

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

NOTA 1. CONSTITUCIÓN Y NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., está legalmente constituida en la República del Ecuador desde el 23 de agosto de 1972 y su domicilio está ubicado en la ciudad de Guayaquil. Su objeto social es el de dedicarse a la compraventa y arrendamiento de maquinarias y predios, y, en general, a la celebración de todo acto y contrato permitido por la ley.

El plazo de duración de la compañía es de treinta años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil, pudiendo prorrogarse este plazo por la resolución de la Junta o Asamblea General de Socios y conforme a las disposiciones legales.

La compañía se inició con un capital de Doscientos mil 00/100 sucres.

Mediante Escritura Pública otorgada en la ciudad de Guayaquil el 24 de septiembre del año 1987 ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Guayaquil, Ab. Ernesto Tama Costales e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 19 de febrero de 1988, la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., reformó sus estatutos y aumentó su capital social en la suma de Ochocientos mil 00/100 sucres.

Mediante Escritura Pública otorgada en la ciudad de Guayaquil el 30 de noviembre de 1990 ante el Notario Décimo Cuarto del cantón Guayaquil, Ab. Ernesto Tama Costales e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 24 de abril de 1991, la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., reformó sus estatutos y aumentó su capital social en la suma de Treinta y tres millones seiscientos mil 00/100 sucres que sumados al capital inicial y a los posteriores aumentos hacen un capital de Treinta y cuatro millones seiscientos mil sucres, dividido en treinta y cuatro mil seiscientas participaciones sociales acumulativas, iguales e indivisibles de un mil sucres cada una de ellas.

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., realizó la conversión de su capital suscrito, de Treinta y cuatro millones seiscientos mil sucres a Un mil trescientos ochenta y cuatro Dólares de los Estados Unidos de América, mediante escritura pública otorgada ante el Notario Vigésimo Primero del cantón Guayaquil, Ab. Marcos Díaz Casquete, el 7 de noviembre de 2000 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 9 de enero de 2001.

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., mediante escritura pública de prórroga de plazo y reforma de estatutos otorgada por el Notario Décimo Tercero del cantón Guayaquil, Ab. Virgilio Jarrín Acunzo, el 25 de febrero de 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 5 de junio de 2002, prorrogó el plazo de la compañía.

La compañía realizó un aumento en su capital social por Cinco mil Dólares de los Estados Unidos de América y reformó sus estatutos, mediante escritura pública otorgada

por el Notario Décimo Tercero del cantón Guayaquil, Dr. Virgilio Jarrín Acunzo, el 18 de octubre de 2002 e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de diciembre de 2002.

Actualmente la compañía mantiene un capital social de 6.384,00 Dólares de los Estados Unidos de América.

NOTA 2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas empresas vigentes desde el año 2009 y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Políticas Contables, Estimaciones y Errores

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. realizó un cambio en estimación contable al incrementar la vida útil de los Edificios del rubro Propiedad, Planta y Equipo de 20 años a 30 años.

2.2 Impuestos a las Ganancias

La compañía en base a las diferencias temporarias imponibles originadas en la primera aplicación de las NIIF para PYMES de la Propiedad Planta y Equipo reconoció un Pasivo por impuesto diferido generado en el período de transición por la diferencia entre la base fiscal y la base contable de los Edificios.

2.3 Período contable

Los presentes estados financieros de EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. corresponden al período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2017, comparado con igual período del año anterior el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016.

2.4 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados bajo el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda de curso legal adoptada en el Ecuador desde el año 2000.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés). Los estados financieros adjuntos fueron preparados siguiendo el criterio del costo histórico, excepto por la revaluación del terreno y del edificio que se realizó en la fecha de transición a la adopción por primera vez de las PYMES usando el costo revaluado de los inmuebles como costo atribuido.

2.5 Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. En los presentes estados financieros la compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos.

Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría en su caso, de forma prospectiva.

