15% Participación Trabajadores	12,024.71		
		Impuesto Renta	21,701.49		
		UTILIDAD NETA	46,438.49		

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA S. A.
ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
 (Valores Expresados en dólares de E.E.U.U. De N.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	RESULTADO ADOPCION NIPI'S	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADOS PERIODO	TOTAL
PATRIMONIO A DICIEMBRE 31/16	10,000.00	11,198.44	0.00	0.00	142,742.19	78,519.77	240,460.40
Reclasificaciones							
Distribucion Resultados 2016					76,519.77	76,519.77	
Resultados Ejercicio 2017						46,438.49	46,438.49
PATRIMONIO A DICIEMBRE 31/17	10,000.00	11,198.44	0.00	0.00	219,261.96	46,438.49	206,999.89

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Valores expresados en dólares de E.U.A.)

A- ACTIVIDADES DE OPERACION	
I- CARGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION	
1- Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	93.184,30
2- Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	
3- Otros cobros por actividades de operación	
3.1- Dividendos recibidos	
3.2- Intereses recibidos	
3.3- Otras Entradas de Efectivo	
II- PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACION	
1- Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	9.352,49
2- Pagos a y por cuentas con proveedores	-58.704,31
3- Pagos por intereses y préstamos, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	
4- Otros pagos por actividades de operación	
4.1- Dividendos pagados	
4.2- Dividendos recibidos	
4.3- Intereses pagados	
4.4- Intereses recibidos	
4.5- Impuestos a las Ganancias Pagados	-27.574,67
4.6- Otras Salidas de Efectivo	
B- ACTIVIDADES DE INVERSION	
I- Efectivo utilizado para adquirir edificios u otros inmuebles para usar en el control	
II- Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladas	
III- Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	
I- Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	
IV- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	
IV- Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	
IV- Importes procedentes de ventas de activos intangibles	
I- Compra de activos intangibles	
IV- Importes procedentes de otros activos a largo plazo	
I- Compra de activos a largo plazo	
IV- Importes procedentes de inversiones del gobierno	
I- Adquisición de edificios relacionados a terceros	
IV- Cobros procedentes de préstamos de anticipos y préstamos otorgados a terceros	
IV- Pagos de valores de contratos de futuro, a término, de opciones y de prima financiera	
IV- Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de prima financiera	
I- Dividendos recibidos	
IV- Intereses recibidos	
IV- Otras entradas (salidas) de efectivo	

C.- ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
(+) Aporte de efectivo por aumento de capital	
(-) Financiamiento por emisión de títulos valorados	
(-) Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	
(-) Financiamiento por préstamos a largo plazo	
(-) Pagos por préstamos	
(-) Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	
(-) Dividendos pagados	
(-) Intereses recibidos	
(-) Otras entradas (salidas) de efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	23,457.48
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	20,067.21
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	52,324.69

INMOBILIARIA URBANIZA INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Valores expresados en dólares de E.U.U. De
N.A.)

CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA 80,104.69

AJUSTES POR PARTICIPACIÓN DISTINTA AL EFECTIVO:

(-) Ajustes por gastos de depreciación y amortización

(-) Ajustes por gastos por deterioro reconocidos en los resultados del periodo

(-) Pérdido (ganancia) de moneda extranjera no realizables

(-) Pérdido (ganancia) de moneda extranjera

(-) Ajustes por gastos en provisiones

(-) Ajustes por participaciones no controladas

(-) Ajustes por primas basados en acciones

(-) Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable

(-) Ajustes por gastos por impuestos a la renta

(-) Ajustes por gastos por participación trabajadores

(-) Otros ajustes por pérdidas creditas al efectivo

CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS

(-) (Incremento) disminución por cobrar clientes

(-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar

(-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores

(-) (Incremento) disminución en inventarios

(-) (Incremento) disminución en otros activos

(-) (Incremento) disminución en cuentas por pagar comerciales

(-) (Incremento) disminución en otras cuentas por pagar

(-) (Incremento) disminución en honorarios recibidos

(-) (Incremento) disminución en anticipos de clientes

(-) (Incremento) disminución en otros pasivos

FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE UTILIZACIÓN EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

23,457.48

NORMAS PARA REPRESIR EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS, INFORME.

