

INMOBILIARIA UCLUBAMBA INMOBAMBA

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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

El Auditor Externo Independiente, debe emitir un informe para la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de acuerdo a la Resolución CVS DNPLA.15-08 Las disposiciones para los Auditores externos contemplada en el Art. 37 de las Normas de Prevención de lavado de Activos, Financiamientos del Terrorismo y otros Delitos expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC. 14-009, de 30 de junio de 2014 publicado en el Registro Oficial No. 292 de 19 de julio de 2014 y el Art. 37, Sección VIII Definición Gestión Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para reprimir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fiduciarias, Título VII Disposiciones Generales, de la Configuración de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

Análisis realizado, sobre cumplimiento:

Oficial de Cumplimiento JORGE CORNELIO CALDERON RIVERA mediante Resolución No. SU-DNPLA-14-066-3002648 con fecha 24 de abril del 2014 y como suplente FRANK LUIS ORTIZ VEINTIMILLA.

Representante Legal Luis Aurelio Ortiz Cornejo C.I. 0100151810, 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.

Presidente Frank Luis Ortiz Veintimilla C.I. 0103800866 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 25 de febrero de año 2015 (éste nombramiento está caducado)

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 (UAPE).

Ha verificado el nombramiento del oficial de cumplimiento, se lo realiza en Junta General Extraordinaria Universal de accionistas con fecha 0 de febrero del 2014 nombramiento que recae en el Sr. Jorge Cornelio Calderón Rivera como oficial principal cuyo registro en la UAPE lo obtuvo mediante Resolución No. SC DNPLA 14-666-3002648 con fecha 24 de abril del 2014.

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

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

He verificado el "Manual de prevención", que otorga el oficial de cumplimiento vigente para el año económico y fiscal 2019, en el cual constan las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía los mismos que se encuentran definidos en el manual respectivo, manual que fue aprobado en el Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas llevada a cabo el 01 de marzo del 2019.

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 2020 y en que ha sido presentado al Señor representante legal.

4. 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 LÍMITE 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 PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (UAFE).

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

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

He revisado la información mensual de las operaciones o transacciones reportadas a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE) correspondiente a los meses Enero, Marzo, Junio, Agosto, Octubre, Diciembre del 2019.

- c) COTEJAR QUE LOS CLIENTES QUE SUPERARON EL LÍMITE LEGAL HAN SIDO REPORTADOS A LA UAFE EN EL MES CORRESPONDIENTE.

He cotejado y consolidado 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 ALLEATORIAMENTE EL 5% DE LOS CLIENTES PARA REVISAR EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE DEBIDA DILIGENCIA CONFORME LO REQUERIDO EN LA NORMATIVA CORRESPONDIENTE.

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

He tomado la muestra del 5% de los meses seleccionados en el año 2018 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 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, junio 24 de 2020

Atentamente

MAB Patricia Sempértegui Barrera
Auditor Externo SC-RNAE Nro.710

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. CONSTITUCIÓN Y OBJETO

Esta es una Compañía que se constituyó con escritura pública suscrita en la Notaría Novena del Cantón Cuenca en fecha 15 de octubre del 2009, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil bajo el Nro. 695 el 16 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 incapacidad o limitación en el objeto social, pero puede también ejecutar válidamente cualquier otra clase de negocios civiles o mercantiles no relacionados con su objeto, efectuar inversiones o formar parte de otras Compañías. Podrá así mismo, adquirir todo tipo de bienes muebles e inmuebles encaminados 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 notaría novena de cantón Cuenca inscrito en el Registro Mercantil bajo el Nro. 716 el 17 de octubre del 2012.

2. MONEDA DE PRESENTACIÓN

La Moneda de presentación de la empresa es *Dólar de los Estados Unidos* de Norteamérica - *US\$* 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 Norte América.

3. BASES DE PREPARACIÓN 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 la resolución OS G-01094, 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 primero 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.

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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) los inventarios se miden a su valor neto realizable, Propiedad y Equipos a su valor razonable. Provisiones por beneficios a empleados se miden en base a Método Actuario (2014)

Uso de Estimaciones y Juicios

La compañía preparó 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.