2.6 Nuevas NIIF, mejoras y modificaciones a NIIF

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero de 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero de 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero de 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basados en acciones.	1 de enero de 2018
NIIF 4	Enmienda a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de enero de 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros), que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1 de enero de 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de enero de 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en la que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero de 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero de 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero de 2019

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (Instrumentos Financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero de 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero de 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero de 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a las NIIF 15 y 16; la Administración informa los siguientes aspectos:

NIIF 15.- Los ingresos de la Compañía se reconocen en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía da en arriendo sus inmuebles, el precio de la transacción es previamente pactado con sus clientes mediante contratos de arriendo; por lo tanto, no se esperan efectos al adoptar esta parte de la norma.

NIIF 16.- En relación a arrendamientos la Compañía mantiene contratos con la compañía Juan Marcet Cia. Ltda., el cual tiene un plazo de vigencia de 1 año. Al momento se encuentran analizando el análisis de los efectos de esta norma que entrará en vigencia en enero del 2019.

2.7 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y los equivalentes del efectivo se contabilizan en el estado de situación financiera a su costo. El efectivo y los equivalentes del efectivo comprenden efectivo disponible, depósitos bancarios a la vista, otro efectivo a corto plazo, inversiones de alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos.

2.8 Cuentas y Documentos por Cobrar

De acuerdo a las NIIF para PYMES las cuentas y documentos por cobrar forman parte de los instrumentos financieros básicos. Esta categoría comprende principalmente los créditos o cuentas y documentos por cobrar que inicialmente se registran al precio de la transacción excepto si el acuerdo comprende una transacción con financiación.

2.9 Propiedades, planta y equipo

El rubro de Propiedades, Planta y Equipo se presenta al costo neto de la depreciación acumulada y del deterioro acumulado del valor de activos de larga duración.

El costo histórico de adquisición incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de los activos. Los costos de mantenimiento y reparación se cargan a resultados, toda renovación y mejora significativa se capitaliza únicamente cuando es probable que se produzcan beneficios económicos futuros que excedan el rendimiento estándar originalmente evaluado para el activo. Los terrenos no se deprecian. La depreciación de los activos se calcula siguiendo el método de línea recta, utilizando las siguientes vidas útiles estimadas técnicamente:

Edificio e instalaciones	30 años
Equipos de Computación	3 años

La vida útil y el método de depreciación seleccionados son revisados y ajustados si fuera necesario, cuando exista algún indicio para asegurar que el método y el período de

la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de Propiedades, Planta y Equipo.

Si existieren obras en curso en construcción se registran al costo. Esto incluye el costo de construcción y otros costos directos. Las construcciones no se deprecian hasta que los activos relevantes se terminen y estén operativos.

Cuando se vendan o retiren los activos, se elimina su costo y depreciación y deterioro acumulados, y cualquier ganancia o pérdida que resulte de su disposición se incluye en el Estado de Resultado Integral.

2.10 Inversiones a largo plazo

Se registran al costo las inversiones que la compañía tiene en el Banco Santander de Miami.

2.11 Cuentas y Documentos por Pagar

Comprende principalmente los créditos o cuentas por pagar a las compañías relacionadas. Se presentan en el Pasivo corriente de los estados financieros. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son generalmente hasta doce meses.

2.12 Ingresos, Costos y Gastos

Los ingresos por el arriendo del inmueble y el costo relacionado con el mantenimiento del inmueble son reconocidos en los resultados del ejercicio en que se realiza el arriendo.

Los otros ingresos, costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

2.13 Impuesto a la renta e impuestos diferidos

El gasto por impuesto a la renta del período comprende el impuesto a la renta corriente por pagar. El impuesto se reconoce en el Estado de Resultados Integrales, o directamente en las cuentas de patrimonio del Estado de Situación Financiera, según corresponda.

La compañía determina el cargo por impuesto a la renta corriente sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario interno y su reglamento, y de las leyes tributarias promulgadas o sustancialmente promulgadas a la fecha del balance general de la compañía. La compañía evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuestos respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Los impuestos diferidos se calculan, sobre la base de las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de los activos y pasivos y sus importes en libros en los estados financieros.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar dichas diferencias.

El impuesto a la renta tiene una tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible y se la carga a los resultados del año.

2.14 Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos para los socios de la compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros de EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. en el período en el cual los socios aprueban dichos dividendos.

