

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

**ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA.
LTDA.**

AUDITORIA EXTERNA AÑO 2019

ÍNDICE

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

ESTADO DE FLUJOS DEL EFECTIVO

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Luxemburgo N34-101 y Holanda
Tel. 0999460431 2046217
Quito

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y SOCIOS DE:

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

OPINIÓN

Hemos Auditado los Estados Financieros adjuntos de la Compañía **ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2019, el Estado de Resultados, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo, por el año terminado en esa fecha, así como las Notas Explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables importantes y otras notas aclaratorias.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2019, el resultado de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las normas y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

FUNDAMENTOS DE LA OPINION

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante, en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. De conformidad con los requerimientos de ética aplicables a la Auditoría de los estados financieros, somos independientes de **ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**, y hemos cumplido con las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

RESPONSABILIDAD DE LA GERENCIA DE LA COMPAÑÍA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Gerencia de la Compañía es responsable por la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, y políticas significativas descritas en las notas a los estados financieros.

Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación fiel de los estados financieros que no estén afectados por incorrecciones materiales, sean debido a fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo a las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros la Gerencia es responsable de valorar la capacidad de continuar como compañía en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con su funcionamiento y utilizando el principio contable de compañía en funcionamiento, excepto si la Gerencia tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Gerencia de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR EXTERNO EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión razonable sobre los estados financieros, basados en nuestra auditoría, la misma que se realizó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento. Estas normas requieren que se cumpla con requerimientos éticos, así como la planificación y realización de la auditoría para obtener una certeza razonable de que los estados financieros no estén afectados por incorrección material debido a fraude o error.

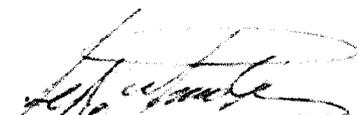
Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si,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

CPA Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

**INFORME SOBRE OTROS REQUERIMIENTOS LEGALES Y
REGLAMENTARIOS**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción, por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre de 2019, se emitirá por separado al Servicio de Rentas Internas.

Quito, 23 de julio de 2020


CPA Lic. Patricio Cortez King
AUDITOR EXTERNO

Superintendencia Compañías
Registro SC-R.N.A.E. No. 447

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
Expresado en USD Dólares

	CUENTAS	NOTA	2019	2018
ACTIVO				
Caja-Bancos		4	0.00	2.409.75
Exigible Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados		5	65.161.11	5.200.09
Otras Cuentas por Cobrar		6	213.081.37	53.887.96
Otros Activos Impuestos		7	<u>54.497.23</u>	<u>1.917.80</u>
TOTAL, DEL ACTIVO			332.739.71	63.415.60
PASIVO				
Cuentas por Pagar Proveedores		8	153.165.66	0.00
Cuentas por Pagar Impuestos		9	40.298.36	2.021.12
IESS por Pagar		10	4.536.00	3.240.00
Otras Cuentas por Pagar		11	<u>44.747.42</u>	<u>36.641.48</u>
TOTAL, DEL PASIVO			242.747.44	41.902.60
PATRIMONIO				
		12		
Capital Social			400.00	400.00
Reserva Legal			945.86	404.36
Utilidad Ejercicios Anteriores			17.908.95	7.620.47
Utilidad del Ejercicio			<u>70.737.46</u>	<u>13.088.17</u>
TOTAL, DEL PATRIMONIO			89.992.27	21.513.00
TOTAL, DEL PASIVO Y PATRIMONIO			332.739.71	63.415.60


Arq. Fernando Pinto Z.
GERENTE GENERAL


Lic. Fernando Arteaga A.
CONTADOR GENERAL

Las Notas Explicativas Anexas de la 1 a la 16 son parte integrante de los Estados Financieros.

Luzumburgo 954-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 - 2046217
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
Expresado en USD Dólares

CUENTAS	2019	2018
Ingresos Operacionales	783.413.63	26.412.53
Otros Ingresos	<u>10.63</u>	<u>0.00</u>
Total, Ingresos	783.424.26	26.412.53
Gastos Administración	-7.228.80	-7.228.80
Gastos Operacionales	-705.257.76	-5.943.71
Gastos Bancarios	<u>-200.24</u>	<u>-151.85</u>
Total, Gastos Operacionales	-712.686.80	-13.324.36
Utilidad del Ejercicio	70.737.46	13.088.17


Arq. Fernando Pinto Z.
GERENTE GENERAL


Lic. Fernando Arteaga A.
CONTADOR GENERAL

Las Notas Explicativas Anexas de la 1 a la 16 son parte integrante de los Estados Financieros.

