

## INMOBILIARIA CAÑAR CÍA. LTDA.

### ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

Jardín Auditors y Asesores Gerenciales

### INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

#### Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
E.U.A	-	Estados Unidos de América
Compañía	-	Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
PyMEs	-	Pequeñas y Medianas Entidades
I.E.S.S.	-	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com



## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de:

**Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.**

Guayaquil, 8 de marzo del 2019

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, estado del resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda., al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

### Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 8 de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com

A los Socios de  
**Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.**  
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

#### Cuestión clave de la auditoría

4. El asunto clave de la auditoría es aquel que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros. Hemos determinado que no existe una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

#### Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

5. La Administración de Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
7. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda..

#### Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

8. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.jauditag-ec.com

A los Socios de  
**Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.**  
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas.

9. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.
10. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 981


  
Lavayen Vera, Andrés

No. de Licencia Profesional: 5670

INMOBILIARIA CAÑAR CÍA. LTDA.  
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo	6	48.865	40.901
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	68.561	95.954
Impuestos por recuperar	8	7.948	3.267
<b>Total activos corrientes</b>		<b>125.374</b>	<b>140.122</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedades y equipos, neto	9	80.947	33.251
Propiedades de inversión, neto	10	563.263	575.831
Inversión en asociada	11	-	736
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		2	2
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>644.212</b>	<b>609.820</b>
<b>Total activos</b>		<b>769.586</b>	<b>749.942</b>
<b>Pasivos y patrimonio</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	12	16.326	7.752
Impuestos por pagar		1.097	153
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>17.423</b>	<b>7.905</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Impuesto diferido pasivo	13	60.831	63.597
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>60.831</b>	<b>63.597</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>78.254</b>	<b>71.502</b>
Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)		691.332	678.440
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>769.586</b>	<b>749.942</b>

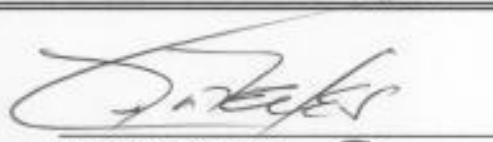
  
Sr. María Cristina Arce de Giler  
Gerente

  
Sr. Fernando Reyes  
Contador

INMOBILIARIA CAÑAR CÍA. LTDA.  
 ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL  
 POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017  
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas		53.883	48.388
Gastos administrativos	16	(40.525)	(93.389)
<b>Resultado antes de impuesto a la renta</b>		<b>13.358</b>	<b>(45.001)</b>
Impuesto a las ganancias	13	(466)	373
<b>Resultado integral del año</b>		<b>12.892</b>	<b>(44.628)</b>

  
 Sra. María Cristina Arce de Giler  
 Gerente

  
 Sr. Fernando Reyes  
 Contador

INMOBILIARIA CAÑAR CÍA. LTDA.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Capital social	Aporte para capitalización	Reserva legal	Reserva facultativa	Adopción de las NIIF	Resultados acumulados		
						Reserva de capital	Resultados acumulados	Total
Saldos a enero 1, 2017	1.000	360	10.694	-	667.109	70.163	(26.258)	723.068
Apropiación de reservas	-	-	1.821	37.368	-	-	(39.189)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	(44.628)	(44.628)
Saldos a diciembre 31, 2017	1.000	360	12.515	37.368	667.109	70.163	(110.075)	678.440
Resultado integral del año	-	-	-	-	-	-	12.892	12.892
Saldos a diciembre 31, 2018	1.000	360	12.515	37.368	667.109	70.163	(97.183)	691.332

  
Sr. Fernando Reyes  
Contador

  
Sra. María Cristina Arce de Giler  
Gerente

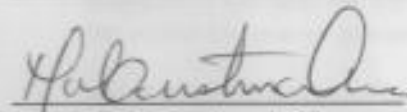
INMOBILIARIA CAÑAR CÍA. LTDA.  
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)

