

INMOBILIARIA COVENPAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018

CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA COVENPAR S.A.**ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DE 2018****CONTENIDO****PARTE I INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES****PARTE II ESTADOS FINANCIEROS**

Estado de situación financiera
Estado de resultado integral
Estado de otros resultados integrales
Estado de cambios en el patrimonio
Estado de flujos de efectivo

PARTE III NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- A.) Resumen de las principales políticas contables
- Operaciones
 - Sociedad de interés público
 - Cambio del objeto social de la compañía
 - Condiciones macroeconómicas
 - Preparación de los estados financieros
 - NIIF nuevas adoptadas por la compañía
 - NIIF nuevas y revisadas emitidas no adoptadas a la fecha
 - Estimados contables críticos
 - Cambios en políticas contables
 - Activos y pasivos financieros (Presentación, reconocimiento y medición)
 - Reconocimiento, medición y clasificación de activos financieros
 - Reconocimiento, medición y clasificación de pasivos financieros
 - Deterioro de activos financieros
 - Baja de activos y pasivos financieros
 - Efectivo y equivalentes al efectivo
 - Deterioro del valor de activos no corrientes
 - Información por segmentos
 - Reconocimiento de ingresos y gastos
 - Administración de riesgos financieros
 - Riesgo de liquidez
 - Riesgo de mercado
 - Riesgo de capital
 - Provisiones

- B.) Efectivo y equivalentes al efectivo
- C.) Activos por impuestos corrientes
- D.) Construcciones en curso
- E.) Documentos y cuentas por pagar
- F.) Gasto de administración
- G.) Impuesto a la renta
- H.) Participación de los accionistas
- I.) Revisión fiscal
- J.) Compromisos y contingencias
- K.) Evento subsecuente

Abreviaturas usadas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIAA	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
USD	Dólares estadounidenses
SRI	Servicio de Rentas Internas
NEC	Norma ecuatoriana de contabilidad
IVA	Impuesto al valor agregado

PARTE I INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de
INMOBILIARIA COVENPAR S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA COVENPAR S.A. (en lo sucesivo “la compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA COVENPAR S.A., al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de INMOBILIARIA COVENPAR S.A., de conformidad con los requerimientos de ética para profesionales de contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Otra información en adición a los estados financieros

La administración es responsable por la Otra información, la cual comprende el informe anual del Gerente General para presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; pero no se incluye como parte de los estados financieros ni de nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

(Continúa)

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la Otra información cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de algún modo parecen contener algún error material. Una vez que leamos la Otra información, si concluimos que existe inconsistencias materiales en esta Otra información, estamos obligados a informar ese hecho.

Responsabilidad de la administración en relación con los estados financieros

La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), así como del control interno que la administración de la compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados.

La administración de la compañía es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

Responsabilidades de los auditores en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

(Continúa)

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtuvimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la compañía o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la compañía. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con la administración de la compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría. También proporcionamos a la administración de la compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

(Continúa)

Otros asuntos

Los estados financieros de INMOBILIARIA COVENPAR S.A., correspondientes al año 2017, no fueron auditados por nosotros ni por ningún otro auditor.

Informe sobre otros requisitos legales y regulatorios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado. En relación con la revisión de actos ilegales, presuntos fraudes y abuso de confianza dispuesta por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011; informamos que los resultados de nuestra revisión no revelaron situaciones que al 31 de diciembre de 2018 requieran ser comunicadas por separado o como parte del presente informe y sus notas.



RNAE - No. 476

Guayaquil, 6 de marzo de 2019



Henry Escalante Roha, CPA
Socio
Registro FNCE No. 36832

INMOBILIARIA COVENPAR S.A.

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

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

We see what other's don't

 **EsRoBross**
Assurance • Tax • Advisory

 **TIAG**
MEMBER
A WORLD OF NETWORK OF QUALITY ACCOUNTING FIRMS

INMOBILIARIA COVENPAR S.A.