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

Normas Revisadas o interpretaciones emitidas, pero aún no efectivas

NORMA		VIGENCIA	
NIF 14	Nueva	1/1/2016	Cuentas por regulaciones dñadas
NIF 11	Modificaciones	1/1/2016	Esclarece 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	Esclarece 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 20	Modificaciones	1/1/2016	Venta o constitución de activos entre un Inversionista y su asociada o negocio conjunto
NIC 27	Modificaciones	1/1/2016	Los estados financieros separados pueden optar por una aplicación del método de participación para la contabilización de sus inversiones
NIF 10.12 y NIC 23	Modificaciones	1/1/2016	Entidades de Inversión, modificaciones y aclaraciones en la aplicación de la excepción en la consolidación
NIF 15	Nuevo	1/1/2018	Ingresos procedentes de contratos con clientes, lineamientos para determinación del momento del reconocimiento e importe de los ingresos de actividades ordinarias
NIF 9	Nueva	1/1/2018	Instrumentos Financieros, deterioro, reemplaza NIC 38

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

4.- RESUMEN DE POLÍTICAS 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 9 introduce el procedimiento para la presentación de los Activos Financieros al valor razonable con cambios en resultados integrales o patrimonio cuentas por cobrar, préstamos y activos disponibles para la venta. Los cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción. La medición posterior de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de intereses 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 a 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 NC 19.

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 a 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 del reconocimiento inicial del activo, como evidencia de que un activo está deteriorado puede incluir a: incumplimiento de pago por parte de un deudor, indicadores de que el deudor se encuentre en dificultades financieras significativas, condiciones económicas que se relacionen al incumplimiento o desaparición de un mercado activo.

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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 esperados 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 a valor razonable con cambios en resultados y los registra 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 Terranos

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 N.C. 2 y la Sección 13 de la NIIF para pymes, los inventarios son activos que se adquieren o se crean para venderlos en el ciclo de operación normal del negocio.

La empresa al comprar terrenos, conviene para que se valoricen y venderlos en el largo plazo, dicho bien 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 venderlo, desde el momento de la compra el terreno ya se está ocupando 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 ya 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 revaluar los activos, el procedimiento por seguir consiste en tomar el valor en libros del activo y sumarle el valor de la valorización que se venía arrastrando en el estándar local, el resultado será el nuevo valor por el que se reconocerá el bien.

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

4.4 Impuestos a las Ganancias

La empresa reconoce el impuesto a la Renta de acuerdo a la NIC 12 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 Otros Resultados Integrales

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 corresponda. 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 la legislación.

Los impuestos diferidos son impositos de impuestos a pagar o recuperar en periodos futuros relacionadas 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 ha de ser confirmada solo por la ocurrencia o no de uno o más eventos inciertos en el futuro que no se encuentran bajo el control de la empresa y solo se reconocen cuando:

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

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

4.6 Beneficios a Empleados

Se reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 y son todas las formas de contraprestación concedida por la empresa a cambio de servicios prestados por los empleados o por indemnizaciones por cesa

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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 completar 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 discapacidad se deberá reconocer al empleado una bonificación igual al 25% de 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 realizada 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 serán 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 disminuya el ingreso.

Las ventas de bienes según NIC 18 se deben reconocer y registrar en los Estados financieros cuando se cumpla lo siguiente:

- Se transfiere al comprador riesgo 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 pueden ser medidos con fiabilidad.

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

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

- Los intereses se deben reconocer utilizando el método de interés efectivo
- Los royalties se reconocen utilizando la base de acumulación o devengo
- Los dividendos deben reconocerse cuando se establezca 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 periodo 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

De acuerdo al punto 27 la empresa elaborara sus estados financieros *pasando la* *hipótesis contable de devengo* (los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se conocen)

5.- GESTION DE RIESGO FINANCIERO

La empresa esta 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 tasas impositivas y controles para así poder modificar 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 Dolares 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 cubierto 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 mantiene su efectivo en caja e institución financiera con la siguiente calificación:

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

ENTIDAD FINANCIERA	2019	2018
BANCO BOLIVARIANO S. A.	AAA-AAAA	AAA-AAAA

5.2 **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 cual 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 administración de la empresa es basar en cuidar el capital para lo cual se realizan controles continuos a partir de ratios de análisis establecidos y de tal manera continuar con su operación produciendo beneficios a sus accionistas o accionistas y a otros participantes.