2.15 Utilidad neta por participación

La utilidad neta por participación se calcula dividiendo la utilidad neta para el total de las participaciones suscritas y pagadas.

NOTA 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Efectivo y Equivalentes al Efectivo	31/12/2017	31/12/2016
Caja-Bancos	14.615,21	9.082,47
Total	14.615,21	9.082,47

NOTA 4. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Cobrar	31/12/2017	31/12/2016
Juan Marcet Cia. Ltda.	19.120,00	0,00
Deltatex S. A.	296,40	40.000,00
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas Locales	1.880,00	1.880,00
Total	21.296,40	41.880,00

NOTA 5. PAGOS ANTICIPADOS

La composición del rubro comprende los Anticipos entregados a los proveedores, anticipos entregados al Servicio de Rentas Internas, como también por los seguros tomados por los bienes de la compañía.

Pagos Anticipados	31/12/2017	31/12/2016
Anticipos a proveedores	0,00	2.000,00
Retenciones en la fuente	31.336,98	19.136,80
Crédito tributario SRI	34.058,04	22.281,19
Póliza de incendio	1.370,23	1.263,01
Total	66.765,25	44.681,00

NOTA 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

La cuenta de Propiedad, Planta y Equipo al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, está conformada de la siguiente manera:

Propiedad, planta y equipo, bruto	31/12/2017	31/12/2016
Edificio	683.362,95	683.362,95
Terreno	748.439,98	748.439,98
Equipos de computación	620,54	620,54
Instalaciones	16.566,46	16.566,46
Total	1.448.989,93	1.448.989,93

Depreciaciones	31/12/2017	31/12/2016
Edificio	-189.157,53	-167.698,29
Equipos de computación	-620,54	-620,54
Instalaciones	-3.420,84	-1.764,24
Total	-193.198,91	-170.083,07

Propiedad, planta y equipo, neto	31/12/2017	31/12/2016
Edificio	494.205,42	515.664,66
Terreno	748.439,98	748.439,98
Instalaciones	13.145,62	14.802,22
Total	1.255.791,02	1.278.906,86

NOTA 7. INVERSIONES DE LARGO PLAZO

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Inversiones de largo plazo	31/12/2017	31/12/2016
Juan Marcet Cia. Ltda.	529.099,40	569.166,16
Extraper S. A.	227.914,81	222.233,75
Constructora Río Amarillo Rioco	367.727,85	410.421,67
Banco Santander	771.646,58	686.646,58
Total	1.896.388,64	1.888.468,16

NOTA 8. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Cuentas y Documentos por Pagar	31/12/2017	31/12/2016
Cuentas por Pagar	42.466,67	38.366,33
Total	42.466,67	38.366,33

NOTA 9. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Obligaciones con el SRI	31/12/2017	31/12/2016
Obligaciones Tributarias Impuesto a la Renta	15.729,12	1.857,63
Total	15.729,12	1.857,63

NOTA 10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

La composición del rubro al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

Anticipos de Clientes	31/12/2017	31/12/2016
Acreedores diversos y anticipos de clientes	4.480,00	5.380,78
Total	4.480,00	5.380,78

NOTA 11. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO

La composición del rubro Pasivo por Impuesto Diferido es originada por diferencias temporarias entre la base fiscal y la base contable NIIF para PYMES de los Edificios, y es la siguiente:

Impuesto Diferido	31/12/2017	31/12/2016
Impuesto Diferido	121.398,99	126.120,02
Total	121.398,99	126.120,02

NOTA 12. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el ejercicio económico del año 2017 la compañía ha tenido las siguientes transacciones con partes relacionadas:

Operaciones de Activo			
Compañías Relacionadas	Concepto	31/12/2017	31/12/2016
Juan Marcet Cia. Ltda.	Facturas	19.120,00	0,00
Deltatek S. A.	Facturas	296,40	0,00
Total		19.416,40	0,00