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

AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

CONTENIDO

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Abreviaturas usadas:

NIAA	Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
UAF	Unidad de Análisis Financiero

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:

INMOBILIARIA COVENPAR S.A.:

1. De conformidad con los términos de referencia contenidos en el contrato de servicios profesionales firmado el 31 de enero de 2019 con INMOBILIARIA COVENPAR S.A., hemos aplicado los procedimientos detallados más adelante, los cuales fueron convenidos con la compañía, con base en los procedimientos comunicados por la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros del Ecuador y con el propósito de asistirles en el cumplimiento de la presentación de este informe ante dicha Superintendencia, de acuerdo a las disposiciones contempladas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos expedidas según Resolución No. SCVS-DSC-2018-0029 de septiembre de 2018, Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 y otras Resoluciones vigentes. El cumplimiento de estas disposiciones legales es responsabilidad de la administración de la compañía. Nuestra responsabilidad es de verificar el cumplimiento de lo previsto en estas Resoluciones, respectivamente. Nuestra revisión 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). La suficiencia de los procedimientos previamente convenidos es de exclusiva responsabilidad de INMOBILIARIA COVENPAR S.A.; por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos en el numeral 3 siguiente, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.
2. Este trabajo especial no constituye una auditoría de los estados financieros de INMOBILIARIA COVENPAR S.A., al 31 de diciembre de 2018, 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 COVENPAR S.A. 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 3, siguiente.

(Continúa)

3. Los procedimientos convenidos aplicados y los hallazgos resultantes de la aplicación de los mismos se presentan a continuación:

Procedimiento aplicado:

Verificar la existencia de políticas y procedimientos de control, definidas formalmente por la administración, para disminuir el riesgo de Lavado de Activos provenientes de actividades ilícitas.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

La compañía cuenta con políticas y procedimientos sobre debida diligencia; conozca a su empleado; conozca a su mercado; conozca a su proveedor; conozca a su cliente, así como políticas de control sobre personas expuestas políticamente (PEP) y además establece sanciones a los colaboradores que no cumplan con estas políticas que han sido definidas 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 y el Código de Ética los mismos que se encuentran vigentes desde septiembre del 2018.

Procedimiento aplicado:

Verificar que la Junta de Accionistas, representante legal y personal de la compañía hayan cumplido con los procedimientos del Manual para la Prevención de Lavado de Activos y Financiamientos de Delitos y el Código de Ética.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

El Gerente General es el representante legal de la compañía se encarga de velar por el acatamiento a las disposiciones legales de políticas y procedimientos establecidos por la Junta de Accionistas, con relación a la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. Los cambios a los manuales de la compañía sobre la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos son aprobados por la Junta de Accionistas.

Durante 2018, el personal de la compañía ha cumplido con el requerimiento de la oficial de cumplimiento de asistir a la capacitación anual sobre prevención de lavado de activos, así como con la lectura del Manual de Políticas de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

Procedimiento aplicado:

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

(Continúa)

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Los programas de trabajo de la oficial 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, así como el cumplimiento de las directrices contenidas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos aprobado por la Administración de la compañía.

Procedimiento aplicado:

Revisamos 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 toda la compañía y si la compañía se preocupa porque exista la debida coordinación respecto del reporte de las operaciones sospechosas con la administración y el Oficial de Cumplimiento y revelar las excepciones.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

De la aplicación de este procedimiento observamos lo siguiente:

- La compañía cuenta con una Oficial de Cumplimiento, quien reporta sus actividades al Comité de Cumplimiento, el cual está conformado por: Gerente General / Representante Legal y el Oficial de Cumplimiento.
- Este comité se reúne una vez al año para tratar temas relacionados al cumplimiento de la planificación y control para minimizar el riesgo de lavado de activos.
- Según Acta de Junta Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2018 se designó a la Sra. Maria del Carmen Balladares Feijoo como nueva Oficial de Cumplimiento. El 7 de junio de 2018, la Unidad de Análisis Financiero y Económico acreditó dicha designación. Al 31 de diciembre de 2018 esta designación está vigente.
- Las funciones, responsabilidades y atribuciones del Oficial de Cumplimiento están acorde a las disposiciones establecidas por el Consejo Nacional de Valores y constan en el manual de políticas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.
- La Oficial de Cumplimiento tiene responsabilidades principales las siguientes funciones: (i) Control de políticas sobre prevención de lavado de activos, (ii) Elaboración de los reportes mensuales previstos en la Ley de prevención, detección, erradicación del delito de lavado de activos y del financiamiento de delitos (iii) Elaboración del plan anual de trabajo en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos y el informe de cumplimiento del plan a la Junta de Accionistas.

