

INMOBGUAB S.A.

**INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

**A los Accionistas de
INMOBGUAB S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **INMOBGUAB S.A.** que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBGUAB S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, 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).

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy un auditor independiente de **INMOBGUAB S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la compañía, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de la auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya la respectiva opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) apliqué juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento 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
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluí que no existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia de control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año 2017 será presentado por separado, según Resolución del Servicio de Rentas Internas, conjuntamente con los anexos exigidos por el ente regulador.

La actividad de la compañía es dedicarse a la Actividad Inmobiliaria (arriendo), por lo cual la compañía presenta por separado el Informe Anual sobre Cumplimiento de Prevención de Lavado y Financiamiento de Terrorismo y Otros delitos.



CPA. VICTOR HUGO REYES GUALE
AUDITOR EXTERNO
Registro Nacional de Auditores Externos
SC RNAE – 2 No. 457

Guayaquil, abril 9 de 2018

INMOBGUAB S.A.**ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015****ÍNDICE**

	<u>Pág. No.</u>
Informe de los auditores independientes	1 – 2
Estados de situación financiera	4
Estados de resultados integrales – por función	5
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	6
Estados de flujos de efectivo	7 – 8
Notas a los estados financieros:	
1. Información general	9
2. Resumen de principales políticas contables	
2.1. Bases de preparación	9 - 10
2.2. Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente	10 – 12
2.3. Moneda funcional y de presentación	12
2.4. Efectivo y equivalente de efectivo	12
2.5. Activos y pasivos financieros	13 - 16
2.6. Inventarios	17
2.7. Impuestos corrientes por recuperar	18
2.8. Propiedades, plantas y equipos, neto	18
2.9. Propiedad de inversión.	19
2.10. Deterioro del valor de los activos no financieros	19
2.11. Provisiones en general	20
2.12. Impuestos a las ganancias	20
2.13. Beneficios a los empleados	21 - 22
2.14. Reconocimiento de ingresos	22
2.15. Reconocimiento de gastos	22
2.16. Distribución de dividendos	23
3. Administración de riesgos financieros	23 - 24
4. Efectivo y equivalentes	25
5. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	25
6. Activos por impuesto corriente y pagos anticipados	26
7. Propiedades, maquinarias y equipos	26 – 27
8. Proveedores y otras cuentas por pagar	28
9. Beneficios sociales e impuestos por pagar	28
10. Cuentas por pagar partes relacionadas L/P	28
11. Capital social	29
12. Ventas netas	30
13. Principales saldos y Transacciones con partes relacionadas	30
14. Contingencias y compromisos	30
15. Hechos relevantes	30
16. Hechos posteriores	30

INMOBGUAB S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

4

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u> (US dólares)	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Activos financieros corrientes:			
• Efectivo y equivalentes	4	11.350,99	3.215,50
• Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	5	89.506,59	105.016,80
Activos por impuesto corriente y pago antic.	6	<u>130.036,59</u>	<u>131.119,16</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		230.894,17	239.351,46
Propiedades, maquinarias y equipos, neto	7	<u>1.490.725,87</u>	<u>1.366.560,38</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1.721.620,04</u>	<u>1.605.911,84</u>
<u>PASIVOS</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Proveedores y otras cuentas por pagar	8	4.087,17	8.899,82
Beneficios sociales e impuestos por pagar	9	<u>6.384,20</u>	<u>4.748,57</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		10.471,37	13.648,39
Cuentas por pagar partes relacionadas, L/P	10	1.706.324,99	1.588.592,01
Beneficios definidos no corriente	9	<u>2.305,44</u>	<u>1.521,54</u>
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>1.708.630,43</u>	<u>1.590.113,55</u>
TOTAL PASIVOS		<u>1.719.101,80</u>	<u>1.603.761,94</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	11	1.000,00	1.000,00
Resultados Acumulados		1.149,90	819,19
Resultado integral del año		<u>368,34</u>	<u>330,71</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>2.518,24</u>	<u>2.149,90</u>
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		<u>1.721.620,04</u>	<u>1.605.911,84</u>