Luzemburgo NS4-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre del 2019 y 2018
Expresado en USD Dólares

CAPITAL SOCIAL

Saldo 31-12-018	400.00
Aumento (Disminución)	<u>0.00</u>

Saldo la 31-12-19 **400.00**

RESERVA LEGAL

Saldo 31-12-018	404.36
Aumento (Disminución)	<u>541.50</u>

Saldo la 31-12-19 **945.86**

UTILIDADES ACUMULADAS

Saldo 31-12-018	7.620.47
Aumento (Disminución)	<u>10.288.48</u>

Saldo la 31-12-19 **17.908.95**

RESULTADOS DEL EJERCICIO **70.737.46**

TOTAL DEL PATRIMONIO AL 31-12-19 USD \$ **89.992.27**


Arq. Fernando Pinto Z.
GERENTE GENERAL


Lic. Fernando Arteaga A.
CONTADOR GENERAL

Las Notas Explicativas Anexas de la 1 a la 16 son parte integrante de los Estados Financieros.

Luzumburgo 954-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Quito - Ecuador

CPA Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DEL EFECTIVO
POR EL METODO DIRECTO
Al 31 diciembre de 2019
Expresado en USD Dólares

INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	-2.409.75
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	70.737.46
Clases de cobro por actividades de operación	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	783.413.83
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	10.63
Otros cobros por actividades de operación	<u>0.00</u>
Total, clases de cobros por actividades de operación	783.424.46
Clases de pago por actividades de operación	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-705.257.76
Pagos por cuenta de los Empleados	-7.228.80
Otros Pagos por Actividades de Operación	-200.44
Intereses Pagados	0.00
Intereses recibidos	0.00
Otras entradas (salidas) de efectivo	<u>0.00</u>
Total, clases de pagos por actividades de Operación	-712.687.00
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	
Importes procedentes de Propiedad Planta y Equipo	0.00
Adquisición de Propiedad Planta y Equipo	0.00
Compras de Activos Intangibles	0.00
Anticipos del Efectivo efectuados a terceros	<u>-73.147.21</u>
Total, de efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	-73.147.21
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACION	
Aporte en efectivo para aumentos de capital	0.00
Financiación por préstamos a largo plazo	0.00
Pagos por prestamos	0.00
Dividendos Pagados	0.00
Otras entradas (salidas de efectivo)	<u>0.00</u>
Total, flujos de efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	0.00

Luzemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

**EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO
SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

INCREMENTO (DISMINUCION) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	-2.409.75
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	2.409.75
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	0.00
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION	
GANANCIA (PERDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	70.737.46
Ajuste por partidas distintas al efectivo	
Ajustes por gastos de depreciación y amortización	0.00
Otros Ajustes por partidas distintas al efectivo	<u>0.00</u>
Cambios en activos y pasivos	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	59.961.02
(Incremento) disminución en Otras cuentas por cobrar	44.489.84
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	148.973.41
(Incremento) disminución en inventarios	0.00
Incremento (disminución) en otros activos	-52.579.43
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-153.165.66
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-47.129.18
Incremento (disminución) en anticipo de clientes	<u>-550.00</u>
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACION	70.737.46


Arq. Fernando Pinto Z.
GERENTE GENERAL


Lic. Fernando Arteaga A.
CONTADOR GENERAL

Las Notas Explicativas Anexas de la 1 a la 16 son parte integrante de los Estados Financieros.

Luzemburgo NS4-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 - 2046217
Quito - Ecuador

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

NOTA 1.- OPERACIONES

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA., es una Compañía constituida legalmente en el Ecuador el 9 de agosto de 2017, en la Notaría Cuadragésima, del Cantón Quito de la Dra. Paola Andrade Torres e inscrita en el Registro Mercantil el del 22 de enero de 2015, es de nacionalidad ecuatoriana y tendrá una duración de cincuenta años contados a partir de la inscripción del presente contrato en el Registro Mercantil. El domicilio de la compañía será el Distrito Metropolitano de Quito, y podrá abrir agencias o sucursales en cualquier lugar del territorio nacional o fuera del.