El Auditor Externo Independiente, doce emití un informe para la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de acuerdo a la Resolución CVS.DMPLA.15.08. Las disposiciones para los Auditores externos contempladas en el Art. 32 de las Normas de Prevención de lavado de activos, Financiamientos de Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No SCV.DSC. 14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 202 del 18 de julio de 2014, y al Art. 37, Sección VIII de la Ley de Prevención, Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradores de fondos y decuriosos, Titulos VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

Análisis realizado, sobre cumplimiento:

Oficial de Cumplimiento JORGE CONNELLO CALDERON RIVERA mediante Resolución No SC-DVPLA-14-689-0002648 con fecha 24 de abril del 2014 y como suplente FRANK LUIS ORTIZ VEINTIVILLA.

Representante Legal, Luis Augusto Ortiz Cornejo C.I. 0100161810, con nombramiento del 30 de mayo del año 2017 por un periodo de 2 años, inscrito en el registro mercantil bajo el número 1264 el 06 de junio del 2017.

Presidenta: Frank Luis Ortiz Veintivilla C.I. 0103800868 con nombramiento del 18 de febrero del año 2015 por un periodo de 2 años, inscrito en el registro mercantil bajo el número de inscripción 1827 el 26 de febrero del año 2015. (Este nombramiento está sacado)

RUC: 0190361730001

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y código de registro en la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE).

Ha verificado el nombramiento del oficial de cumplimiento, se lo realiza en Junta General Extraordinaria Universal de accionistas con fecha 6 de febrero del 2014, nombramiento que recae en el Sr. Jorge Connello Calderón Rivera como oficial principal cuyo registro en la UAFE lo obtuvo mediante Resolución No SC-DVPLA-14-689-0002648 con fecha 24 de abril del 2014.

2. Verificar que las normas y procedimiento de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS POR AMP. REGISTRO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

He verificado el "Manual de Prevención", que utiliza el oficial de cumplimiento vigente para el año económico y fiscal 2017, en el cual constan las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía a los mismos que se encuentran definidos en el manual respectivo, manual que fue aprobado en el Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas, en cada caso el 01 de marzo del 2017.

3. Confirmar que el oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Accionistas.

He verificado el informe anual de actividades emitido por el oficial de cumplimiento con fecha 13 de marzo del 2018 y el que ha sido presentado al Señor representante legal.

4. Seleccionar Aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

a) CONSOLIDAR LA INFORMACION MENSUAL DE LAS OPERACIONES O TRANSACCIONES, INDIVIDUALES O CONJUNTAS, CUYOS MONTOS SEAN IGUALES O SUPEREN EL UMBRAL LEGAL (US\$ 10,000) ORIGINALES EN LOS PAGOS EFECTUADOS POR LOS CLIENTES DE LA COMPAÑIA, A TRAVÉS DE LOS MEDIOS DE PAGO QUE SE ENCUENTRAN DEFINIDOS EN LA ESTRUCTURA DE REPORTE DE LA UNIDAD DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (UAFT).

Se ha procedido a verificar la información reportada a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFT) versus a información que reposa en el sistema de la compañía.

MESES	OPERACIONES MONEDAS SOLIMANOS US\$ 10,000	(BASE DATOS SISTEMA)	INFORMACION REPORTADA	UAFT	REPORTE LAFE	CONTRATO V.O. NÚM. TICKET	DIFERENCIAS
ENERO	3,690.30	3,690.30	13,690.30	13-01-17	305012		0.00
MARZO	3,680.30	3,680.30	13,680.30	11-03-17	310745		0.00
JUNIO	3,440.30	3,440.30	13,440.30	5-06-17	317354		0.00
AGOSTO	3,440.30	3,440.30	13,440.30	1-08-17	319460		0.00
OCTUBRE	3,440.30	3,440.30	13,440.30	2-10-17	323151		0.00
DICIEMBRE	3,440.30	3,440.30	13,440.30	2-12-17	323151		0.00

b) SOLICITAR EL REPORTE MENSUAL (RESU) ENVIADO POR LA COMPAÑIA A LA UNIDAD DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (UAFT) EN LOS MESES ESCOGIDOS PARA LA MUESTRA.