Sr. Euclides Palacios Palacios
Gerente General
Ing. Hugo Mejía
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBGUAB S.A.**ESTADO DE RESULTADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u> (US dólares)	<u>2016</u>
<u>ACTIVIDADES ORDINARIAS</u>			
Ventas netas	12	184.665,78	202.638,93
Costos generales		<u>(35.902,68)</u>	<u>(28.603,51)</u>
Utilidad Bruta		148.763,10	174.035,42
<u>GASTOS OPERATIVOS</u>			
Gastos administrativos		(148.645,49)	(172.669,17)
Gastos financieros		(1.104,69)	(514,94)
Otros ingresos y egresos		<u>1.459,31</u>	<u>(427,32)</u>
Utilidad antes de deducciones		472,23	423,99
(-) IMPUESTO A LA RENTA		<u>(103,89)</u>	<u>(93,28)</u>
Resultado integral del año		<u>368,34</u>	<u>330,71</u>
APROPIACION RESERVA LEGAL		<u>(0)</u>	<u>(0)</u>
Resultado integral del año, neto		<u>368,34</u>	<u>330,71</u>
Utilidad neta por acción		<u>0.37</u>	<u>0.33</u>



Sr. Euclides Palacios Palacios
Gerente General



Ing. Hugo Mejía
Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBGUAB S.A.

**INFORME ANUAL SOBRE EL CUMPLIMIENTO
DEL PROGRAMA DE PREVENCIÓN DE LAVADO
Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS
POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

SEÑORES ACCIONISTAS DE LA COMPAÑÍA INMOBGUAB S.A.

De acuerdo al artículo 5 de la Ley de Prevención del Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos la actividad económica de la Compañía INMOBGUAB S.A. se encuentra inmersa en el mencionado artículo.

INMOBGUAB S.A. tiene como única actividad principal la actividad Inmobiliaria como es el arriendo de oficinas y locales comerciales; en cumplimiento con las disposiciones del artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, del 30 de junio del 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, debido a que la compañía se encuentra sujeta al proceso de auditoria externa, se procedió a realizar el Informe de Cumplimiento del Programa de Prevención de Lavado y Financiamiento del Terrorismo.

Para realizar el proceso de revisión y verificación sobre los cumplimientos de lo previsto en esta Norma con respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por la compañía INMOBGUAB S.A., se tomó en consideración lo dispuesto en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de mayo 26 de 2015.

ASPECTOS Y PROCEDIMIENTOS RELEVANTES A VERIFICAR DEL PROGRAMA DE PREVENCIÓN Y CONTROL DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO.

- Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.
- Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.
- En el caso de los grupos empresariales u holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que lo conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.
- Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

- Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:
 - ✓ Consolidar la 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 encuentren definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
 - ✓ Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
 - ✓ Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.
 - ✓ 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 e la normativa correspondiente.
- Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

1. CALIFICACIÓN DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

De acuerdo a la Disposición General Primera de la Resolución No, SCV.DSC.14.009, Normas para Prevenir el Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos menciona:

Las compañías que realicen transacciones u operaciones cuya cuantía sea igual o inferior a US\$10.000 de forma mensual, podrán designar como oficial de cumplimiento a su representante legal. Para el cálculo se tendrá en cuenta que incluye las transacciones y operaciones múltiples, en su conjunto, cuando el cliente/beneficiario sea la misma persona. Sin embargo, el sujeto obligado debe realizar los reportes previstos en esta norma cuando cualquier transacción supere el indicado umbral o califique como inusual e injustificada.

Para el caso de la Compañía INMOBGUAB S.A., las transacciones por cliente mensual y de forma consolidada son inferiores a US\$2.550, por tal razón, de acuerdo al Acta de Junta de Accionistas de finales del 2016, se resolvió que para el año 2017, el representante legal sea el oficial de cumplimiento, dignidad que recayó en el Sr. Euclides Palacios Pálacios se encuentra en proceso el registro del Oficial de Cumplimiento en la UAFE mediante oficio entregado el día 15 de diciembre de 2017 al ente regulador.