Operaciones de Pasivo			
Compañías Relacionadas	Concepto	31/12/2017	31/12/2016
Juan Marcet Cia. Ltda.	Servicios Administrativos	1.855,15	1.888,88
Rioconsam S. A.		0,00	6.160,00
Industrias Unidas S. A.		0,00	8.068,05
Ofiasa Oficinas y Acciones S. A.	Cuentas por Pagar	134,40	440,82
Continental de Predios COPRE S. A.	Cuentas por Pagar	17.082,01	0,00
Total		19.071,56	16.557,75

Operaciones de Ingreso			
Compañías Relacionadas	Concepto	31/12/2017	31/12/2016
Juan Marcet Cia. Ltda.	Arriendos Ganados 12%	85.000,00	224.920,00
Extraper S. A.	Arriendos Ganados 12%	0,00	2.370,00
Continental de Predios S. A.	Arriendos Ganados 12%	0,00	8.500,00
Almacén C. C. Los Nogales	Arriendos Ganados 12%	153.500,00	0,00
Deltatek S. A.	Arriendos Ganados 12%	3.420,00	0,00
Total		241.920,00	235.790,00

Operaciones de Gastos			
Compañías Relacionadas	Concepto	31/12/2017	31/12/2016
Rioconsam S. A.	Servicios Administrativos	0,00	25.500,00
Equiproser S. A.	Servicios Administrativos	0,00	27.000,00
Industrias Unidas Cia. Ltda.	Servicios Administrativos	14.969,86	14.655,63
Juan Marcet Cia. Ltda	Servicios Administrativos	20.238,00	8.884,50
Oñasa Oficinas y Acciones S. A.	Reembolso de Gastos	1.977,95	982,11
Extraper S. A.	Servicio de Bodegaje	14.000,00	21.000,00
José Miguel Marcet Ortega	Servicios Administrativos	5.574,50	0,00
Constructora Río Amarillo RIOCONSAM S. A.	Servicios Administrativos	24.625,00	0,00
César Wilfrido Villafuerte Andrade	Servicios de Representación	250,00	0,00
Total		81.635,31	98.022,24

NOTA 13. RESULTADO DEL EJERCICIO Y RESULTADOS ACUMULADOS

13.1 El resultado del ejercicio al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Resultados del ejercicio y Resultados acumulados	31/12/2017	31/12/2016
Utilidad antes de participación e impuestos	50.036,74	8.443,75
(+) Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	15.729,12	1.857,63
Utilidad Neta	34.307,62	6.586,12

13.2 Los resultados acumulados al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Resultados Acumulados	31/12/2017	31/12/2016
Utilidades Retenidas	402.125,98	397.404,95
Resultados Acumulados por Adopción NIIF para Pymes	2.199.860,72	2.252.815,24
Total	2.601.986,70	2.650.220,19

NOTA 14. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a lo manifestado en el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y en concordancia con el artículo 47 de su Reglamento las compañías constituidas en el Ecuador, están sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

La composición de la conciliación tributaria de EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016, es la siguiente:

	31/12/2017	31/12/2016
Utilidad del Ejercicio	50.036,74	8.443,75
(+) Gastos no deducibles locales	0,00	25.912,17
Por Otras Diferencias Temporarias	21.459,24	0,00
Utilidad gravable	71.495,98	34.355,92
Total Impuesto Causado	15.729,12	7.558,30

NOTA 15. OPINIÓN SOBRE LA RACIONABILIDAD DE LOS AVALÚOS DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO Y SU CORRESPONDIENTE CONTABILIZACIÓN

La compañía registró su bien inmueble (Terreno y Edificio) acogiéndose a lo dispuesto en la Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.015 emitida por la SIC mediante la cual resuelve normar en la Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES para PYMES, EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. escogió la utilización del valor razonable o revaluación como Costo Atribuido basado en el informe elaborado por el Ing. Civil Ramón Rivera Vallejo Perito Avaluador calificado por la Superintendencia de Compañías con el Registro Nacional de Peritos NO. SC-RNP-2 No. 337, mediante Resolución SC.ICL.DAI.G.11.0000746 del 3 de febrero del 2011.

NOTA 16. CUMPLIMIENTO CON LAS NORMAS DE DERECHO DE AUTOR:

EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., por la actividad que realiza no necesita de licencias ni derechos de autor.