No revocado la información mensual de las operaciones o transacciones reportadas a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFT) correspondiente a los meses Enero, Marzo, Junio, Agosto, Octubre, Diciembre del 2017.

e) COTEJAR QUE LOS CLIENTES QUE SUPERARON EL UMBRAL LEGAL HAN SIDO REPORTADOS A LA UAFE EN EL MES CORRESPONDIENTE

He cotejado y conciliado los valores de los clientes que superan el umbral legal reportado a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE).

d) PARA CADA UNO DE LOS MESES SELECCIONADOS, TOMAR ALTERNATIVAMENTE EL 5% DE LOS CLIENTES PARA REVISAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE DEBIDA DILIGENCIA CONFORME LO REQUERIDO EN LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE

He tomado la muestra del 5% de los meses seleccionados en el año 2017 y revisado el cumplimiento de las políticas conforme tipifica la normatividad que aplica la compañía, cabe señalar que en esta revisión no se ha cumplido en su totalidad lo que dispone el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento para lograr una correcta vinculación y determinación de su actividad económica y sus efectos para definir su perfil económico

5. 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.

He verificado que la compañía dispone de una sección física especial para conservar y custodiar los archivos físicos.

Código de ética, que es la recopilación de políticas relacionadas con las normas de conducta ética y legal que sus accionistas, personal directivo y empleados deben observar en el curso de sus operaciones de negocios para prevenir el lavado de activos y financiamiento de delitos, me ha manifestado el Gerente, que es de conocimiento pleno de los involucrados. El Código de ética.

6. Verificar la Existencia De la Matriz De Riesgo, Así Como La Documentación De Soporte De Su Aplicación Como Herramienta De Mitigación De Posibles Procesos De Delito De Lavado De Activos.

Se ha procedido a verificar la matriz de riesgo la cual no ha sido aplicada por parte de la empresa a sus clientes.

Cuenca, Marzo 15 de 2018

Atentamente,



MAB Patricio Bempéregui Barrera
Auditor Externo SC-RNAE Nro. 716

1.- CONSTITUCION Y OBJETO

Esta es una Compañía que se constituyó con escritura pública suscrita en la Nota Novena del Cantón Cuenca en fecha 15 de octubre del 2009, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil bajo el Nro. 685 al 18 de noviembre del 2012

El objeto principal de la Compañía es la realización de todo acto o contrato y de comercio relacionados directa o indirectamente con la construcción y compra venta de bienes inmuebles. Realizar gestiones de mandato, sin que se pueda argumentar dentro de estos límites, capacidad o limitación en el objeto social, pero puede también ejecutar válidamente cualquier otra clase de negocios civiles o mercantiles relacionados con su objeto, efectuar inversiones o tomar parte de otras Compañías. Podrá así mismo, adquirir todo tipo de bienes muebles o inmuebles enajenados a cumplir en mejor forma su objeto social. Podrá realizar importaciones o exportaciones permitidas por la ley y relacionados con su objeto social. Podrá así mismo, abrir sucursales, agencias o representaciones en cualquier lugar de la República o del exterior. Finalmente podrá realizar todo acto o contrato permitidos por las leyes vigentes respectivas, así mismo relacionados con el objeto principal de la compañía.

Con fecha 31 de agosto del 2012 se realiza escritura pública para la transformación a sociedad anónima y adopción de un nuevo Estatuto Social de la compañía en la novena del cantón Cuenca inscrito en el Registro Mercantil bajo el Nro. 715 al 17 de octubre del 2012

2 - MONEDA DE PRESENTACION

La Moneda de presentación de la empresa, es Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica. La cual es la moneda utilizada en el Ecuador, las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos están expresadas en Dólares de los Estados Unidos de América

3 - BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el consejo de normas internacionales de contabilidad (IASB), las que han sido adaptadas en el Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías y Valores, emitida en resolución 05-C.I.C.I.CO.1, del 21 de agosto del 2006 publicada en el registro oficial No. 348 del 4 de septiembre del 2006.

Los Estados Financieros se preparan en base a precios de mercado, y, los mismos deben de ser presentados anualmente con la información comprendida entre el primer de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, estos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas de la misma.