	Notas	2018	2017
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación:</b>			
Resultado integral del año		12.892	(44.628)
<b>Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación</b>			
Depreciaciones propiedades y equipos	9	757	1.774
Depreciaciones propiedades de inversión	10	12.568	12.568
Ingreso por impuestos diferidos	13	(2.766)	(2.765)
Provisión del impuesto a la renta corriente	13	3.232	2.392
		26.683	(30.659)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		27.393	60.683
Impuestos por recuperar		(4.681)	(1.607)
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		8.574	(15.892)
Impuestos por pagar		(2.288)	(4.174)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		55.681	8.351
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión:</b>			
Propiedades y equipos, neto	9	(48.453)	-
Inversión en asociada		736	7.819
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de inversión		(47.717)	7.819
Aumento neto en efectivo		7.964	16.170
Efectivo, al comienzo del año		40.901	24.731
Efectivo, al final del año	6	48.865	40.901

**Metodo Directo**

**Flujos de efectivo por actividades de operación**

Cobros a clientes	53.883	48.388
Pagos a proveedores de bienes y servicios	1.798	(40.037)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	55.681	8.351



Sra. María Cristina Arce de Giler  
Gerente



Sr. Fernando Reyes  
Contador

## INMOBILIARIA CAÑAR CÍA. LTDA.

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACION DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS SOBRE MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTE DE ACTIVIDADES ILÍCITAS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

#### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS SOBRE MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE INDICE

##### Informe de procedimientos convenidos

Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.

Compañía, 31 de diciembre del 2018

##### Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
E.U.A	-	Estados Unidos de América
Compañía	-	Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
UAFE	-	Unidad de Análisis Financiero y Económico

A los Socios de:  
Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.  
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

**CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo**

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador

**Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales**

Your partner for success

Socio - Gerente General

[www.jauditag-ec.com](http://www.jauditag-ec.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE LA APLICACIÓN DE PROCEDIMIENTOS CONVENIDOS SOBRE MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS PROVENIENTES DE ACTIVIDADES ILICITAS**

A los Socios de:

**Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.**

Guayaquil, 8 de marzo del 2019

1. De conformidad con los términos de referencia contenidos en el contrato de servicios profesionales firmado el 25 de septiembre del 2018 con Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda., hemos aplicado los procedimientos detallados más adelante, los cuales fueron convenidos con Usted, con base en los procedimientos comunicados por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros del Ecuador, con el propósito de asistirles en el cumplimiento de la presentación de este informe ante dicha Superintendencia, de acuerdo a la Resolución No. SCV.DSC.14.009 en la cual dispone las auditorías externas en concordancia al artículo 32 de la "Norma de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos".
2. Nuestra tarea se realizó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría - Servicios Relacionados No.4400 - "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto de información financiera" emitida por el consejo de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), y a la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. La suficiencia de los procedimientos previamente convenidos es de exclusiva responsabilidad de Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos en el numeral 4 siguiente, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.

(Véase página siguiente)

A los Socios de:  
**Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.**  
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

3. Este trabajo especial no constituye una auditoría de los estados financieros de Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda., ni de ninguno de los componentes, cuentas o partidas de dichos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aplicables a exámenes de estados financieros. Por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar y no expresamos, en este informe, una opinión sobre los referidos estados financieros o sus componentes, sus cuentas o sobre el sistema de control interno de Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.. Cabe aclarar que, si hubiéramos llevado a cabo procedimientos adicionales, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención, los cuales habrían sido informados a ustedes. Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en el numeral 4 siguiente.

4. Los procedimientos aplicados y los hallazgos resultantes de la aplicación de estos procedimientos se presentan a continuación:

**4.1 Procedimiento aplicado**

Verificar la existencia de políticas y procedimientos de control, definidas formalmente por la Administración, para disminuir el riesgo de lavado de activos.

**Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

La Compañía cuenta con políticas y procedimientos que han sido definidos para mitigar los riesgos de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas. Estas políticas y procedimientos forman parte del Manual para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamientos de Delitos los mismos que al 31 de diciembre del 2018, se encuentran vigentes desde su aprobación en la Junta de Socios con fecha 7 de marzo del 2018.

**4.2 Procedimiento aplicado**

Verificar que la Junta de Socios, Representante legal y personal de la Compañía hayan cumplido con las obligaciones establecidas en las "Normas de Prevención de Lavado Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos", publicado en el Registro Oficial No. 292, con fecha 18 de julio del 2014.

**Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

El oficial de cumplimiento se encargará de velar por el acatamiento a las disposiciones legales y políticas y procedimientos establecidos por la Administración, en relación con la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos incluyendo la aprobación de los reportes remitidos mensualmente a la UAFFE. Adicionalmente, el representante legal tiene entre sus funciones la aprobación de los manuales de la Compañía previo al conocimiento y aprobación de la Junta de Socios.

A los Socios de:  
**Inmobiliaria Cañar Cia. Ltda.**  
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

La Compañía no presenta empleados, por lo tanto, no ha sido necesario capacitar sobre el contenido del Manual para la Prevención del Lavado de Activos, Financiamientos del terrorismo y otros.

#### **4.3 Procedimiento aplicado**

Verificar que el Oficial de cumplimiento haya incluido en sus programas de trabajo procedimientos de revisión del cumplimiento de las disposiciones legales, instrucciones impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

##### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

La Compañía ha elaborado un plan de trabajo para el periodo 2018, pero cabe mencionar que el mismo no ha sido aprobado por la Junta General de Socios.

En el plan de trabajo constan los programas de trabajo del área de cumplimiento incluyen procedimientos de revisión dirigidos a verificar la aplicación de las disposiciones legales, instrucciones impartidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros a través de la Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos, así como el cumplimiento de las directrices contenidas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos, publicado por la Administración.

#### **4.4 Procedimientos aplicados**

Revisar que la Compañía cuente con una unidad de control de lavado de activos y que sus procedimientos de control abarquen todas las áreas sensibles a lavado de activos: agencias, sucursales, subsidiarias y afiliadas.

En caso de que la institución tenga agencias, subsidiarias y afiliadas en el exterior, indagar si existe unificación de las prácticas de prevención de lavado de activos para todo el grupo financiero y si la institución se preocupa porque exista la debida coordinación respecto del reporte de las operaciones sospechosas con la administración de la matriz, auditoría interna y el Oficial de cumplimiento y revelar las excepciones.

##### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

- La Compañía no cuenta con una Unidad de Cumplimiento, por lo cual el Oficial de Cumplimiento reportará sus actividades al Representante Legal de la Compañía.
- La Junta de Socios se reúne como mínimo una vez al año para tratar temas relacionados al cumplimiento de la planificación y control para minimizar el riesgo de lavado de activos por las operaciones realizadas durante el periodo.

(Véase página siguiente)

A los Socios de:  
**Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.**  
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

- La Junta de Socios de la Compañía designó como Oficial de Cumplimiento a la Ing. Victoria Elizabeth Vanegas Bonilla, cuya calificación por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros se obtuvo mediante Resolución No. SC.DSC.DNPLA.14.1230.0004497.
- Las funciones, responsabilidades y atribuciones del Oficial de Cumplimiento están acorde a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y constan en el manual de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.

Es de indicar que la Oficial de Cumplimiento tiene responsabilidades principales como son: (i) Elaboración de los reportes mensuales previstos en la Ley de prevención, detección, erradicación del delito de lavado de activos, del financiamiento del terrorismo y otros delitos (ii) Elaboración del plan anual de trabajo en materia de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos y el informe de cumplimiento del plan.

La Oficial de cumplimiento se ha capacitado en la UAFFE, cuyo documento es un certificado de asistencia de fecha 21 de marzo, y 14 y 15 de mayo del 2018,

La Compañía mantiene su oficina en Guayaquil, por ende, no mantiene agencias, subsidiarias, ni afiliadas constituidas en el exterior.

#### **4.5 Procedimientos aplicados**

Solicitar copias de los informes emitidos por el Oficial de cumplimiento a la UAFFE, y el remitido internamente para conocimiento de la Junta de Socios, Consejo de Administración o del organismo competente según determinen los estatutos y las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, relacionados con los resultados de la revisión del cumplimiento de los controles para evitar el lavado de activos, y de las actas de las sesiones en las que la Administración de la Compañía emitió su opinión.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

Obtuvimos copias de los informes emitidos por el Oficial de cumplimiento que son presentados a la Junta de Socios, así como las actas en las cuales se hace referencia a los mencionados informes, sobre los resultados de las revisiones relacionadas con prevención de lavado de activos y en la que se evidencia la conformidad de la Junta General de Socios, por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018.