2. ELABORACION Y CAPACITACION SOBRE EL SISTEMA DE PREVENCION DE RIESGOS Y MANUAL DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

La compañía cuenta con el mencionado Manual de Prevención que incluye el Sistema de Prevención de Riesgos para el Lavado de Activos, dicho Manual cuenta con todos los procedimientos necesarios para controlar y mitigar todos los posibles riesgos.

El mencionado Manual de Prevención será entregado a la UAFE en la primera quincena del mes de mayo del periodo 2018, encontrándose dentro del plazo estipulado por la UAFE mediante Resolución UAFE-DG-2018-0015 del 20 de marzo de 2018 que tiene como fecha máxima de entre el 31 de mayo de 2018.

El artículo 7 y 8 establece las políticas y los procedimientos de control que adoptarán las compañías y dispondrá como deben operar los mecanismos para tal finalidad.

Los mecanismos de prevención establecerán los procedimientos para:

- ✓ Implementar la vinculación de nuevos clientes, así como confirmar y actualizar la información aportada por los clientes antiguos.
- ✓ Conservar y proteger los registros operativos y documentos relacionados con los clientes y aquellos documentos que sean solicitados por las autoridades.
- ✓ Definir los canales de comunicación e instancias de reporte entre oficial de cumplimiento y demás áreas de la Compañía.
- ✓ Atender oportunamente los reportes periódicos de acuerdo a la Ley.
- ✓ Detectar señales de alerta de acuerdo a la naturaleza de los productos y servicios que ofrece la Compañía.
- ✓ Cumplir con las políticas de debida diligencia que adopte al sujeto obligado

El mencionado manual deberá ser conocido por todo el personal y podrá ser actualizado, en caso de requerirlo el sujeto obligado.

Durante el proceso de la auditoría se verificó que todos estos procedimientos se encuentren incluidos en el Manual de Prevención y el mismo ha sido socializado a todo el personal.

3. INFORME ANUAL DEL OFICIAL DE CUMPLIMIENTO

Mediante Acta de Accionistas de fecha marzo de 2018 se dio a conocer el Informe Anual del Oficial de Cumplimiento Sr. Euclides Palacios Palacios.

4. SELECCIÓN ALEATORIA DE CLIENTES

Durante el período 2017, se realizó la selección aleatoria de cliente, tomando como base los 6 meses dispuestos en la Norma, con el fin de realizar el proceso de revisión de operaciones, transacciones individuales por clientes y verificar el cumplimiento de políticas y procedimientos.

A continuación detallo sus principales transacciones consolidadas por cliente de manera mensual, todas las transacciones con clientes corresponden al servicio de alquiler de oficina y/o local comercial y la forma de cobro a todos los clientes es por intermediación financiera es decir mediante transferencia bancaria y/o pago mediante cheque el mismo que es depositado en la cuenta bancaria de la compañía:

	CLIENTE	
Enero	Banco del Pacifico	2.000,00
Marzo	Fiscalía de El Oro	1.000,00
Mayo	Dirección Provincial del Consejo de la Judicatura	1.938,39
Junio	Ochoa Asanza Monsermin Ariosto	984,91
Agosto	Ianov Débora	2.525,44
Octubre	Banco del Pacifico	2.000,00

Procedí a revisar el cumplimiento de las políticas establecidas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delito a los clientes de la compañía en un porcentaje mayor al 80% de forma mensual.

5. MONITOREO, REPORTES DE TRANSACCIONES Y OPERACIONES SOSPECHOSAS E INFORME DE TRANSACCIONES MAYORES A LOS US\$ 10.000 O SU EQUIVALENTE

Para el sector que se dedica la compañía, las actividades de intermediación e inversión inmobiliaria, que es el caso de la compañía INMOBGUAB S.A., los sujetos obligados deben registrar las operaciones y transacciones que realizan sus clientes. Sin embargo, en lo que respecta a la información del cliente, para aquellas transacciones u operaciones individuales o múltiples que en un mes sean realizadas en beneficio de una misma persona, cuyos montos sean menores a los diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10.000) o su equivalente en otras monedas, se requerirá información básica como número de identificación, nombres y apellidos completos, dirección y teléfono. En el mismo caso, y cuando el monto iguale o supere los diez mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$ 10.000) o su equivalente en otras monedas, se solicitará como mínimo la información establecida en el artículo 10 de la presente resolución, y/o dependiendo del tipo de cliente, se aplicarán procedimientos de debida diligencia.