NOTA 17. NORMAS DE PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS

Al 31 de diciembre del año 2017 y 2016, la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., ha dado cumplimiento al proceso de implementación de la normatividad para la prevención del lavado de activos, con los principales procesos dispuestos en la normativa vigente sobre la prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, conforme al artículo 32 de las "Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos" expedidas en la resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 30 de junio de 2014 en concordancia con el artículo primero de la resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de dos mil quince.

Desde el 16 de mayo de 2016 al 31 de diciembre de 2017, la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA, en estricto cumplimiento con los procesos normativos sobre la prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, fueron los siguientes:

Resumen de la hoja de trabajo de la auditoría.

PROCESO DE IMPLEMENTACIÓN	CUMPLIMIENTO	OBSERVACION Situación, año 2016/2017
Registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.	si	Implementado
Designación y calificación del Oficial de Cumplimiento Titular y Suplente.	si	Implementado
Elaboración del Manual de Prevención: verificación de normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.	si	Desarrollado
Aplicación debida diligencia: Conozca a su cliente; Conozca a su empleado; Conozca a su mercado; Conozca a su Corresponsal; y Conozca su proveedor.	si	Implementado
Preparación del Informe Anual y presentación al directorio.	si	Desarrollado
Reportes a la Unidad de Análisis Financiero y Económico.	si	Implementado
Custodia y Confidencialidad de los expedientes.	si	Implementado
Implementación de matriz de riesgo.	si	Implementado

17.1.- Registro del sujeto obligado, designación y calificación del oficial de cumplimiento.- Mediante acta de Junta General Universal de Socios de fecha 5 de abril del año 2016, los socios de la compañía inánimemente resolvieron elegir como oficial de cumplimiento titular a la Eco. Renee Esperanza Mite Veliz y como oficial de cumplimiento suplente a C.P.A. Daniela Andrea Merchán Pérez.

De la verificación de los documentos necesarios para la calificación, registro y activación del código de acceso para oficiales de cumplimiento, con base en la Disposición Transitoria Primera de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, de conformidad con el innumerado posterior al artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, la Unidad de Análisis Financiero (UAF) en virtud del oficio No. UAF-DP-5969 del 16 de mayo de 2016 emitido San Francisco de Quito, D. M., resolvió:

17.1.1.- Otorgar a la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., el código de registro como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).

17.1.2.- Calificar y registrar como Oficial de Cumplimiento Titular de la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., a la Eco. Mite Veliz Renee Esperanza, con cédula de ciudadanía No. 130421966-8.

17.1.3.- Calificar y registrar como Oficial de Cumplimiento Suplente de la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., a la C.P.A. Merchán Pérez Daniela Andrea, con cédula de ciudadanía No. 091406822-6.

Dando cumplimiento con el plazo de 90 días establecido en el artículo 6 del "INSTRUCTIVO PARA LA PREVENCIÓN DE LOS DELITOS DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO DE LOS SUJETOS OBLIGADOS A INFORMAR A LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF), CATALOGADOS COMO ACTIVIDADES Y PROFESIONES NO FINANCIERAS DESIGNADAS (APNFD's)".

17.2.- Elaboración del Manual de Prevención.- De la revisión del Manual de Prevención de la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., tengo a bien informar que dentro del Manual de Prevención puesto en conocimiento de la Junta de Socios y aprobado mediante acta de fecha 20 de marzo de 2017. Manual que fue elaborado en el mes de abril de 2016 hasta tercera reforma y última revisión presentada el 28 de diciembre de 2016 ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en cumplimiento con la “Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos” publicada en el Registro Oficial No. 802 del 21 de julio del año 2016, se encuentran establecidas las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo; implementando los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas), del mercado (segmentación), y del colaborador/empleador. Manual que se encuentra acorde a las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros delitos.

La oficial de cumplimiento titular, en cumplimiento de la Resolución UAFE-DG-SO-2017-0004 publicada en el Registro Oficial No. 103 del 19 de octubre del año 2017, elaboró un nuevo manual de prevención, el cual está en proceso de envío, validación y registro en la UAFE.