Medición

Los Estados Financieros fueron preparados en base al costo histórico, estos se encuentran presentados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD), las inversiones se miden a su valor neto realizable, Eficuidad y Equipos a su valor razonable. Provisiones por deterioros a empleados se miden en base a Método Actualizado (2014).

Uso de Estimaciones y Juicios

La compañía prepara sus estados financieros a partir de registros contables de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración de la compañía realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan a la aplicación de las políticas contables y los valores reportados de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, las cuales están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados con el correspondiente efecto en los resultados.

Normas Revisadas e interpretaciones emitidas, pero aún no efectivas

NORMA		VIGENCIA	
NIF 14	Nueva	1/1/2016	Cuentas por regulaciones diferidas
NIF 11	Modificaciones	1/1/2016	Establece la contabilización para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas cuando la actividad constituye un negocio conjunto.
NIC 16 y NIC 41	Modificaciones	1/1/2016	Establece la contabilización para las plantas que producen frutos de agricultura
NIF 5,7 y NIC 19,34		1/1/2016	Mejoramiento anual
NIF 10 y NIC 28	Modificaciones	1/1/2016	Venta o constitución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
NIC 27	Modificaciones	1/1/2016	Las estados financieros separados pueden optar por una aplicación del método de participación para la contabilización de sus inversiones
NIF 10,12 y NIC 28	Modificaciones	1/1/2016	Entidades de inversión, modificaciones y adiciones en la aplicación de la excepción en la consolidación.
NIF 15	Nueva	1/1/2016	Ingresos procedentes de contratos con clientes, lineamientos para determinar el momento del reconocimiento e importe de los ingresos de actividades ordinarias.
NIF 4	Nueva	1/1/2016	Instrumentos Financieros, derivativos, reemplaza NIC 38

4.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se presenta un resumen de las políticas contables más significativas que han sido empleadas para la realización de los Estados Financieros.

4.1 Activos Financieros

La NIIF 8 introduce el procesamiento para la presentación de los Activos Financieros al valor razonable con cambios en resultados integrales o patrimonio. Las cuentas por cobrar, préstamos y activos disponibles para venta, las cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, se miden posteriormente los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se originan por arrendo de bienes inmuebles que no se cotizan en un mercado activo, se reconocen al momento de la realización del contrato de arrendo del bien y se miden por el valor nominal de la factura y posteriormente se miden con el ajuste de la provisión de cuentas incobrables la misma que se calcula aplicando el 1% sobre los créditos pendientes de cobro del año sin que esta provisión exceda el 10% de su provisión acumulada de acuerdo al límite deducible establecido por la Ley de Régimen Tributario Interno, los castigos de cartera se reversan contra la provisión esto en concordancia con lo que establece la NIC 18.

Cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar

Corresponden a valores pendientes de cobro a empresas relacionadas, se registran a su valor nominal y que son iguales a su valor razonable. Otras cuentas por cobrar que principalmente se originan por valores pendiente de cobro a empleados, terceros y relacionados que se liquidan a corto plazo y al valor del desembolso realizado.

Deterioro

Los activos financieros son evaluados a la fecha del cierre de cada periodo para determinar si existe evidencia de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después de reconocimiento inicial del activo, como evidencia de que un activo está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, indicadores de que el deudor se encuentra en dificultades financieras significativas, condiciones económicas que se relacionan al incumplimiento o desaparición de un mercado activo.

La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa original de interés efectivo.

4.2 Pasivos Financieros

La NIIF 9 introduce el procedimiento para la presentación de los Pasivos Financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registros al costo amortizado

La compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan y se dan de baja cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Otros pasivos financieros

Estos son reconocidos inicialmente a su valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posterior al reconocimiento inicial estos se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se componen de préstamos, otras cuentas por pagar

4.3 Terrenos

En el caso de las empresas que compran y venden terrenos en su ciclo normal de operaciones, se registran como bienes del inventario, pues según la NIC 2 y la Rección 13 de la NIIF para pymes, los inventarios son activos que se adquirir o se tienen para venderlos en el ciclo de operación normal del negocio.

La empresa al comprar terrenos, construcciones para que se valoricen y vendidas en el largo plazo, dicho viene ya no forma parte del inventario sino se transforma en propiedad de inversión.