A.- ACTIVOS

6.- DISPONIBLE EN CAJA Y BANCOS

- El valor de caja representa montos designados para gastos menores o 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 2020.
- En cuanto a los bancos se han realizado conciliaciones bancarias respectivas y sus valores están a disposición de la Empresa sin que posea gravamen alguno sobre los mismos, y los saldos que reflejan los balances son los valores contables.

BANCOS

Bolivariano	83.761,90
Sumar:	83.761,90

7.- CUENTAS POR COBRAR

- Las cuentas por cobrar se han clasificado en función a su naturaleza y origen, así tenemos que la cuenta clientes que se origina por los saldos pendientes de cobro por las ventas realizadas en el ejercicio económico 2019 siendo su saldo al 31 de diciembre del año 2019 la suma de US \$ 418.915,66, correspondiente a cuentas con empresas relacionadas.

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

CUENTAS POR COBRAR

CLIENTEZ AZUAY	217.280,00
AUTOMOTORES ELCAMER CIA. LTDA.	40.000,00
FRAMILL DE COMERCIO	636,56
GESTIONES Y RENTAS S.A.	6.000,00
CAIPLAX S.A.	155.000,00
SUMAN	418.916,56

6 - IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS

IMPUESTOS ANTICIPADOS Y OTROS ACTIVOS

ANTICIPO A EMPLEADOS	5.517,80
IVA. COMPRAS 12%	131,15
ANTIC. PROVEEDORAS NACIONALES	430,00
ANTIC. COMPRA ACTIVOS	40.000,00
TOTAL	46.078,95

9 - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

▲ BIENES INMUEBLES

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

	BALANCE DEPARTAL	ADICIONES	BAJAS/VENTAS DEVALUACIONES	SALDOS DEPARTAL	INCREMENTOS Y/O DISMINUCIONES
Por saldo inicial					-
Incrementos por adquisiciones					
Deprecios					
Transferencias	520.000,00			520.000,00	
	520.000,00	-			
Por Deprecios					
Deprecios por traslado					-
Deprecios por consumos					-
Deprecios					

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

VOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

10 - CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO - Son valores que la administración se encuentra en proceso de regularización puesto que obedecen a montos generados en transacciones de periodos anteriores, sobre este rubro no se ha presentado un análisis definitivo pues se sigue trabajando en ello

- + Cuentas por cobrar por US \$ 10.101,63

9 - PASIVOS

11 - CUENTAS POR PAGAR

Este rubro está constituido así:

RUBROS	VALORES
Documentos y Cuentas por pagar	7.404,97
Sueldos y Benef. Soc. por Pagar	20.460,85
Impuestos por pagar	11.520,00
SUMAN	39.376,82

11A - Documentos y Cuentas por pagar, está distribuido de la siguiente manera

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR	
IMPORTADORA LARTIZCO CIA. LTDA	5.288,64
PENDIENTES POR LIQUIDAR	2.116,33
SUMAN	7.404,97

11B - Impuestos por pagar - Corresponde al impuesto generado en el periodo 2019 por concepto de Renta

RUBROS	VALORES
Impuesto a la Renta	11.520,00

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

11C. Sueldos y Beneficios Sociales por Pagar, representa los sueldos pendientes de pago del mes de diciembre del año 2019, así como las provisiones que realiza la Empresa para cumplir con las obligaciones laborales a sus empleados. También se encuentra el valor de 15% trabajadores por pagar del ejercicio.