Objeto Social. - La Compañía tiene como objeto principal la actividad inmobiliaria, que incluye las actividades de arrendadores, agentes y/o corredores que a manera de ejemplo pueden realizarla compra o venta de bienes raíces, alquiler de propiedades inmobiliarias y prestación de otros servicios, así como también la tasación de las propiedades inmobiliarias o actuar como agentes de fideicomiso de propiedades inmobiliarias, entre otras.

Capital Social Inicial. – Inicia con la suma de cuatrocientos Dólares de los Estados Unidos (USD \$ 400,00), divididos en cuatrocientas participaciones ordinarias, iguales, nominativas y con valor nominal de Un Dólar de los Estados Unidos cada una.

NOTA 2.- ADOPCIÓN DE LAS NIIF PARA PYMES

Mediante resolución 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008 entre otros se establece el cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías.

NOTA 3.- POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las políticas contables de la compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Internacionales de Información Financiera.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

A continuación, las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros.

Declaración de Cumplimiento

La situación financiera, el resultado de las operaciones y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés).

Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base del costo histórico, excepto para la revalorización de las propiedades, en caso de existir. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la Compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar de los Estados Unidos de América, siendo la moneda funcional y de presentación en el Ecuador.

Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en el comercio e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

Negocio en marcha

Los estados financieros que se adjuntan fueron preparados sobre bases contables que se aplican a una empresa que se encuentra en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro según su constitución, la Empresa ha generado durante el ejercicio económico auditado ingresos, costos, gastos, nomina, activos y pasivos las mismas que se prevean la realización de activos y cancelación de pasivos, en el desenvolvimiento normal de las actividades económicas de la Empresa. Como se puede apreciar en los estados Financieros la Empresa ha tenido movimiento de ingresos y gastos por el resultado de USD \$. 70.737.46 en sus operaciones. Situación que indica que la Empresa se encuentra en marcha, y la rentabilidad que pueda generar la actividad del negocio depende de eventos futuros.

Periodo económico

El periodo económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

Autorización para la emisión de los Estados Financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre de cada año son aprobados por la Junta General de Socios hasta abril del siguiente año en que se emiten los mismos.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Resumen de las principales políticas contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes, los mayores a ese período.

Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía considera como efectivo y equivalentes de efectivo a los saldos caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera, los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones en el "Pasivo Corriente".

Activos y Pasivos financieros

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

Partidas por cobrar

Las cuentas a cobrar se incluyen en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Cuentas por cobrar clientes: Están registradas a costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida útil esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La entidad registrará provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados para el caso de las cuentas por cobrar clientes, en caso de aplicar.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables, de aplicar, se registran como gastos en el estado de resultados integrales. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras.
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe en libros de los activos se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que, a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Los acreedores comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

Baja de activos y pasivos financieros

- Activos financieros

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- Pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence.

- Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Propiedad, planta y equipo

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de su Administración cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente. Para que un bien sea catalogado como propiedad, planta y/o equipo, debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la prestación de servicios o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.
- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de estos.

El costo inicial de las propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurran para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

La política de la Compañía respecto al registro de las revalorizaciones es que los incrementos, resultantes de los reavalúos sean reconocidos en patrimonio como superávit por revalorización, excepto cuando se reverse una disminución de la revalorización para el mismo activo previamente reconocido en el resultado, en cuyo caso se le atribuye el aumento a las ganancias o pérdidas en la medida de la disminución previamente como gasto de acuerdo con NIC-16. Una disminución en el valor contable derivado de la revalorización se reconoce en utilidad o pérdida, salvo en la medida en que compense un incremento existente por el mismo activo reconocido como superávit por revalorización de activos.

Los activos que se adquieran, serán registrados al costo, el cual comprende:

- a) su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

- b) todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) la estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizaran aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registrarán hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el estado de resultados.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

Depreciación Acumulada

En caso de existir, la vida útil de un activo se revisa, como mínimo, al término de cada periodo anual y, si las expectativas difirieren de las estimaciones previas, los cambios se contabilizarán como un cambio en una estimación contable, de acuerdo con la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores.