#### **4.6 Procedimientos aplicados**

Detallar los hallazgos identificados en los informes señalados en el numeral 4.5 anterior, que no hayan merecido acciones por parte de los máximos directivos de la Compañía.

(Véase página siguiente)

A los Socios de:  
**Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.**  
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

No se aplicó este procedimiento debido a que en el informe del Oficial del Cumplimiento no existieron hallazgos reportados.

#### **4.7 Procedimientos aplicados**

Seleccionamos al azar 5 hallazgos detectados en los informes señalados en el numeral 4.5 anterior y aplicamos pruebas para la verificación de los correctivos dispuestos por la Administración, la implantación de los controles internos y el cumplimiento de las instrucciones, políticas, y resoluciones de la Junta de Socios, Consejo de Administración u organismo competente.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

No se aplicó este procedimiento debido a que en el informe del Oficial del Cumplimiento no existieron hallazgos reportados.

#### **4.8 Procedimientos aplicados**

Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la UAFE.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento.

#### **4.9 Procedimientos aplicados**

Seleccionar aleatoriamente, 6 meses del año para realizar lo siguiente:

- (1) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral de 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 UAFE.
- (2) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.
- (3) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en el mes correspondiente.
- (4) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

(Véase página siguiente)

A los Socios de:  
**Inmobiliaria Cañar Cia. Ltda.**  
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

- En consideración con los numerales del 1 al 3, se procedió a seleccionar al azar los meses de julio a diciembre del 2018, de los cuales se procedió a consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral de US\$10.000, las cuales se cruzaron con el respectivo RESU reportado a la UAFE de los mencionados meses, cuyos resultados se presentan a continuación:

No existen transacciones reportadas, en vista que la Compañía no ha generado operaciones de ventas o promesas de compraventa.

Con respecto al numeral 4, y considerando la selección de los meses de julio a diciembre, los cuales no mantienen un número de clientes, por ende, no existen información para la revisión de la debida diligencia.

#### **4.10 Procedimientos aplicados**

Verificar la debida diligencia con respecto a los proveedores de la Compañía.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

No existen excepciones que mencionar.

#### **4.11 Procedimientos aplicados**

Verificar la debida diligencia con respecto a los empleados de la Compañía.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

No existen excepciones que mencionar.

#### **4.12 Procedimientos aplicados**

Determinar si el proceso de la Compañía con respecto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

#### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

Los documentos físicos derivados de la aplicación de sus políticas, procedimientos y controles adoptados para la prevención de lavado de activos y del financiamiento del terrorismo y otros delitos, se encuentran custodiados en los archivos de la Compañía de los cuales tienen acceso únicamente personas autorizadas por la Compañía.

(Véase página siguiente)

A los Socios de:  
**Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda.**  
Guayaquil, 8 de marzo del 2019

#### 4.13 Procedimientos aplicados

Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigar posibles procesos de delito de lavado de activos.

##### **Hallazgos resultantes de la aplicación del procedimiento**

Se observó la existencia de la matriz de riesgo de los clientes, en las cuales se pudo evidenciar que es una herramienta muy útil para mitigar los riesgos de lavado de activo. A continuación, se menciona los parámetros de medición de la matriz de riesgo por cliente:

- Tipo de actividad económico del cliente
- Tipo de persona (natural o jurídica)
- Nacionalidad
- Residencia del cliente
- Si es persona expuesta políticamente (PEP)
- Forma de pago
- Tipo de producto a vender
- Zona geográfica

La matriz de riesgos es elaborada en Excel.

5. Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de Inmobiliaria Cañar Cía. Ltda., a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, para cumplir con lo establecido en el contrato de servicios profesionales mencionado en el Numeral 1. y considerando lo aplicable en el Art. 32 de las " Normas de Prevención de Lavado Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos", por lo tanto, no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

No. de Registro en la Superintendencia  
de Compañías, Valores y Seguros: 981

  
Lavayen Vera, Andres

No. de Licencia Profesional: 5670