El Manual de Prevención contiene los procedimientos a seguir para el inicio de relaciones comerciales con clientes, en caso de haberlos; y los lineamientos para el manejo de actualización de clientes permanentes.

De la revisión del informe anual de actividades de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, elaborado por la Oficial de Cumplimiento por el año 2016 y 2017, se verifica que la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., aplicó las políticas de debida diligencia en conocimiento de los clientes con los que mantiene una relación contractual alrededor de 10 años, para lo cual desarrolló actividades de actualización anual de la información de sus clientes, en cumplimiento con la normativa.

17.3.- Preparación del Informe Anual y presentación al directorio.- La Eco. Renee Esperanza Mite Veliz, como oficial Titular de Cumplimiento, ha cumplido con la presentación del informe anual de cumplimiento sobre la gestión e implementación realizadas al 31 de diciembre de 2016 y hasta el 31 diciembre de 2017, como lo dispone el artículo 39.2 de las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos.

17.4.- Reportes a la Unidad de Análisis Financiero.- Los reportes mensuales emitidos a la UAF desde el mes de enero a diciembre de 2017 se pudo constatar que cumplió con el envío y validación del Reporte de Operaciones y Transacciones que igualen o superen el Umbral mensual (RESU) dentro del plazo establecido con la siguiente información:

- Certificado de carga exitosa y validación del RESU
- Reportes de archivos CLIENTE – TRANSACCION - OPERACIÓN
- Correo electrónico de aceptación y validación de estructuras que remite la UAFE.
- Reporte general de control de facturación y pagos.

La compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., de la selección aleatoria de los meses del año 2016 y 2017, para la respectiva consolidación mensual de las operaciones y transacciones cuyos montos superen el umbral RESU, se verificó que estos fueron debidamente reportados a la UAFE dentro de su respectivo mes, como consta en las certificaciones y reportes exhibidos, así mismo se cumplió con las políticas de debida diligencia conforme a lo establecido en el Manual de Prevención y en el Informe Anual de Cumplimiento.

Dentro de las operaciones reportadas desde el mes de mayo de 2016 al mes de diciembre de 2017, la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., no registra la existencia de operaciones inusuales sujetas al reporte ROIL.

17.5.- Custodia y Confidencialidad de los expedientes.- La compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., cumple con todos los procesos para proporcionar la seguridad necesaria de las operaciones realizadas y registradas en cuanto al manejo y custodia de la información física y digital.

17.6.- Implementación de matriz de riesgo.- La compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA., no cuenta actualmente con una matriz de riesgo institucional, debido a que los clientes son permanentes, no existiendo la adquisición de nuevos activos, ni la terminación de contratos de arrendamiento, justificando la mitigación de posibles procesos de lavado de activos sobre nuevos clientes.

NOTA 18. EVENTOS SUBSECUENTES

Durante los primeros tres meses del año 2018 la compañía EQUIPOS Y PREDIOS CIA. LTDA. vendió el Edificio Guayas ubicado en las calles Pedro Carbo No. 1013 entre Colón y Sucre.

NOTA 19. SITUACIÓN TRIBUTARIA

19.1 La empresa no ha sido auditada por el Servicio de Rentas Internas.

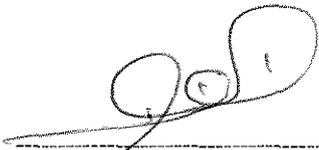
La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de Impuesto a la Renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de Impuesto a la Renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

19.2 En cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes, y aquellas no descritas son por su inmaterialidad e inaplicabilidad para revelación o lectura de terceros.

19.3 Por disposición establecida en Resolución 1071 del Servicio de Rentas Internas, la empresa deberá presentar ANEXO DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO por el año 2017, el que es de responsabilidad de la Administración de la empresa, y sobre la cual el auditor dictaminará su razonabilidad.

19.4 La empresa está catalogada como una empresa en marcha de acuerdo a la NIIF para PYMES.

19.5 La auditoría externa por el ejercicio económico de 2016, fue realizada por la Dra. Mariana Gallo.



CESAR VILLAFUERTE ANDRADE
GERENTE GENERAL.-



BLANCA PEREZ OSORIO
CONTADORA.-