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Las depreciaciones de propiedades, planta y equipo son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado cuando aplica, entre los años de vida útil.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 un resumen de caja y equivalentes de caja está formado por:

DESCRIPCIÓN	2019	2018
Banco Pichincha	<u>0.00</u>	<u>2.409.75</u>
TOTAL	0.00	2.409.75

Son los saldos que se presentan en las cuentas de los Bancos de conformidad con sus respectivas conciliaciones bancarias y es el reflejo de las operaciones que ha realizado la Empresa.

NOTA 5.- CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS

El saldo al 31 de diciembre de 2019 está formado por:

CUENTAS	2019	2018
Cuentas por Cobrar Clientes Seguros	0.00	5.200.09
Lutexa Industrial Comercial	38.894.49	0.00
Andina Empresarial	24.791.01	0.00
Oswaldo Troya	1.251.61	0.00
Inmobiliaria de Construcciones	<u>224.00</u>	<u>0.00</u>
TOTAL	65.161.11	5.200.09

Los valores anteriormente mencionados corresponden a las transacciones realizadas por la Compañía en el desarrollo normal de sus operaciones, las mismas que han sido valuadas a su valor nominal, las cuentas por cobrar son reconocidas y registradas al monto original de la factura y no excede el valor recuperable. La Provisión para Cuentas Incobrables es realizada cuando existe duda razonable para su recuperación.

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

NOTA 6.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El saldo al 31 de diciembre de 2019 está formado por:

CUENTAS	2019	2018
Productos Lácteos	10.000.00	0.00
Garantías	220.00	0.00
Otros por cobrar	7.854.20	2.416.00
Anticipos Entregados	53.106.35	51.351.96
Cuentas por Liquidar	21.629.62	120.00
Ing. Pinto Fernando	15.500.00	0.00
Arq. Fernando Pinto	<u>104.771.20</u>	<u>0.00</u>
TOTAL	213.081.37	53.887.96

NOTA 7.- OTROS ACTIVOS IMPUESTOS

El saldo al 31 de diciembre de 2019 está formado por:

CUENTAS	2019	2018
IVA Compra Bienes y Servicios	20.229.01	205.02
Retenciones Impuesto a la Renta	15.543.45	569.46
Retenciones IVA	9.653.76	916.86
Anticipo Impuesto Renta	<u>1.070.21</u>	<u>146.46</u>
TOTAL	54.497.23	1.917.80

NOTA 8.- CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

Al 31 de diciembre del 2019 un resumen de las cuentas por Pagar a Proveedores está formado por:

DESCRIPCIÓN	2019	2018
Cuentas por Pagar Proveedores	<u>153.165.66</u>	<u>0.00</u>
TOTAL	153.165.66	0.00

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Un desglose de Cuenta por Pagar a Proveedores, por el periodo 2019, es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALOR
Carvajal Gonzalez Segundo Mauricio	3.510.02
Intralemans Ecuador S.A.	4.282.31
Quickoil Cia. Ltda.	9.284.85
Pantoja Acosta Miguel Arturo	5.246.04
Barros Gualotuña Jose Vicente	2.398.42
Latina Seguros C.A.	1.858.33
Luguaña Maria Delia	2.281.52
Magno Ipiates Diana Carolina	1.999.08
Sistemas Arquitectonicos Arkilit S.A.	2.054.98
Felipe Jimenez-Autocorp	26.904.79
Alexandra Rendón	16.799.53
Juan Caiza	7.736.15
Otros	<u>68.809.64</u>
TOTAL	153.165.65

NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR IMPUESTOS

El saldo al 31 de diciembre de 2019 está formado por:

CUENTAS	2019	2018
12% IVA facturación	31.856.24	1.469.10
Retenciones Impuesto a la Renta	4.389.05	0.00
Retenciones IVA	4.053.07	0.00
22% Impuesto a la Renta 2018	0.00	427.76
Anticipos Impuesto Renta	<u>0.00</u>	<u>124.26</u>
TOTAL	40.298.36	2.021.12

NOTA 10.- IESS POR PAGAR

El saldo al 31 de diciembre de 2019 está formado por:

CUENTAS	2019	2018
Aportes Personales y Patronales	<u>4.536.00</u>	<u>3.240.00</u>
TOTAL	4.536.00	3.240.00

Luxemburgo NS4-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

NOTA 11.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo al 31 de diciembre de 2019 está formado por:

CUENTAS	2019	2018
Carlos Naranjo	0.00	2.335.20
Otras Cuentas por Pagar	5.100.00	1.100.00
Fernando Pinto	12.287.60	7.700.00
Cuentas por Liquidar	0.00	372.83
Anticipos de Clientes	25.683.45	25.133.45
Sobregiro Bancario	<u>1.676.37</u>	<u>0.00</u>
TOTAL	44.747.42	36.641.48

NOTA 12.- PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

El saldo al 31 de diciembre de 2019 está formado por:

CUENTAS	2019	2018
Capital Social	400.00	400.00
Reserva Legal	945.86	404.36
Utilidades Acumuladas	17.908.95	7.620.47
Resultados del Ejercicio	<u>70.737.46</u>	<u>13.088.17</u>
TOTAL	89.992.27	21.513.00

NOTA 13.- IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, la Compañía presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 la Compañía calculó el impuesto a la renta con la tasa del 22%. El porcentaje es generado de forma automática por el formulario de declaración de impuesto a la renta 101. Y se sustenta con carta de respuesta del Servicio de Rentas Internas, dirigida a la Empresa Ecuacubica Asesoría Inmobiliaria Cia. Ltda., de 29 de noviembre de 2019, Oficio 117012019OSTR028469, en el mismo que se cita:

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Quito - Ecuador

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

“El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece:

Art. 37.- Tarifa del impuesto a la renta para sociedades.- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como sus sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible (...) (Énfasis le pertenece a la Administración Tributaria).”

“El Artículo no numerado a continuación del artículo 37.1 del mismo cuerpo legal manda:

Art (...)- Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de ~~exportadores habituales~~, ~~tendrán una rebaja de (3) puntos porcentuales de la tarifa de impuesto a la renta.~~”

La determinación de la base imponible del impuesto a la renta se lo realiza de acuerdo a lo estipulado en el artículo 46 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, Conciliación Tributaria.

NOTA 14.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

La Norma Internacional de Información Financiera No.7 (NIIF 7) “Instrumentos Financieros: Revelaciones”, la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1 de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y cómo maneja tales riesgos. Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la compañía la siguiente estrategia de Gestión de Riesgo de la Compañía, que está orientada a mitigar los efectos de los riesgos:

- Riesgos financieros
- Riesgo de Crédito
- Tasas de interés
- Liquidez o Financiamiento

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

Riesgo financiero

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgos son aprobadas y revisadas periódicamente por la Administración.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía, principalmente en sus deudores por prestación de servicios. Para sus deudores la compañía ha definido políticas que permiten controlar el riesgo de pérdidas por incobrabilidad y por incumplimiento en sus pagos. Adicionalmente la Compañía no mantiene concentración de prestación de servicios en pocos clientes.

Por los argumentos detallados se califica los riesgos en créditos como bajos.

Riesgos de tasas de interés

El riesgo de tasa de interés no existe. La empresa no mantiene créditos con instituciones financieras

Riesgo de liquidez o financiamiento

La liquidez de la compañía es manejada por la administración, la principal fuente de liquidez en la situación actual de la empresa, corresponde a los flujos obtenidos del normal funcionamiento de sus operaciones.

NOTA 15.- CONTINGENCIAS Y GARANTÍAS.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existen contingencias de carácter significativos que pudieran originar el registro o revelación de eventuales pasivos.

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

NOTA 16.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión del presente informe (23 de julio de 2020) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Es importante señalar la situación crítica que se encuentra atravesando el país y el mundo y por el mismo hecho a fin de controlar la pandemia mundial del Coronavirus, a partir del 16 de marzo del 2020, el Gobierno Nacional emitió algunos Decretos Ejecutivos para controlar y disminuir la movilidad humana en el territorio ecuatoriano y evitar el contagio masivo del virus; dichas medidas incluyeron la declaratoria del estado de excepción por calamidad pública, toques de queda, suspensión de clases en todos los niveles, la limitación del derecho a la libertad de tránsito en el Ecuador, suspensión del trabajo presencial, restricción de vuelos nacionales e internacionales, de circulación del transporte interprovincial y de automóviles privados, cierre de restaurantes, cadenas rápidas de alimentos, cancelación de eventos públicos y privados masivos, etc.