En el caso de que se compra el terreno para construcción de edificio y posteriormente vendidos; desde el momento de la compra el terreno ya se este pensando en la construcción de un edificio y su posterior venta; y, por tanto, en ese caso el terreno forma parte del costo de la formación de un inventario que se llama edificio o son reconocidos inicialmente a su valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posterior al reconocimiento inicial estos se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se componen de préstamos, otras cuentas por pagar. Si se toma la decisión de revalorizar los activos, el procedimiento por seguir consiste en tomar el valor en libros del activo, y sumarle el valor de la valorización que se viene arrojando en el estándar local; el resultado será el nuevo valor por el que se procurará el bien.

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

4.4 Impuestos a las Ganancias

La empresa reconoce el impuesto a la renta de acuerdo a la Ley de Impuesto a la Renta y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del periodo, a la fecha de presentación de Estados Financieros la empresa no ha reportado partidas relacionadas con impuestos reconocidos en Círculos Insignificantes.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar por el impuesto sobre las ganancias relativa a la ganancia o pérdida fiscal del ejercicio y se reconoce como un pasivo en la medida que no se lo haya liquidado en el periodo que corresponde. La base tributable se determina aplicando la Ley de Régimen Tributario Interno, Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y otras disposiciones tributarias vigentes, el impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22% de acuerdo a lo establecido.

Los impuestos diferidos son importes de impuestos a pagar o recuperar en periodos futuros relacionados con diferencias temporarias imponibles (Pasivo) o deducibles (Activo).

Las diferencias temporarias son las divergencias que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo y el valor que constituye la base fiscal de los mismos.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros la empresa no tiene activos y pasivos por impuestos diferidos.

4.5 Provisiones y Contingencias

Es un pasivo posible surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia sea de ser confirmada solo por la ocurrencia o no de uno o más eventos inciertos en el futuro que no se encuentren bajo el control de la empresa y solo se reconozcan cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como el resultado de un suceso pasado
- La probable que la empresa se despenda de recursos para cancelar la obligación.
- Puede ser valorada con la suficiente fiabilidad.

Si su desempeño es menor que probable a empresa revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que podría generar este pasivo.

4.6 Beneficios a Empleados

El reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 y son todas las formas de contraprestación conocida por la empresa a cambio de servicios prestados por los empleados o por indemnizaciones por cese.

Beneficio a empleados a corto plazo se reconocen como gasto en el periodo que son devengados y se liquidan de acuerdo a la normativa establecida por el Código de Trabajo y otras regulaciones vigentes en un periodo no mayor a un año.

Beneficio post-empleo son pagaderos después de concluir su periodo de empleo y se clasifican como planes de beneficios definidos.

De acuerdo al Código de Trabajo se establece que los empleadores están obligados a conceder una jubilación patronal a los empleados que hayan cumplido 25 años en la misma empresa.

Al término de una relación laboral por desahucio se deberá reconocer al empleado una bonificación igual al 25% del último salario multiplicado por los años de trabajo en la Empresa. Para registrar su provisión (con cargo a resultados) esta se determinará en base a un cálculo actuarial realizado por un perito y los pagos efectuados por estos conceptos se deducirán de las provisiones realizadas.

Los gastos por jubilación patronal de empleados que han laborado en la empresa por menos de diez años según reconocidos como gastos no deducibles para el impuesto a la Renta.

4.7 Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la empresa, se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos futuros ingresen a la empresa y los mismos puedan ser medidos con fiabilidad. Se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida teniendo en cuenta cualquier descuento que la empresa otorgue y su registro disminuye el ingreso.

Los ventas de bienes según N.C.18 se deben reconocer y registrar en los Estados financieros cuando se cumpla lo siguientes:

- Se transfiere al comprador riesgos y ventajas derivados de los bienes
- El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad
- Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción
- Los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción quedan ser medidos con fiabilidad.

Los intereses regalías y dividendos deben reconocerse de acuerdo con las siguientes bases:

- Los intereses se deben reconocer al tanto el método de intereses efectivo
- Las regalías se reconocen al tanto la base de acumulación o devengo
- Los dividendos deben reconocerse cuando se establece el derecho a
- recibirlos por parte del accionista o socio.