Durante el ejercicio económico 2017, se registran transacciones con clientes menores a US\$ 2.001 mensuales de forma consolidada, por tal situación, NO existieron transacciones de clientes que fueran sospechosas o superiores a US\$ 10.000 o su equivalente y por tal situación NO fueron reportadas a la UAFE.

Adicionalmente tampoco existieron operaciones debido a que los clientes tienen contrato de arriendo de 3 años cuya fecha de inicio es diciembre de 2015.

6. RESUMEN DE HECHOS RELEVANTES

En el Informe de Auditoría de estados financieros del período 2017 de fecha abril 9 del 2017, en el último párrafo hice referencia de lo siguiente:

La actividad de la compañía es dedicarse a la actividad inmobiliaria (arriendo), por lo cual la compañía se encuentra regulada bajo las normas de la UAFE, para lo cual la compañía cuenta con Políticas, Procedimientos, Manuales y Sistemas específicos de control para prevenir el lavado de activos y otros delitos de terrorismo y adoptar medidas de control apropiadas y orientadas para evitar que puedan ser utilizadas como instrumento para realizar actividades vinculadas al lavado de activo.

Adicionalmente revelo lo siguiente:

Todas las transacciones mensuales por cliente consolidada son menores a US\$ 2.530,00 por lo cual, el procedimiento adecuado de la compañía es manejar una carpeta con información básica de cada uno de sus clientes que en su mayoría son compañías relacionadas relacionadas, acatando de forma correcta cada una de las exigencias contempladas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos.

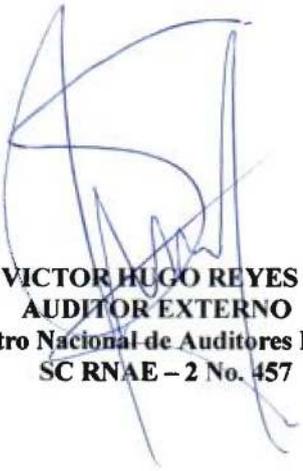
Para el ejercicio económico 2017 se designó mediante junta general de accionistas como oficial de cumplimiento al representante legal de la compañía Sr. Euclides Palacios Palacios, se encuentra en proceso de registro en la UAFE mediante oficio enviado y entregado a la UAFE el día 15 de diciembre de 2017; también se encuentra en trámite

- Código de Registro
- Registro para ser declarado NO HABITUAL (por el tamaño de las transacciones, para lo cual ya se envió las declaraciones de venta de los últimos cuatro meses)

La custodia de los documentos concernientes a los contratos y demás información de clientes de la actividad de arriendo se procesa de la siguiente manera, dentro de las funciones del oficial de cumplimiento se encuentra de orientar a la conservación de los documentos relativos a la prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos, todos los documentos tales como carpetas de clientes, reporte de conocer a cada cliente y trabajador, informe de oficial de cumplimiento, manual interno de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos se encuentran archivados en carpetas, los mismos que son resguardados en bodega de archivo, adicional toda la información se encuentra digitalizada y su información resguardada en memorias externas y en la bóveda de la compañía; cabe mencionar que en los reportes que se le entrega a cada empleado se hace referencia a la confidencialidad de la información.

OPINION DEL AUDITOR

Este informe se ha realizado tomando en consideración lo dispuesto en la Resolución No.SCVS.DNPLA15.008 del 26 de mayo del 2015, en mi opinión, la gestión y los controles implementados por la Compañía INMOBGUAB S.A. durante el período que terminó el 31 de diciembre del 2017, para la prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos se encuentran soportados y sustentados adecuadamente y reposan en los papeles de trabajo.



CPA. VICTOR HUGO REYES GUALE
AUDITOR EXTERNO
Registro Nacional de Auditores Externos
SC RNAE - 2 No. 457

Guayaquil, abril 9 de 2018