Estos factores han generado una contracción importante en el desarrollo normal de las actividades comerciales, productivas, económicas del país y de la Compañía, ocasionando que sus actividades sean limitadas, cuyos efectos, al momento, no ha sido posible cuantificar; sin embargo, es posible que tenga repercusión en los estados financieros futuros de la Compañía.

Quito, 23 de julio de 2020


Arq. Fernando Pinto Z.
GERENTE GENERAL


Lic. Fernando Arteaga A.
CONTADOR GENERAL

Luzemburgo NS4-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

**ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA.
LTDA.**

**INFORME DE PROCEDIMIENTOS DE
CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE
LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
Y OTROS DELITOS.**

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

ÍNDICE

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS A
CUMPLIR POR EL CLIENTE, PARA PREVENIR Y DETECTAR
LAS ACTIVIDADES DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y
ERRADICACIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS Y
FINANCIAMIENTO DE OTROS DELITOS.**

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

**INFORME DE PROCEDIMIENTOS DE
CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE
ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**A LOS MIEMBROS DEL DIRECTORIO Y SOCIOS DE:
ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.**

Información del Auditor Externo sobre la aplicación de los requerimientos contantes en el Registro Oficial No.209 de fecha 21 de marzo de 2019, Art. A.3 literal d) Informe de Auditoría Externa, en el caso de que está obligada a contratarla, de acuerdo con las resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

d.1. Para el caso de aquellas Compañías que sean sujetos, de conformidad con lo dispuesto en las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, deberán anexar al informe anual de auditoría el informe y grado de cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por dichos sujetos obligados.

Hemos efectuado los procedimientos previamente convenidos con la Administración de ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA., que se detallan a continuación, del año que terminó el 31 de diciembre del 2019. Los procedimientos previamente convenidos fueron realizados conforme a lo requerido en la Resolución No. UAF-DG-SO-2011-0054 del 1 de agosto del 2014, emitida por el Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos y; en la Resolución No. SCVS.DSC.2018-0041 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del 21 de diciembre del 2018, referente a los requerimientos que las Compañías deben realizar para prevenir y detectar las actividades de prevención, detección y erradicación del lavado de activos y financiamiento de delitos que la Compañía tiene implementado.

En nuestra Opinión, la Compañía ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA., ha cumplido parcialmente con las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, al 31 de diciembre de 2019, sus procesos se encuentran en desarrollo para ser acordes a todos los aspectos importantes de conformidad con lo establecido en la norma.

La administración de la Compañía es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Quito - Ecuador

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y de mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estén libres de distorsiones importantes originados por fraude o error; así como la selección y aplicación de políticas de contabilidad apropiadas que sean razonables con las circunstancias. Adicionalmente también es responsable del diseño y operación de los sistemas de control interno contable los cuales incluyen las políticas y procedimientos para la prevención, por lo que, no somos responsables de perjuicios originados por actos de fraude, revelaciones inadecuadas e incumplimiento intencional por parte de los administradores de la Compañía. El servicio propuesto tampoco tiene como finalidad informar sobre la estructura de control interno de la Compañía, por lo que nuestro trabajo realizado no tiene el propósito de identificar debilidades de carácter significativo de control interno.

Los procedimientos previamente convenidos para el cumplimiento de la revisión de las actividades desarrolladas por ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA., para prevenir y detectar las actividades de prevención, detección y erradicación del lavado de activos y financiamiento de delitos, fueron los establecidos en el Art. 1 de la Resolución No. SCVS.DNPLA. 15.008 con fecha 4 de junio de 2015 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, los cuales son los siguientes y cuyo resultado se explican a continuación:

La Compañía cuenta con las comunicaciones oficiales relacionadas con la calificación y aprobación del oficial de cumplimiento por parte de la Unidad de Análisis Financiero UAFE y la calificación del Oficial de Cumplimiento designado por la Compañía.