4.8 Gastos

Los gastos son los decrementos en los beneficios económicos a lo largo del período sobre el que se informa y se presentan en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos o por la generación o aumento de los pasivos que se pueden medir de forma fiable y se reconocen en la cuenta de resultados.

4.9 Reconocimiento de resultados

El artículo 27 de la Ley de la Empresa elabora sus estados financieros utilizando la hipótesis contable de devengo (los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se incurren).

5- GESTIÓN DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a riesgos financieros como son los riesgos de mercado, riesgos de crédito, riesgos de liquidez y riesgos de capital. La empresa se encuentra atenta a los cambios gubernamentales en lo que hace referencia a las tasas impositivas y contrarresta para así poder medir su efecto financiero y minimizar los posibles efectos adversos.

5.1 Riesgos de Mercado: Hace referencia a las variaciones en las tasas de cambio monetario y regulaciones aduaneras.

Variaciones en las tasas de cambio monetario: las operaciones que realiza la empresa son en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por lo tanto no se han presentado variaciones significativas en los estados financieros.

Regulaciones Aduaneras: Hace referencia a cambios por parte de la Administración Aduanera y regulaciones gubernamentales que afectan la internacionalización de las mercancías importadas ya que cualquier variación es cubierta por el precio del bien importado.

5.2 Riesgo de Crédito: Surge de la exposición de los créditos a los clientes que no cumplen con las obligaciones adquiridas en un instrumento financiero o contrato sustrato.

La empresa menciona su objetivo en caja e inversión financiera con la siguiente calificación:

ENTIDAD FINANCIERA	2016	2017
BANCO BOLIVARIANO S. A.	AAA-/AAA-	AAA-/AAA-

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

5.3. Riesgo de Liquidez y Solvencia: Hace referencia a que la empresa pueda cumplir con sus obligaciones de pago con mayor o menor facilidad, la liquidez se controla a través de flujos de caja, los mismos que son monitoreados periódicamente por la administración lo que permite a la empresa desarrollar sus actividades.

La calificación de Riesgo es tomada de la página virtual de la Superintendencia de Bancos.

5.4. Riesgo de capital: El objetivo de la adquisición de la empresa se basa en colocar el capital para lo cual se realizan contratos continuos a partir de ratios de análisis establecidos y de tal manera continuo con su operación produciendo beneficios a sus accionistas o accionistas y a otros participantes.

A - ACTIVOS

6.- DISPONIBILIDAD EN CAJA Y BANCOS

El valor de caja representa montos designados para gastos menores a caja chica, se han realizado las conciliaciones periódicas del fondo de caja chica, así como los valores pendientes de depósito, los mismos que se los realiza en los primeros días del mes de enero del año 2018.

• En cuanto a los bancos se han realizado conciliaciones bancarias respectivas y sus valores están a disposición de la Empresa sin que pese gravamen alguno sobre los mismos, y, los saldos que reflejan los balances son los valores contables.

BANCOS

Por valor de	52,324.69
Suma:	52,324.69

7.- CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se refieren clasificadas en función a su naturaleza y origen, así como los que la cuenta clientes se origina por los saldos pendientes de cobro por las ventas realizadas en el ejercicio económico 2017, siendo su saldo al 31 de diciembre del año 2017 la suma de US \$ 102,560.00

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

El movimiento de Cartera en el año 2017 es el siguiente:

Saldo Inicial	56,744.00
Facturación del año	144,200.00
Cartera por Recuperar	200,744.00
Revaluación de año	99,184.00
Saldo Cartera a Diciembre 31/17	497,868.00

- Pagos anticipados por compras a proveedoras y anticipo a contratos

RUBROS VALORES

Anticipo compra activos 49,000.00

- Cuentas por cobrar a Empleados, valores entregados a empleados de la Empresa, al 31 de diciembre del año 2017, todos los deudores por este concepto se encuentran laborando en la Empresa, razón por lo cual estos valores son retornados en roles de pago por un valor de US \$83.90.