(Continúa)

La compañía mantiene una oficina en Guayaquil y no mantiene agencias, subsidiarias, ni afiliadas constituidas en el exterior.

Procedimiento aplicado:

Solicitar copias de los informes emitidos por el oficial de cumplimiento para la Junta de Accionistas de la compañía, 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 comentario.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Obtuvimos copias de los informes emitidos por el oficial de cumplimiento que son presentados a la Junta de Accionistas, así como las actas en las cuales se hace referencia a los mencionados informes.

Nos fue proporcionada el acta de la Junta de Accionistas, en la que se conoce el informe del Oficial de Cumplimiento que incluye los resultados de las revisiones relacionadas con prevención de lavado de activos y en la que se evidencia la conformidad de la Junta de Accionistas, por el período terminado al 31 de diciembre del 2018.

Procedimiento aplicado:

Detallar los hallazgos identificados en los informes del Oficial de Cumplimiento y las acciones tomadas por parte de los máximos directivos de la compañía para mitigar estos hallazgos.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

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

Procedimiento aplicado:

Requerir de los auditores externos internacionales, que mantienen relación técnica con la firma nacional del auditor externo local, de las subsidiarias y afiliadas extranjeras, los informes que sustenten la ejecución de procedimientos de revisión de medidas para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades ilícitas, exigidos por las autoridades de control de los países donde residen dichas subsidiarias y afiliadas extranjeras, y adjuntarlos al informe.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

La compañía al 31 de diciembre 2018, no mantiene subsidiarias, ni afiliadas constituidas en el exterior, por lo que no aplicamos el procedimiento.

Procedimiento aplicado:

Obtener una carta de representación de la administración de la compañía en la cual se confirme que la misma ha realizado las acciones informadas al auditor externo.

(Continúa)

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

No se detectaron excepciones como resultado de la aplicación del procedimiento

Procedimiento aplicado:

Verificar la calificación del Oficial de Cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Según Acta de Junta Universal Extraordinaria de Accionistas celebrada el 20 de abril de 2018 se designó a la Sra. Maria del Carmen Balladares Feijoo como nueva Oficial de Cumplimiento. El 7 de junio de 2018, la Unidad de Análisis Financiero y Económico acreditó dicha designación. Al 31 de diciembre de 2018 esta designación está vigente.

Procedimiento aplicado:

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 USD 10.000 (Sector Inmobiliario), 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 Análisis Financiero.
- 2) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
- 3) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF 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.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Se determinó como muestra los meses de enero, marzo, julio, septiembre, octubre y diciembre, en dichos meses se procedió a cruzar las operaciones que individuales o en su conjunto de forma mensual superaran el umbral de USD 10.000 con los reportes enviados a la Unidad de Análisis Financiera sin encontrar ningún hallazgo que podamos mencionar.

(Continúa)

Procedimiento aplicado:

Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes de clientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Los documentos físicos (activos e inactivos) de los clientes se encuentran custodiados en un área designada como área de archivo, así como también la información digital de los mismos se encuentran almacenados en el servidor de la compañía con claves pudiendo ingresar solo personas autorizadas por la compañía.

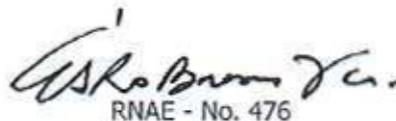
Procedimiento aplicado:

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

Hallazgos resultantes de la aplicación de los procedimientos convenidos

Se observó la existencia de la matriz de riesgo de clientes, en las cuales se pudo evidenciar que es una herramienta muy útil para mitigar los riesgos de lavado de activo.

- Este informe se emite para conocimiento de la Junta de Accionistas y para propósito de ser presentado por la administración de INMOBILIARIA COVENPAR S.A., a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, para cumplir con lo establecido en el contrato de servicios profesionales mencionado en el Numeral 1- de este informe, por lo tanto, no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.



EsRoBross & Co.
RNAE - No. 476

Guayaquil, febrero 26 de 2019



Henry Escalante Roha
Socio
Registro FNCE No. 36832