Sueldos y Beneficios Sociales por Pagar	
DECIMO TERCER SUELDO	333,28
DECIMO CUARTO SUELDO	673,47
FONDOS DE RESERVA	1.316,20
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	12.824,70
SUELDO POR PAGAR	3.154,50
APORTES I.E.S.S.	348,70
SUMAN	20.450,85

12.- PASIVO A LARGO PLAZO

- Cuentas por pagar relacionadas a largo plazo según cuadro adjunto

PASIVOS A LARGO PLAZO	
ORTIZ C. LUIS A.	320.000,00
VEINTIMILLA CECILIA	7.355,09
OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO AF	72.888,27
EFFECTO ACREEDOR DEL PATRIMONIO	35.892,34
SUMAN	435.935,70

C. PATRIMONIO

13.- CAPITAL SOCIAL

El Capital Suscrito y Pagado a diciembre 31 del 2019 está constituido por 8.000,00 acciones con un valor nominal de US \$ 1.00 cada una.

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

ACCIONISTAS	PAIS	CAPITAL	%
Brizway Sociedad Anonima	URUGUAY	9.999,00	99,99%
Ortiz Veintimilla Frank	ECUADOR	1,00	0,01%
SUMAN:		10,000,00	100,00%

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

- De conformidad con lo que dispone la Ley de Compañías, obligatoriamente se deberá segregarse anualmente de las utilidades líquidas obtenidas el 10% como 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. PÉRDIDAS Y GANANCIAS

14.- VENTAS

La Empresa genera ventas de acuerdo a la siguiente demostración:

RUBROS	AÑO 2018	AÑO 2019	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 2018 son los siguientes:

	2018	2019	VARIACION
Gastos Operacionales	44.185,35	38.042,97	6.142,38
	44.185,36	38.042,97	6.142,28

16.- CÁLCULO DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

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

RUBROS	VALORES
Utilidad Contable	105.567,88
(-) 15% Part. Trabajadores	15.835,18
(-) Gastos No Deducibles	0
Utilidad Gravable	89.732,70
25% Impuesto Causado	19.741,19
Utilidad Neta	69.991,51

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

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 sujeta a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, la cual se mantendrá fija desde el año 2013 según lo establece el 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	19.741,19
Saldo de Anticipo Pendiente de Pago	0
Anticipo Determinado al Ejercicio Fiscal Declarado	0
Rebaja del Saldo de Anticipo - Decreto Ejecutivo No. 210	0
Impuesto a la Renta Causado Mayor a Anticipo Reducido	19.741,19
Retenciones en la Fuente	11.520,00
Impuesto por Pagar	8.221,19

Según Decreto Ejecutivo 210 del 22 de noviembre de 2017 que dispone la rebaja del pago de saldo de anticipo del impuesto a la Renta (IR) para el periodo fiscal 2018, las personas naturales y compañías aplicarán esta medida en los meses de marzo y abril respectivamente.

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

- Las empresas y personas naturales con ventas de hasta 500.000 dólares tendrán la exención 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 exención.
- 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 sujeta a la tarifa impositiva del 25% sobre su base imponible, la cual se mantiene fija desde el año 2013 según lo establece el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones.

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

17 - SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se considera parte relacionada a las personas naturales o sociedades que participen 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, al 31 de diciembre del 2019 se encuentran las siguientes transacciones:

17.1 Saldos Cuentas por Cobrar

CLIENTEZ A/HAY	217.280,00
AUTOMOTORES EL CAMPE C.A. LTDA.	40.000,00
FRANM. DE COMERCIO	636,56
GESTIONES Y RENTAS S.A.	6.000,00
QVIPLAX S.A.	155.000,00
SUMAN	418.916,56

17.2 Saldos Cuentas por Pagar

IMPORTADORA LARTIZCO C.A. LTDA	5.288,54
ORTIZ C. LUIS A.	320.000,00
VEINTIMILLA CECILIA	7.155,09
OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO A/	72.858,27
SUMAN	405.532,00

INMOBILIARIA UCUBAMBA INMOBAMBA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

- Las transacciones de ventas detalladas y originadas con partes 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 aclarar que no existen activos y pasivos contingentes que requieran ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del año 2019.
- La administración de la empresa considera que entre diciembre de 2019 y el 24 de junio del 2020 fecha en la que se concluya la auditoría no existen hechos posteriores que ello en la presentación de los estados financieros.



M. A. Patricia Sempérduqui Barrera
Auditor Externo SC-RNAE Nro 716