8.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

RUBROS VALORES

Retenciones Presente Período 11,520.00

9.- ACTIVOS

- BIENES INMUEBLES

Los movimientos que se realizaron en el año es el siguiente:

Saldo	Bajas/Ventas	Saldos	Incrementos y/o Disminuc.
De 31/15	Adiciones	Reclasificaciones	De 31/17
320,000.00	0.00	320,000.00	0.00
320,000.00	0.00	320,000.00	0.00

10.- CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO

- Cuentas por cobrar por US \$ 2,822.77

A.- PASIVOS

11.- CUENTAS POR PAGAR

Este rubro está constituido así:

RUBROS		SUMAN
Documentos y Cuentas por pagar	7,027.50	
IESS por pagar	432.00	
Sueldos y Benef Soc. por Pagar	19,515.00	
Impuestos por pagar	21,143.79	
		48,118.29
VALORES		

11A. Documentos y Cuentas por pagar, esta constituido de la siguiente manera:

RUBROS		SUMAN
Importadora Lartico	7,027.50	
		7,027.50
VALORES		

11B. IESS por Pagar, provisión para el pago al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social planillas de aportes por el mes de diciembre.

RUBROS		VALORES
Aportes IESS		432.00

11C. Sueldos y Beneficios Sociales por Pagar, representa los sueldos pendientes de pago del mes de diciembre del año 2017, así como las provisiones que realiza la Empresa para cumplir con las obligaciones laborales a sus empleados, también se encuentra el valor de 15% trabajadoras por pagar del ejercicio

RUBROS VALORES

Sueldos por pagar	1,811.00
Débito Tercer Sueldo	333.20
Débito Cuarto Sueldo	680.00
Fondos de Reserva	166.90
15% Utilidades Trabajadores	2,024.71
SUMAN	15,015.81

1.-D.-Impuestos por pagar:

RUBROS

Pendientes por liquidar	432.00
Impuesto Renta	21,701.48
SUMAN	22,133.48

12. PASIVO A LARGO PLAZO

- Cuentas por pagar rotas oradas a largo plazo según adjunto:

RUBROS

Ortiz Cornejo Luis Aurelio	320,000.00
Velizmilla Cecilia	7,353.09
Otros pasivos largo plazo AJ	72,647.96
SUMAN	400,003.07

C.- PATRIMONIO

13. CAPITAL SOCIAL

El Capital Suscrito y Pagado a diciembre 31 de 2017 está constituido por 800,00 acciones con un valor nominal de US\$ 1.00 cada una

El Capital Social de la Empresa, mantiene la siguiente composición:

ACCIONISTAS

PAIS	CAPITAL	%
URUGUAY	8,999,00	99.99%
ECUADOR	1,00	0.01%

SUMAN:

10,000,00 100.00%

- De conformidad con lo que dispone la Ley de Compañías, obligatoriamente se deberá asegurar anualmente de las utilidades líquidas obtenidas el 10% para Reserva Legal, hasta que represente el 50% del capital suscrito y pagado de la Compañía. Esta reserva se podrá utilizar únicamente para capitalización y no estará a disposición de los Accionistas.
- Resultados Acumulados: Hacen referencia a valores de resultados de años anteriores y actuales que se encuentran para libre disposición de los accionistas.

D.- PERDIDAS Y GANANCIAS

14.- VENTAS

La Empresa genera ventas de acuerdo a la siguiente demostración:

RUBROS		AÑO 2016	AÑO 2017	VARIACION
Ventas Brutas		144,000.00	144,000.00	0.00
SUMAN		144,000.00	144,000.00	0.00

15.- GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales de la Compañía en el año 2017 son los siguientes:

	2016	2017	VARIACION
Gastos Operacionales	29,585.56	63,835.31	35,249.75
	29,585.56	63,835.31	35,249.75

16.- CALCULO DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

El cálculo del 15% para participación a trabajadores, así como la base imponible de impuesto a la renta se procede a demostrar a continuación:

RUBROS VALORES

Utilidad Control	80,184.59
(-) 15% Part. Trabajadores	12,024.71
(+) Gastos No Deducibles	30,503.15
Utilidad Gravable	98,643.15
22% Impuesto Corriente	21,701.49
Utilidad Neta	46,438.49

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

El impuesto a la renta se calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada y se carga como gasto en el periodo que se genera.