La Señora Maria Alexandra Rendón Solórzano es la Oficial de Cumplimiento Titular, quien fue calificada en la Unidad de Análisis Financiero y Económico, conforme a las comunicaciones remitidas por el Organismo de Control.

El Código de registro de la Compañía ante la Unidad de Análisis Financiero es No. 8257.

El oficial de cumplimiento titular es responsable de las actividades referentes a la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo y ha sido designada conforme acta de Junta General de Accionistas de la Compañía.

El oficial de cumplimientos ha sido inscrito y registrado ante el organismo de control pertinente, según lo establecido en el Reglamento Ley de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Quito - Ecuador

*CPA Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo*

La Compañía no cuenta con el manual de las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, aprobado y no cuenta con procedimientos de debida diligencia. Sin embargo, los mismos que se encuentran en proceso.

La Compañía indica haber difundido el conocimiento de las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo. No realizó un documento de sustento de la socialización y capacitación al personal, e indica que lo realizará como parte de los objetivos que tiene dentro de la implementación de los procedimientos que se encuentra realizando.

El Oficial de Cumplimiento no ha cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Accionistas. Solicitamos el informe anual emitido por el Oficial de Cumplimiento sobre los resultados del trabajo realizado del año 2019.

Se revisó que el oficial de cumplimiento de la Compañía tiene las comunicaciones de su capacitación con la UAFE.

No existen procedimientos y resultados obtenidos del programa de Prevención de lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, enumerando las actividades y cambios generados en el año 2019.

~~La Compañía cuenta con la contratación de la respectiva Asesoría en Procedimientos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Servicio externo que se encuentra en proceso de implementación de todos los puntos anteriores.~~

Se revisó los reportes de información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral 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 Análisis Financiero. La Compañía cuenta con el reporte mensual (RESU) enviado por a la Unidad de Análisis Financiero hasta el 16 de abril de 2018, posteriormente el 2 de mayo de 2018, la Compañía recibe un mail de parte de la UAFE en donde se le comunica, cito: "La Unidad de Análisis Financiero y Económico se encuentra realizando el mantenimiento del Sistema para la prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo - SISLAFT, por lo que la carga de informes RESU, ROII y demás servicios a través de esta plataforma se encuentran suspendidos hasta nuevo aviso". De acuerdo al mismo, Gerencia

*Luxemburgo NS4-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Quito - Ecuador*

CPA. Lic. Patricio Cortez King
Auditor Externo

indica no haber recibido nuevo aviso de parte de la UAFE; y, con este sustento, no presentan dicho procedimiento. Por tanto no se ha podido cotejar que los clientes que superaron el umbral legal hayan sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.

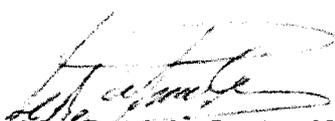
La Compañía no tiene políticas y procedimientos para documentar los requerimientos de información concernientes a la debida diligencia por las transacciones que realiza con sus clientes, proveedores y empleados; y, cuya información debe ser documentada en los respectivos formularios que no dispone, y deben ser diseñados para este propósito. En la revisión apreciamos que no existen documentados los formularios del entendimiento de las operaciones de sus empleados, clientes y proveedores.

La Compañía tiene como adecuado procedimiento restringir el acceso a la información física y digital, la autorización de acceso es únicamente concedida a los niveles gerenciales o al Oficial de Cumplimiento.

La compañía no cuenta con la matriz de riesgo, pero se encuentra en proceso de desarrollo conjuntamente de los respectivos puntos anteriores, el manual de procedimientos, creando procedimientos, formularios de conocimiento a clientes, proveedores y empleados, entre otras políticas, para cumplir con el objeto de validar si están identificados todos los procesos claves vulnerables a procesos o actividades en las cuales se puedan incurrir en los delitos de lavado de activo u otras actividades ilícitas determinadas en las disposiciones vigentes.

Este informe es únicamente para uso de la Administración de ECUACUBICA ASESORIA INMOBILIARIA CIA. LTDA.; y, de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

Quito, 23 de julio de 2020


CPA. Lic. Patricio Cortez King
AUDITOR EXTERNO
Superintendencia Compañías
Registro SC-R.N.A.E. No. 447

Luxemburgo N54-101 y Holanda
Teléfonos 0999460431 – 2046217
Quito - Ecuador