Las normas tributarias vigentes en el país establecen que las sociedades constituidas en el país así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetos a la renta impositiva del 22% sobre su base imponible la cual se mantiene igual desde el año 2013 según lo establecido al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones.

El impuesto a la Renta por pagar del ejercicio se determinó de la siguiente manera:

RUBROS VALORES

Impuesto Causado	21,701.49
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	3,404.27
Anticipo Determinado al Ejercicio	3,404.27
Fiscal Declarado	3,404.27
Rebaja del Saldo del Anticipo	3,404.27
Decreto Ejecutivo No. 210	3,404.27
Impuesto a la Renta Causado Mayor al Anticipo	21,701.49
Retenciones en la Fuente	11,520.00
Impuesto por Pagar	10,181.49

Según Decreto Ejecutivo 210 del 22 de noviembre del 2017 que dispone la rebaja del pago del saldo del anticipo del impuesto a la Renta (IR) para el periodo fiscal 2017, las personas naturales y compañías aplicaran esta medida en los meses de marzo y abril respectivamente.

Según el Decreto, la reducción del saldo del anticipo del IR, se establece así:

- Las empresas y personas naturales con ventas de hasta 500 000 dólares tendrán la exoneración del 100%

- Las que tienen ventas de hasta \$1 millón se exonerará el 60% y

- Las que poseen ventas por más de \$1 millón de dólares, accederán a un 40% de exoneración.

- El beneficio regirá para la última de tres cuotas con las que pagan el anticipo las personas naturales en marzo y las sociedades en abril próximo.

- Según normas tributarias vigentes en el país establecen que las sociedades constituidas en el país así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetos a la renta impositiva del 22% sobre su base imponible la cual se mantiene ía desde el año 2013 según lo establece el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones.

17.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se considera parte relacionada a las personas naturales o sociedades que participan, directa o indirectamente, en la dirección administración y tienen un control conjunto o influencia significativa.

Las transacciones con partes relacionadas se originan en operaciones que se producen con compras y ventas, las que se realizan en condiciones a las efectuadas con terceros, el 31 de diciembre de 2017 se encuentran las siguientes transacciones:

17.1 Saldos Cuentas por Cobrar	
Cuentas por Cobrar Comerciales	
Automotores Elcamer	102,560.00
Transacciones de Financiamiento por Cobrar	201,200.00
Automotores Elcamer	40,000.00
Familia de Comercio	200.00
Gastos y Ventas	8,000.00
Opilax	155,000.00
17.2 Saldos Cuentas por Pagar	

Transacciones de Financiamiento por Pagar	407,030.57
CORRIENTE	7,027.50
Importadora Latizco	
Ortiz Cornejo Luis Aurelio	320,000.00
Ventimilla Cecilia	7,355.03
CORRIENTES	72,647.93
Otros Pasivos Largo Plazo Al	

Transacciones de financiamiento por cobrar y pagar corresponden a valores entregados para financiamiento como capital de trabajo y para cumplimiento de obligaciones los mismos no generan intereses ni tienen plazo establecido para su pago ni para su cobro.

17.3 Transacciones que requieren información adicional:

Automotores Elcamer	144,000.00
Sumas:	144,000.00

- Las transacciones de ventas detalladas y originadas con parte relacionadas hacen relación a ventas por concepto de arriendo de bienes inmuebles que forman parte de sus ingresos ordinarios y se las realiza en condiciones similares a las que se cumplen con terceros.

18. CONTROL PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Se dispone que los sujetos pasivos que hayan realizado operaciones con partes relacionadas del exterior y locales dentro del mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de Norte América US \$ 3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan realizado operaciones con partes relacionadas del exterior dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América US\$ 15,000,000 deberán presentar, adicionalmente al anexo de Operaciones con partes relacionadas el Informe Integral de precios de transferencia.

19.- REVELACIONES

- También cabe acotar que no existen activos y pasivos contingentes que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del año 2017.
- La administración de la empresa considera que entre Noviembre del 2017 y el 15 de Marzo del 2018 fecha en la que se concluye la auditoría no existen hechos posteriores que alteren la presentación de los estados financieros.

M.B.A. Patricio Sempértegui Barrera
Auditor Externo SC-RNAE Nro. 716